

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 84/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 08 năm 2020

*“V/v Đánh giá quá trình phát triển đô thị nước ta giai đoạn 2011-2020 và mục tiêu phát triển đô thị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050”*

**Kính gửi: - Ban Kinh tế Trung ương**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu đề cương Đề án “*Đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*” của Ban Kinh tế thuộc Ban Chấp hành Trung ương Đảng cộng sản Việt Nam và có ý kiến, như sau:

**I. Phương pháp luận, cách tiếp cận mới về xây dựng quy hoạch phát triển đô thị và các quy hoạch khác trong quá trình đô thị hóa; kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và thực hiện, giám sát quy hoạch; bài học rút ra đối với Việt Nam:**

**1/- Tổng quan về tiến trình đô thị hoá trên phạm vi toàn cầu:**

Tiến trình đô thị hoá không chỉ diễn ra trong một quốc gia mà cả trên phạm vi toàn cầu và có tính quy luật phổ biến, đi đôi với xu thế điều chỉnh theo hướng phát triển đô thị nén, đô thị sinh thái - đô thị vườn, đô thị thông minh, sử dụng vật liệu, năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, đi đôi với đô thị hoá, hiện đại hóa nông thôn.

Hoạt động đô thị hoá diễn ra rất đa dạng trên phạm vi toàn cầu và mang tính đặc thù của từng quốc gia, từng khu vực. Mức độ đô thị hóa được đo lường bằng tỷ lệ phần trăm số dân đô thị/ tổng số dân trong vùng/quốc gia. Tỷ lệ số dân đô thị được coi là thước đo cơ bản về đô thị hóa, để so sánh mức độ đô thị hóa giữa các quốc gia với nhau, hoặc giữa các vùng khác nhau trong một quốc gia.

Hiện nay, toàn thế giới có hơn 270 thành phố từ 1 triệu dân trở lên, 40 thành phố có số dân trên 6 triệu người. Tỷ lệ dân số đô thị chiếm khoảng 80% ở các nước phát triển, cao nhất là Monaco 100%, Bỉ 97%, Iceland 94%, Luxemburg và Malta 91%, Hà Lan 90%, Anh 89%, Đức 88%... Hệ quả của tiến trình đô thị hóa trong các thời kỳ công nghiệp hoá trước đây cho đến ngày nay, là nhiều đô thị lớn đã phải trả giá đắt về các vấn đề xã hội, môi trường, do chưa lường trước những tác động tiêu cực của quá trình đô thị hoá, cũng như không đủ nguồn lực để bảo vệ môi trường và giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư.

Các nước đang phát triển tại châu Mỹ La Tinh, Châu Á, Châu Phi gặp rất nhiều khó khăn do chưa kiểm soát hiệu quả quá trình đô thị hoá. Quy luật của sự tập trung dân cư vào đô thị lớn, tốc độ đô thị hoá quá nhanh, trong khi nguồn lực và khả năng xây dựng đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội lại có hạn, không tương thích, tạo nên nhiều hệ quả tiêu cực phải khắc phục rất lâu dài.

Nhìn lại quá trình đô thị hoá toàn cầu trong khoảng 100 năm qua, cho thấy, năm 1900 chỉ có 15 đô thị trên 1 triệu dân, đến năm 1950 là 71 và năm 1982 đã tăng lên đến 207. Số đô thị có trên 5 triệu dân của năm 1950 chỉ là 6 và đến năm 1982 mới có 25, nhưng đến nay, đã có khoảng 40 đô thị lớn và siêu đô thị, có dân số từ 6-25 triệu dân, như Thượng Hải (24,2

triệu), Karachi (23,5 triệu), Bắc Kinh (21,5 triệu), Lagos (Nigeria 21,2 triệu), New Delhi (16,7 triệu), Thiên Tân (15,2 triệu), Istanbul (14,1 triệu), Tokyo (13,3 triệu - Đại Tokyo khoảng 28 triệu), Quảng Châu (13 triệu), thành phố Hồ Chí Minh (khoảng 13 triệu, gồm cả người nhập cư, vắng lai), Moscow (12,2 triệu), São Paulo (11,9 triệu), Thâm Quyển, Jakarta và Seoul (10 triệu-riêng vùng thủ đô Seoul có khoảng 22,8 triệu người, chiếm 50% dân số Hàn Quốc), Hà Nội (8 triệu)... Trong đó, **Châu Âu** (nhất là Bắc Âu), **Bắc Mỹ**, **Australia**, **New Zealand**, có nhiều đô thị được quy hoạch, xây dựng đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng và quản lý chuẩn mực, đi đôi với tính tự giác của cộng đồng dân cư, nên đã đảm bảo chất lượng sống tốt và thân thiện môi trường.

Nguyên nhân quan trọng của việc phát triển nhanh chóng các đô thị lớn toàn cầu là tốc độ đô thị hoá cao của các nước đang phát triển, sẽ trở thành động lực chủ yếu cho sự gia tăng dân số đô thị thế giới, trong đó có **dòng người nhập cư**. Ở chiều ngược lại, là sự sụt giảm số dân ở nông thôn, đi đôi với tình trạng quá tải hệ thống hạ tầng đô thị, kẹt xe, ngập nước và gia tăng các khu “ổ chuột” trong đô thị ở các nước đang phát triển và tình trạng già hóa dân số ở các nước công nghiệp phát triển, kể cả một số nước công nghiệp phát triển trung bình.

Làm thế nào để tái cơ cấu dân cư hợp lý, **kiểm soát tình trạng gia tăng dân số của các đô thị lớn**, thực thi chiến lược phát triển dân số của các đô thị vừa và nhỏ, sẽ là một mục tiêu quan trọng mà các nước đang phát triển phải giải quyết hiệu quả trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, tại các nước phát triển như Châu Âu, Bắc Mỹ, đang có **xu thế tái cấu trúc đô thị** theo hướng không trở thành các siêu đô thị, mà phát triển hệ thống **các đô thị xanh-sinh thái-thông minh-ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu, ấm lên toàn cầu, nước biển dâng, theo định hướng phát triển đô thị bền vững**. Tư tưởng chủ đạo là: phát triển đô thị mật độ cao, đô thị nén, dành nhiều quỹ đất để phát triển không gian xanh, sử dụng những thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo, đa dạng hoá công năng sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống giao thông công cộng và dành nhiều không gian cho người đi bộ.

Nhiều nước công nghiệp phát triển đã khuyến khích và **tạo điều kiện cho khu vực kinh tế tư nhân** tham gia chỉnh trang các khu đô thị cũ và phát triển các khu đô thị mới, bao gồm cả các thành phố thông minh, vườn ươm khởi nghiệp và đầu tư xây dựng, kinh doanh các tuyến đường giao thông, cả đường bộ, đường sắt, đường không, đường thủy...

**2/- Mạng lưới khu vực các chính quyền địa phương về quản lý định cư con người Châu Á – Thái Bình Dương (CityNet) của Liên Hiệp quốc:**

**CityNet** được thành lập vào năm 1987, bao gồm 135 chính quyền đô thị, tổ chức phi chính phủ, công ty tư nhân và trung tâm nghiên cứu, trong đó có 06 đô thị của nước ta là Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Huế, Hải Phòng, Đà Nẵng, Quảng Nam, với cam kết hướng đến giải quyết các thách thức đô thị thông qua việc **hợp tác và kết nối** các bên liên quan, **để đưa ra các giải pháp khả thi trong phát triển đô thị**.

Các mục tiêu của Citynet bao gồm ba lĩnh vực: (1) *Tăng cường khả năng quản lý hiệu quả quá trình phát triển đô thị của các cấp chính quyền địa phương*; (2) *Trao đổi chuyên gia, thông tin và kinh nghiệm quản lý giữa các thành viên*; (3) *Phát triển đối tác là các chính quyền địa phương, các tổ chức phi chính phủ nhằm xây dựng "các thành phố của nhân dân", ở đó thực hiện xã hội công bằng, sinh thái bền vững, kinh tế hiệu quả và văn hóa khởi sắc, nhằm phát triển đô thị bền vững*.

**3/- Bài học rút ra đối với nước ta:**

(1) Tiến trình đô thị hóa, hình thành hệ thống các đô thị và phát triển đô thị ở nước ta **phải được Nhà nước thống nhất quản lý**, đảm bảo mục tiêu **phát triển đô thị xanh-sinh thái-thông minh-ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu, ấm lên toàn cầu, nước biển dâng, theo định hướng phát triển đô thị bền vững**, phù hợp với “08 Mục tiêu phát triển

thiên niên kỷ” của Liên Hiệp quốc, nhất là “**Mục tiêu thứ 6: Đảm bảo sự bền vững của môi trường**”.

(2) Đô thị hóa và phát triển đô thị **phải dựa trên nền tảng pháp luật, trước hết là pháp luật về quy hoạch**. Hiệp hội đánh giá rất cao việc Quốc hội ban hành “**Luật Quy hoạch**” (2017) và “**Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch**” (2018), nhằm đảm bảo “**việc sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên lãnh thổ xác định để sử dụng hiệu quả các nguồn lực của đất nước phục vụ mục tiêu phát triển bền vững cho thời kỳ xác định**”. Trên cơ sở đó, sẽ hình thành mạng lưới đô thị quốc gia, vùng, tỉnh, huyện có tính đồng bộ và tương tác cao (Ghi chú: Có thể do vẫn còn một số “**xung đột lợi ích tiềm ẩn**”, nên việc tổ chức thực hiện “**Luật Quy hoạch**” đến nay vẫn chưa mang lại hiệu quả như kỳ vọng).

Đồng thời, qua việc ứng phó với đại dịch CoViD-19, cũng cần nghiên cứu sâu vấn đề “**giãn cách đô thị**” trong quy hoạch mạng lưới đô thị, để phòng chống dịch bệnh và các sự cố bất ngờ khác, có thể tác động đến cộng đồng xã hội trên diện rộng.

(3) Đô thị hóa và phát triển đô thị thành công, thì **phải có sự tham gia tích cực của khu vực tư nhân**.

(4) Đô thị hóa và phát triển đô thị thành công, thì **phải có sự tham gia tích cực và tự giác của cộng đồng cư dân đô thị**.

## **II. Chủ trương của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về đô thị hóa và phát triển đô thị gắn với phát triển kinh tế - xã hội:**

1/- Chủ trương của Đảng về đô thị hóa và phát triển đô thị gắn với phát triển kinh tế - xã hội:

1.1)- Trích Báo cáo chính trị tại Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng lần thứ XII:

**a. Đánh giá công tác đô thị hóa và phát triển đô thị gắn với phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn 2011-2015:**

- Nhiều chỉ tiêu, tiêu chí trong mục tiêu phấn đấu để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại không đạt được.

- Quá trình đô thị hóa diễn ra khá nhanh, nhưng phát triển đô thị thiếu đồng bộ, chất lượng thấp, thiếu gắn kết chặt chẽ, đồng bộ giữa công nghiệp hóa, hiện đại hóa với đô thị hóa. Hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội còn nhiều hạn chế, yếu kém, lạc hậu và thiếu tính kết nối.

**b. Định hướng công tác đô thị hóa và phát triển đô thị gắn với phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn 2016-2020:**

- Đẩy mạnh toàn diện, đồng bộ công cuộc đổi mới; phát triển kinh tế nhanh, bền vững, phấn đấu sớm đưa nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới và quá trình đô thị hóa một cách hợp lý, tăng cường kết nối nông thôn - đô thị, phối hợp các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị. Chú trọng những tiêu chí phản ánh trình độ phát triển của nền kinh tế, trong đó có tỷ lệ đô thị hóa.

- **Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2020 đạt 38 - 40%.**

- Về phát triển nông nghiệp và kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới, thực hiện chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới và quá trình đô thị hóa một cách hợp lý, nâng cao chất lượng dịch vụ và kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội,

thu hẹp khoảng cách về phát triển giữa đô thị và nông thôn, tăng cường kết nối nông thôn - đô thị, phối hợp các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị.

**- Về phát triển đô thị, thực hiện đổi mới cơ chế, chính sách, kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch. Từng bước hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường, gồm một số đô thị lớn, nhiều đô thị vừa và nhỏ liên kết và phân bố hợp lý trên các vùng; chú trọng phát triển đô thị miền núi, phát triển mạnh các đô thị ven biển. Nâng cao chất lượng, tính đồng bộ và năng lực cạnh tranh của các đô thị; chú trọng phát huy vai trò, giá trị đặc trưng của các đô thị động lực phát triển kinh tế cấp quốc gia và cấp vùng, đô thị di sản, đô thị sinh thái, đô thị du lịch, đô thị khoa học.**

- Về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, thực hiện đẩy mạnh huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực xã hội để tiếp tục tập trung đầu tư hình thành hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội tương đối đồng bộ với một số công trình hiện đại. Ưu tiên và đa dạng hóa hình thức đầu tư cho các lĩnh vực trọng tâm là: Hạ tầng giao thông đồng bộ, có trọng điểm, kết nối giữa các trung tâm kinh tế lớn và giữa các trục giao thông đầu mối; hạ tầng ngành điện bảo đảm cung cấp đủ điện cho sản xuất và sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; hạ tầng thủy lợi đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp và ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng; hạ tầng đô thị lớn hiện đại, đồng bộ, từng bước đáp ứng chuẩn mực đô thị xanh của một nước công nghiệp.

**1.2)- Nghị quyết số 05-NQ/TW ngày 01/11/2016 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII:**

*“Thực hiện có hiệu quả quá trình đô thị hóa trong tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa; kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển đô thị, hoàn thiện mô hình phát triển kinh tế đô thị, tổ chức bộ máy chức năng nhiệm vụ và phương thức quản lý của chính quyền đô thị”.*

**1.3)- Nghị quyết số 37-NQ/TW ngày 24/12/2018 của Bộ Chính trị “Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện và cấp xã”:**

Bộ Chính trị đánh giá: *“Bên cạnh kết quả đạt được, việc chia, tách đơn vị hành chính các cấp thời gian qua đã nảy sinh một số bất cập và hạn chế. Nhiều đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quy mô quá nhỏ, không gian phát triển bị chia cắt, gây ra nhiều khó khăn, cản trở trong công tác lập kế hoạch, quy hoạch dài hạn, định hướng phát triển kinh tế - xã hội tầm vĩ mô cũng như quy hoạch, kế hoạch phát triển vùng; nguồn lực của địa phương và Trung ương cho phát triển kinh tế - xã hội bị phân tán, nhất là trong điều kiện Trung ương đang đẩy mạnh phân cấp, trao quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm cho chính quyền địa phương. Việc tăng số lượng đơn vị hành chính các cấp đã dẫn đến tổ chức bộ máy, biên chế của các cơ quan, đơn vị trong hệ thống chính trị ở địa phương tăng; ngân sách nhà nước chi cho hoạt động của bộ máy, xây dựng trụ sở, mua sắm mới trang thiết bị làm việc tăng; đại đa số các đơn vị cấp huyện, cấp xã thu ngân sách tại địa phương không đủ cân đối chi thường xuyên, chủ yếu Trung ương phải hỗ trợ.*

*Những bất cập, hạn chế nêu trên có các nguyên nhân cơ bản là: Hệ thống văn bản pháp luật về quản lý đơn vị hành chính chưa đầy đủ, thiếu đồng bộ, nhiều văn bản không còn phù hợp nhưng chưa được kịp thời sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế. Quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính các cấp gắn với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội chậm được điều chỉnh, bổ sung. Cơ chế, chính sách đầu tư hạ tầng kinh tế - xã hội đã thúc đẩy đô thị hoá, tạo nên tâm lý muốn chia tách, thành lập đơn vị hành chính mới (...) Mục tiêu cụ thể:*

**- Từ nay đến năm 2021: Cơ bản hoàn thành việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã chưa đạt 50% về 2 tiêu chuẩn diện tích tự nhiên và quy mô dân số.**

- Từ năm 2022 - 2030, trên cơ sở tổng kết việc thực hiện giai đoạn 2019 - 2021, xác định lộ trình thực hiện để đến năm 2030 cơ bản hoàn thành việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã phù hợp với Quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính”.

**1.3)- Ngày 27/04/2018, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng đã phát biểu tại Lễ kỷ niệm 60 năm ngành xây dựng Việt Nam:**

*“Việc kiểm soát đầu tư phát triển đô thị còn lúng túng và chưa hiệu quả. Chất lượng một số đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị còn hạn chế về tầm nhìn, chưa bảo đảm điều kiện thực hiện; tổ chức thực hiện quy hoạch chưa nghiêm túc; đầu tư phát triển đô thị còn dàn trải, không đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Việc điều chỉnh quy hoạch ở một số đô thị còn tùy tiện, không đúng quy định. Quy hoạch xây dựng ở nông thôn chưa được quan tâm đúng mức; thị trường bất động sản còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và chưa được kiểm soát chặt chẽ; cơ cấu sản phẩm, phân bổ nguồn lực tài chính, thông tin thị trường chưa đầy đủ và minh bạch. Nhà ở xã hội còn thiếu gay gắt so với yêu cầu (...)*

*Gắn kết tiến trình đô thị hoá với tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Đổi mới cơ chế, chính sách, kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch. Từng bước hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, có bản sắc; đô thị thông minh, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, ứng phó với biến đổi khí hậu. Đón trước các xu hướng mới của cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư, giúp kết nối thông tin tốt hơn, thiết kế hợp lý hơn và quản lý hiệu quả hơn. Trước mắt, cần có giải pháp khả thi khắc phục tình trạng ngập úng, ùn tắc giao thông, thiếu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và ô nhiễm môi trường ở một số đô thị lớn, nhất là Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh”.*

**2/- Chính sách pháp luật của Nhà nước về đô thị hóa và phát triển đô thị gắn với phát triển kinh tế - xã hội:**

**2.1)- Luật Quy hoạch 2017:**

- *“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh: Luật này quy định việc lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt, công bố, thực hiện, đánh giá, điều chỉnh quy hoạch trong hệ thống quy hoạch quốc gia; trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch”.*

- *“Điều 3. Giải thích từ ngữ: Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Quy hoạch là việc sắp xếp, phân bổ không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên lãnh thổ xác định để sử dụng hiệu quả các nguồn lực của đất nước phục vụ mục tiêu phát triển bền vững cho thời kỳ xác định; 2. Quy hoạch tổng thể quốc gia là quy hoạch cấp quốc gia, mang tính chiến lược theo hướng phân vùng và liên kết vùng của lãnh thổ bao gồm đất liền, các đảo, quần đảo, vùng biển và vùng trời; hệ thống đô thị và nông thôn; kết cấu hạ tầng; sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường; phòng, chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế; 3. Quy hoạch không gian biển quốc gia là quy hoạch cấp quốc gia, cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia về phân vùng chức năng và sắp xếp, phân bổ hợp lý không gian các ngành, lĩnh vực trên vùng đất ven biển, các đảo, quần đảo, vùng biển, vùng trời thuộc chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán quốc gia của Việt Nam; 4. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch cấp quốc gia, cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia về phân bố và khoanh vùng đất đai cho các ngành, lĩnh vực và các địa phương trên cơ sở tiềm năng đất đai; 5. Quy hoạch ngành quốc gia là quy hoạch cấp quốc gia, cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia theo ngành trên cơ sở kết nối các ngành, các vùng có liên quan đến kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên, bảo vệ môi trường và bảo tồn đa dạng sinh học; 6. Vùng là một bộ phận của lãnh thổ quốc gia bao gồm một số tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lân cận gắn với một số lưu vực sông hoặc có sự tương đồng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, lịch sử, dân cư, kết cấu hạ tầng và có mối quan hệ*

tương tác tạo nên sự liên kết bền vững với nhau; 7. Quy hoạch vùng là quy hoạch cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia ở cấp vùng về không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hệ thống đô thị và phân bố dân cư nông thôn, xây dựng vùng liên tỉnh, kết cấu hạ tầng, nguồn nước lưu vực sông, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên cơ sở kết nối các tỉnh; 8. Quy hoạch tỉnh là quy hoạch cụ thể hóa quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng ở cấp tỉnh về không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hệ thống đô thị và phân bố dân cư nông thôn, kết cấu hạ tầng, phân bố đất đai, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên cơ sở kết nối quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; 9. Quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành là quy hoạch cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh. Quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành bao gồm các quy hoạch được quy định tại Phụ lục 2 của Luật này; 10. Tích hợp quy hoạch là phương pháp tiếp cận tổng hợp và phối hợp đồng bộ giữa các ngành, lĩnh vực có liên quan đến kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trong việc lập quy hoạch trên một phạm vi lãnh thổ xác định nhằm đạt được mục tiêu phát triển cân đối, hài hòa, hiệu quả và bền vững”.

- **“Điều 5. Hệ thống quy hoạch quốc gia:** 1. Quy hoạch cấp quốc gia. Quy hoạch cấp quốc gia bao gồm quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia; 2. Quy hoạch vùng; 3. Quy hoạch tỉnh; 4. Quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt; Quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt do Quốc hội quy định; 5. Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn”.

- **“Điều 6. Mối quan hệ giữa các loại quy hoạch:** 1. Quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn trên cả nước; 2. Quy hoạch ngành quốc gia phải phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Trường hợp quy hoạch ngành quốc gia có mâu thuẫn với quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia hoặc các quy hoạch ngành quốc gia mâu thuẫn với nhau thì phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia; 3. Quy hoạch vùng phải phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch tỉnh phải phù hợp quy hoạch vùng, quy hoạch cấp quốc gia. Trường hợp quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có mâu thuẫn với quy hoạch ngành quốc gia thì phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch ngành quốc gia và quy hoạch tổng thể quốc gia. Trường hợp quy hoạch vùng có mâu thuẫn với nhau, quy hoạch tỉnh có mâu thuẫn với nhau thì phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch cao hơn; trường hợp quy hoạch tỉnh có mâu thuẫn với quy hoạch vùng thì phải điều chỉnh và thực hiện theo quy hoạch vùng và quy hoạch cấp quốc gia; 4. Quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn phải phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh”.

- **“Điều 8. Thời kỳ quy hoạch:** 1. Thời kỳ quy hoạch là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - xã hội cho việc lập quy hoạch; 2. Thời kỳ quy hoạch của các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch cấp quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm. Tầm nhìn của quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh là từ 20 năm đến 30 năm”.

- **“Điều 10. Chính sách của nhà nước về hoạt động quy hoạch:** 1. Nhà nước quản lý phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường theo quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt; 2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích và huy động nguồn lực để thúc đẩy phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy hoạch đã được quyết định hoặc phê duyệt; 3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài hỗ trợ nguồn lực cho hoạt động quy hoạch bảo đảm khách quan, công khai, minh

bạch; 4. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia vào hoạt động quy hoạch; 5. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách tăng cường hợp tác quốc tế trong hoạt động quy hoạch”.

## **2.2)- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch:**

“Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12, Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13, Luật Đường sắt số 06/2017/QH14, Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 48/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 08/2017/QH14, **Luật Đất đai** số 45/2013/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13, Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12, Luật Khí tượng thủy văn số 90/2015/QH13, Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Luật Bảo vệ và kiểm dịch thực vật số 41/2013/QH13, Luật Đô thị số 79/2006/QH11, Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Năng lượng nguyên tử số 18/2008/QH12, Luật Đo lường số 04/2011/QH13, Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13, Luật Xuất bản số 19/2012/QH13, Luật Báo chí số 103/2016/QH13, Luật Giáo dục quốc phòng và an ninh số 30/2013/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13, Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí số 44/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12, Luật Điện ảnh số 62/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 31/2009/QH12, Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13, **Luật Xây dựng** số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, **Luật Quy hoạch đô thị** số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật Dầu khí năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 19/2000/QH10 và Luật số 10/2008/QH12, Bộ luật Lao động số 10/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 92/2015/QH13, Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13, Luật Bảo hiểm y tế số 25/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 32/2013/QH13, Luật số 46/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm số 03/2007/QH12, Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12”.

## **2.3)- Luật Quy hoạch đô thị:**

- **Điều 3** giải thích: **“1. Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp**, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn; 2. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật; 3. Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở; 4. Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, 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”.

- **Khoản 1 Điều 6** quy định: **“1. Cụ thể hóa quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn**, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc

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

- **Điểm a Khoản 1 Điều 18** quy định: “**a) Quy hoạch chung** được lập cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới. Quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương cụ thể hóa quy hoạch tỉnh được lập ở thành phố trực thuộc trung ương về tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho thành phố trực thuộc trung ương”.

- **Khoản 1 Điều 24** quy định: “**1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội**, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cao hơn đã được phê duyệt”.

- **Khoản 2 và Khoản 3 Điều 41** quy định: “**2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh** thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp; **3. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện** thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp”.

- **Điểm a Khoản 1 Điều 43** quy định: “**a) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội**, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn”.

- “**Điều 44. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị:** **1. Thủ tướng Chính phủ** phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị sau đây: **a) Quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương, quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh là đô thị loại I, quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại III trở lên và đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của hai tỉnh trở lên;** **b) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố trực thuộc trung ương là đô thị loại đặc biệt;** **c) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, lịch sử của quốc gia theo quy định của Chính phủ;** **2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương** phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị sau đây: **a) Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;** **b) Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố trực thuộc trung ương, trừ các quy hoạch quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng;** **c) Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại đặc biệt và loại I; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu vực trong đô thị có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai quận, huyện trở lên, khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực trong đô thị mới, trừ các quy hoạch quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;** **3. Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương** phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh; **4. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh** phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết thị trấn, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp tỉnh; **5. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn** có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn trong việc báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị của thành phố, thị xã, thị trấn; **6. Chính phủ** quy định cụ thể trình tự, thủ tục phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị”.



- **Khoản 1 Điều 47** quy định: “**1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính làm ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch**”.

- **Điểm a Khoản 2 Điều 49** quy định: “**a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị** được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch”.

- “**Điều 51. Trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị:** 1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm sau đây: a) Lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị; b) Tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị theo quy định tại Mục 2 Chương II của Luật này; 2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền quy định tại Điều 41 của Luật này thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; 3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch đô thị. Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải có các nội dung điều chỉnh và bản vẽ kèm theo; 4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 53 của Luật này”.

- **Khoản 1 Điều 52** quy định: “**1. Trường hợp cần phải điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Quy chuẩn về quy hoạch đô thị, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị hoặc khu vực. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị để quyết định việc điều chỉnh quy hoạch. Chính phủ quy định chi tiết khoản này**”.

- **Khoản 1 và Khoản 2 Điều 53** quy định: “**1. Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai** bằng các hình thức sau đây: a) Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch; b) Tổ chức hội nghị, hội thảo công bố quy hoạch đô thị có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí; c) Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình, hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch đô thị tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị, tại khu vực được lập quy hoạch; d) In ấn, phát hành rộng rãi bản đồ quy hoạch đô thị, quy định về quản lý quy hoạch đô thị được phê duyệt. 2. Nội dung công bố công khai bao gồm toàn bộ nội dung của đồ án quy hoạch đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành, trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước”.

- **Khoản 2 và Khoản 3 Điều 55** quy định: “**2. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị** được thực hiện dưới các hình thức sau đây: a) Giải thích trực tiếp theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân; b) Cung cấp thông tin bằng văn bản giấy, văn bản điện tử theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân; c) Đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và phương tiện thông tin đại chúng; d) Cung cấp ấn phẩm về quy hoạch. 3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung

cấp thông tin khi có yêu cầu. Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành. Đối với trường hợp cung cấp thông tin bằng văn bản, trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày có yêu cầu, cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu”.

- **Khoản 1 Điều 67** quy định: “**1. Việc xây dựng công trình ngầm phải tuân thủ quy hoạch không gian ngầm** được xác định trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, Quy chuẩn về xây dựng công trình ngầm do Bộ Xây dựng ban hành, Giấy phép xây dựng”.

#### **2.4)- Luật Đất đai:**

- **“Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** 1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây: a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; b) Bảo vệ nghiêm ngặt đất chuyên trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; c) Bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và khả năng, quỹ đất của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; d) Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; thích ứng với biến đổi khí hậu; đ) Nội dung phân bổ và sử dụng đất trong quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia; 2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: a) Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh; b) Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đối với kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải phù hợp với phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh; c) Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; d) Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; đ) Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; e) Kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt”.

- **“Điều 36. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** 1. Quy hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; c) Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; d) Quy hoạch sử dụng đất an ninh. Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh; 2. Kế hoạch sử dụng đất bao gồm: a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; b) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; c) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; d) Kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; đ) Kế hoạch sử dụng đất an ninh”.

- **“Điều 37. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** 1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm và cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm; 2. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”.

- **“Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia:** 1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm các căn cứ theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây: a) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; b) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước; c) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp tỉnh; 2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch; 3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm: a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cả nước; c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh; d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước; đ) Khả năng đầu

tu, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất. 4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm: a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước; b) Xác định diện tích các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm; c) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh; d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất”.

- **“Điều 39. Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh; kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:** 1. Căn cứ lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh bao gồm các căn cứ lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây: a) Tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện phương án sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước; b) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện; c) Định mức sử dụng đất; d) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; 2. Nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch; 3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm: a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cấp tỉnh; c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện; d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước; đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất; 4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm: a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước; b) Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; d) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thực hiện trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh; đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất”.

- **“Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:** 1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm: a) Quy hoạch tỉnh; b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; c) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ trước; d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã; đ) Định mức sử dụng đất; e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; 2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm: a) Định hướng sử dụng đất 10 năm; b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã; d) Xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã; đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã; e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất; 3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm: a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã; d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn

lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất; 4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm: a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước; b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch; c) Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đầu tư quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh; d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã; đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã; e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất; 5. Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch tỉnh”.

## **2.5)- Luật Xây dựng:**

- **Khoản 25 Điều 3** quy định: “25. **Khu chức năng** bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao”.

- **Khoản 31 Điều 3** quy định: “31. **Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện**, quy hoạch xây dựng vùng huyện là việc tổ chức hệ thống đô thị, nông thôn, khu chức năng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của liên huyện, một huyện trong tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ”.

- **Khoản 32 Điều 3** quy định: “32. **Quy hoạch xây dựng khu chức năng** là việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi một khu chức năng quy định tại khoản 25 Điều này. Quy hoạch xây dựng khu chức năng gồm quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng”.

- **“Điều 13. Quy hoạch xây dựng: 1. Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện**, quy hoạch xây dựng khu chức năng là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành. 2. Quy hoạch đô thị là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, bao gồm các loại quy hoạch được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị. Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị; 3. Quy hoạch nông thôn là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, bao gồm các loại quy hoạch được quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật này; 4. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng bao gồm: a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực trong cùng giai đoạn phát triển; b) Quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; c) Quy hoạch thời kỳ trước; d) Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng và quy chuẩn khác có liên quan; đ) Bản đồ, tài liệu, số liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên của địa phương”.

- **Điểm a Khoản 1 Điều 14** quy định: “a) **Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội**, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực; phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế -

xã hội bền vững; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân”.

- **Điểm a Khoản 2 Điều 14** quy định: “a) Việc thực hiện chương trình, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan **phải tuân thủ quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia** theo quy định của pháp luật về quy hoạch, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với nguồn lực huy động”.

- **Khoản 1 Điều 15** quy định: “1. **Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp** với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện là 10 năm, đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt”.

- **Khoản 2 Điều 20** quy định: “2. **Điều tra, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng**”.

- “**Điều 22. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện:** 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện thuộc đơn vị hành chính do mình quản lý; 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện”.

#### 2.6)- Nghị quyết số 64/NQ-CP ngày 22/7/2016 của Chính phủ:

Nghị quyết số 64/NQ-CP của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII, đã xác định: “**Phát triển đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại, bền vững, thân thiện với môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu; nâng cao chất lượng tăng trưởng và năng lực cạnh tranh của các đô thị**”.

#### 2.7)- Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 01/01/2019 của Chính phủ:

Nghị quyết số 01/NQ-CP của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2019, đã chỉ đạo: “**Phát huy vai trò động lực phát triển của các đô thị, thúc đẩy mạnh mẽ đô thị hóa theo hướng bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu; khắc phục tình trạng ách tắc giao thông, ngập úng tại các đô thị lớn, đô thị ven biển. Thực hiện thí điểm các mô hình phát triển đô thị như đô thị thông minh, đô thị xanh... Phần đầu tỷ lệ đô thị hóa đạt 39,2%; khoảng 88% người dân đô thị được cung cấp nước sạch và 87% chất thải rắn sinh hoạt đô thị được thu gom, xử lý**”.

#### 2.8)- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về đô thị:

a. Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/04/2009 “**Phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050**”:

“**Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 với những nội dung chính sau đây**

1. **Quan điểm:** Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam phục vụ mục tiêu xây dựng thành công sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, thực hiện dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh. Việc hình thành và phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 phải bảo đảm:

- Phù hợp với sự phân bố và trình độ phát triển lực lượng sản xuất, với yêu cầu của quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa và hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam;

- Phát triển và phân bố hợp lý trên địa bàn cả nước, tạo ra sự phát triển cân đối giữa các vùng. Coi trọng mối liên kết đô thị - nông thôn, bảo đảm chiến lược an ninh lương thực quốc gia; nâng cao chất lượng đô thị, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống phù hợp từng giai đoạn phát triển chung của đất nước;

- Phát triển ổn định, bền vững, trên cơ sở tổ chức không gian phù hợp, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, tiết kiệm năng lượng; bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái;

- Xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với cấp độ thích hợp hoặc hiện đại, theo yêu cầu khai thác, sử dụng và chiến lược phát triển của mỗi đô thị;

- Kết hợp chặt chẽ với việc bảo đảm an ninh, quốc phòng và an toàn xã hội; đối với các đô thị ven biển, hải đảo và dọc hàng lang biên giới phải đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ bảo vệ và giữ vững chủ quyền quốc gia.

**2. Mục tiêu:** Từng bước xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị Việt Nam phát triển theo mô hình mạng lưới đô thị; có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại; có môi trường và chất lượng sống đô thị tốt; có nền kiến trúc đô thị tiên tiến, giàu bản sắc; có vị thế xứng đáng, có tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế - xã hội quốc gia, khu vực và quốc tế, góp phần thực hiện tốt hai nhiệm vụ chiến lược là xây dựng xã hội chủ nghĩa và bảo vệ tổ quốc;

### **3. Các chỉ tiêu phát triển đô thị:**

**a) Mức tăng trưởng dân số đô thị:** Năm 2015, dự báo dân số đô thị cả nước khoảng 35 triệu người, chiếm 38% dân số đô thị cả nước; **năm 2020, dân số đô thị khoảng 44 triệu người, chiếm 45% dân số đô thị cả nước; năm 2025, dân số đô thị khoảng 52 triệu người, chiếm 50% dân số đô thị cả nước;**

#### **b) Phân loại đô thị và cấp quản lý đô thị:**

- Năm 2015, tổng số đô thị cả nước đạt khoảng trên 870 đô thị, trong đó, đô thị đặc biệt là 02 đô thị; loại I là 9 đô thị, loại II là 23 đô thị, loại III là 65 đô thị, loại IV là 79 đô thị và loại V là 687 đô thị.

- Năm 2025, tổng số đô thị cả nước khoảng 1000 đô thị, trong đó, đô thị từ loại I đến đặc biệt là 17 đô thị, đô thị loại II là 20 đô thị; đô thị loại III là 81 đô thị; đô thị loại IV là 122 đô thị, còn lại là các đô thị loại V.

#### **c) Nhu cầu sử dụng đất xây dựng đô thị:**

Năm 2015, nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 335.000 ha, chiếm 1,06% diện tích tự nhiên cả nước, chỉ tiêu trung bình 95 m<sup>2</sup>/người; năm 2020, nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 400.000 ha, chiếm 1,3% diện tích tự nhiên cả nước, trung bình 90 m<sup>2</sup>/người; năm 2025, nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 450.000 ha, chiếm 1,4% diện tích tự nhiên cả nước, trung bình 85 m<sup>2</sup>/người.

#### **d) Hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

- Tại các đô thị lớn, cực lớn (đô thị đặc biệt, đô thị loại I và II) có tỷ lệ đất giao thông chiếm từ 20 – 26% đất xây dựng đô thị, các đô thị trung bình và nhỏ (đô thị loại III trở lên) chiếm từ 15 – 20% đất xây dựng đô thị; tỷ lệ vận tải hành khách công cộng ở các đô thị lớn đạt trên 35% vào năm 2015 và trên 50% vào năm 2025.

- Năm 2015 đạt trên 80%, năm 2025 trên 90% dân số đô thị được cấp nước sạch; 100% các đô thị được cấp điện sinh hoạt vào năm 2015; trên 80% các tuyến phố chính đô thị

được chiếu sáng và trên 50% được chiếu sáng cảnh quan vào năm 2025; bảo đảm nước thải và chất thải rắn đô thị được thu gom và xử lý triệt để đạt tiêu chuẩn theo quy định.

- Cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông phát triển mạnh mẽ đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị và hội nhập kinh tế quốc tế; năm 2015 đạt trên 80% và năm 2025 đạt 100% chính quyền các đô thị từ loại III trở lên áp dụng chính quyền đô thị điện tử, công dân đô thị điện tử.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật khác phải bảo đảm theo quy chuẩn xây dựng và các quy định pháp luật của Việt Nam.

#### **đ) Phát triển nhà ở đô thị:**

- Năm 2015, bình quân đạt trên 15 m<sup>2</sup>/người;

- Năm 2025, đạt bình quân 20 m<sup>2</sup>/người.

### **4. Định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia:**

#### **a) Định hướng phát triển chung:**

Hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 phát triển theo từng giai đoạn bảo đảm sự kế thừa các ưu điểm của định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 1998, phù hợp với các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước theo từng thời kỳ và hội nhập kinh tế quốc tế. Định hướng phát triển chung không gian đô thị cả nước theo hướng bảo đảm phát triển hợp lý các vùng đô thị hóa cơ bản giữa 6 vùng kinh tế - xã hội quốc gia, giữa miền Bắc, miền Trung và miền Nam; giữa phía Đông và phía Tây; gắn với việc phát triển các cực tăng trưởng chủ đạo và thứ cấp quốc gia, đồng thời bảo đảm phát triển theo mạng lưới, có sự liên kết tăng bậc theo cấp, loại đô thị. Từ nay đến 2015 ưu tiên phát triển các vùng kinh tế trọng điểm, các vùng đô thị lớn và các khu kinh tế tổng hợp đóng vai trò là cực tăng trưởng chủ đạo cấp quốc gia; từ năm 2015 đến 2025 ưu tiên phát triển các vùng đô thị hóa cơ bản, giảm thiểu sự phát triển phân tán, cục bộ; giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2050 chuyển dần sang phát triển theo mạng lưới đô thị.

#### **b) Định hướng tổ chức không gian hệ thống đô thị cả nước:**

##### **- Mạng lưới đô thị**

Mạng lưới đô thị quốc gia được phân theo các cấp, bao gồm: các đô thị trung tâm cấp quốc gia; các đô thị trung tâm cấp vùng liên tỉnh; các đô thị trung tâm cấp tỉnh; các đô thị trung tâm cấp huyện; các đô thị trung tâm cụm các khu dân cư nông thôn (gọi tắt là đô thị trung tâm cấp khu vực) và các đô thị mới.

Mạng lưới đô thị cả nước được hình thành và phát triển trên cơ sở các đô thị trung tâm, gồm thành phố trung tâm cấp quốc gia, khu vực và quốc tế như: Thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, các thành phố Hải Phòng, Đà Nẵng, và Huế; thành phố trung tâm cấp vùng như: Hạ Long, Việt Trì, Thái Nguyên, Hòa Bình, Nam Định, Vinh, Nha Trang, Quy Nhơn, Buôn Ma Thuột, Biên Hòa, Vũng Tàu và Cần Thơ; các thành phố, thị xã trung tâm cấp tỉnh, bao gồm 5 thành phố trung tâm quốc gia, khu vực và quốc tế, 12 đô thị là trung tâm cấp vùng đã kể trên và các thành phố, thị xã tỉnh lỵ khác; các đô thị trung tâm cấp huyện, bao gồm các thị trấn huyện lỵ và các thị xã là vùng trung tâm chuyên ngành của tỉnh và các đô thị trung tâm cấp tiểu vùng, bao gồm các thị trấn là trung tâm các cụm khu dân cư nông thôn hoặc là các đô thị vệ tinh, đô thị đối trọng trong các vùng ảnh hưởng của đô thị lớn, cực lớn.

- Các đô thị trung tâm các cấp được phân bố hợp lý trên cơ sở 6 vùng kinh tế xã hội quốc gia là:

+ Vùng trung du và miền núi phía Bắc, gồm 14 tỉnh: Lai Châu, Lào Cai, Hà Giang, Cao Bằng, Lạng Sơn, Điện Biên, Sơn La, Yên Bái, Tuyên Quang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Bắc Giang, Hòa Bình và Phú Thọ; trong đó được phân thành các tiểu vùng nhỏ hơn, bao gồm: vùng núi Đông Bắc Bộ; vùng núi Bắc Bắc Bộ và vùng núi Tây Bắc Bộ.

+ Vùng đồng bằng Sông Hồng, gồm 11 tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, thành phố Hà Nội, Hải Dương, thành phố Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nam, Nam Định, Thái Bình và Ninh Bình;

+ Vùng Bắc Trung Bộ và duyên hải miền Trung, gồm 14 tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, thành phố Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận và Bình Thuận; trong đó được phân thành các tiểu vùng nhỏ hơn, bao gồm: vùng Bắc Trung Bộ, vùng Trung Trung Bộ và vùng Nam Trung Bộ;

+ Vùng Tây Nguyên, gồm 5 tỉnh: Kon Tum, Gia Lai, Đắk Lắk, Đắk Nông và Lâm Đồng;

+ Vùng Đông Nam Bộ, gồm 6 tỉnh, thành phố: Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Dương, Bình Phước, Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh và Tây Ninh;

+ Vùng đồng bằng sông Cửu Long, gồm 12 tỉnh, thành phố: Đồng Tháp, Vĩnh Long, Bến Tre, Trà Vinh, thành phố Cần Thơ, An Giang, Tiền Giang, Hậu Giang, Sóc Trăng, Kiên Giang, Bạc Liêu và Cà Mau.

### **c) Các đô thị lớn, cực lớn:**

Các đô thị lớn, đô thị cực lớn như Thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Vinh, Huế, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Cần Thơ ...được tổ chức phát triển theo mô hình chùm đô thị, đô thị đối trọng hoặc đô thị vệ tinh có vành đai bảo vệ để hạn chế tối đa sự tập trung dân số, cơ sở kinh tế và phá vỡ cân bằng sinh thái. Vùng Thủ đô Hà Nội, vùng thành phố Hồ Chí Minh là các vùng đô thị lớn, trong đó Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh là các đô thị trung tâm.

### **d) Các chuỗi và chùm đô thị:**

Tùy thuộc vào đặc điểm của điều kiện tự nhiên, các mối quan hệ và nguồn lực phát triển, các chuỗi và chùm đô thị được bố trí hợp lý tại các vùng đô thị hóa cơ bản; dọc hành lang biên giới, ven biển, hải đảo và trên các tuyến hành lang Đông – Tây, tạo mối liên kết hợp lý trong mỗi vùng và trên toàn bộ lãnh thổ quốc gia, gắn phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm an ninh quốc phòng.

**5. Định hướng tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị quốc gia:** a) Tổ chức không gian hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng hoặc liên vùng theo từng giai đoạn phù hợp với tiềm năng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, bảo đảm mối liên kết giữa các vùng trong nước và yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế. Tập trung nguồn lực quốc gia để xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng hoặc liên vùng như các tuyến đường bộ, đường sắt, hệ thống cảng hàng không, cảng biển trong đó có các tuyến đường bộ, đường sắt cao tốc Bắc – Nam, xây dựng mới các tuyến nhánh nối các đô thị với các vùng đô thị hóa cơ bản và các hành lang biên giới, ven biển, hải đảo. Trong từng vùng lãnh thổ phải cân đối việc cấp năng lượng, cấp nước, giao thông, thông tin và truyền thông, thoát nước mặt, nước bẩn, vệ sinh môi trường, đáp ứng yêu cầu và mức độ phát triển của vùng và của đô thị; b) Cải tạo và xây dựng mới cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong các đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại tùy theo yêu cầu và mức độ phát triển của từng đô thị. Chồng lũ, lụt từ xa cho các đô thị; kết hợp quy



hoạch tổng thể phát triển thủy lợi, thủy điện trên các lưu vực sông, trong đó khai thác và vận hành hiệu quả các công trình thủy lợi, thủy điện đầu nguồn.

## **6. Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn cân bằng sinh thái đô thị**

- Xác định, bảo vệ và duy trì hệ khung thiên nhiên gồm rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, hệ thống vườn quốc gia, cây xanh mặt nước v.v.. gắn với đặc điểm của điều kiện tự nhiên trong từng vùng và trong mỗi đô thị.

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, tiết kiệm năng lượng, nguồn nước, khoáng sản, rừng, v.v... vào mục đích cải tạo và xây dựng đô thị.

- Quy hoạch cấu trúc đô thị hợp lý, đảm bảo đáp ứng các nhu cầu về chỗ ở, chỗ làm việc, đi lại, nghỉ ngơi giải trí cho người dân và toàn xã hội; bảo đảm tiêu chí đô thị xanh, sạch, đẹp.

## **7. Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan đô thị**

- Tổng thể kiến trúc cảnh quan của mỗi vùng và đô thị phải có bản sắc riêng, phù hợp với điều kiện kinh tế, tự nhiên, dân số - xã hội, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống văn hóa lịch sử của địa phương và các yêu cầu phát triển mới. Tổng thể kiến trúc của mỗi đô thị phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới; đổi mới môi trường văn hóa kiến trúc truyền thống.

- Hình thành bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị mới hiện đại, có bản sắc, góp phần tạo nên hình ảnh đô thị tương xứng với tầm vóc đất nước của thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế. Đẩy mạnh công tác thiết kế đô thị nhằm nâng cao chất lượng không gian, chất lượng kiến trúc cảnh quan cho từng đô thị nói chung, không gian các khu vực trung tâm, các tuyến phố chính đô thị nói riêng.

- Đặc biệt quan tâm đến kiến trúc các đô thị là trung tâm cấp quốc gia, khu vực và quốc tế như: Thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh; bảo vệ, tôn tạo kiến trúc cảnh quan tại các đô thị di sản, đô thị đặc thù như Huế, Hội An, Đà Lạt, Sa Pa; các khu phố cổ, phố cũ; các di sản lịch sử, văn hóa và các công trình kiến trúc cảnh quan có giá trị...

## **8. Lộ trình thực hiện**

### **a) Giai đoạn từ nay đến năm 2015**

- Ưu tiên phát triển các vùng kinh tế trọng điểm, các khu kinh tế ven biển, hải đảo, cửa khẩu biên giới đóng vai trò là cực tăng trưởng chủ đạo, hoặc cực tăng trưởng thứ cấp quốc gia. Phát huy thế mạnh của mỗi vùng trọng điểm để các vùng này đóng góp ngày càng lớn cho sự phát triển chung của đất nước và trợ giúp các vùng khó khăn, có năng lực hội nhập kinh tế quốc tế với quy mô lớn và trình độ cao. Tập trung thu hút vốn đầu tư, phát triển các đô thị lớn, đô thị cực lớn đóng vai trò là hạt nhân, động lực phát triển chính của vùng, tạo ra thế phát triển cân bằng trên các vùng lãnh thổ quốc gia để góp phần thúc đẩy sự phát triển của toàn bộ nền kinh tế đất nước.

- Thúc đẩy phát triển các đô thị là cực tăng trưởng thứ cấp tại các vùng Tây Bắc, Bắc Trung Bộ, Nam Trung Bộ, Tây Nguyên, đồng bằng sông Cửu Long; trong đó chú trọng việc đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng sản xuất, phát triển các khu công nghiệp, dịch vụ thương mại là trung tâm thu hút lao động bảo đảm tăng trưởng kinh tế đô thị, ổn định, tạo cơ sở chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng thu ngân sách và tạo ra việc làm cho người lao động.

- Dành nguồn lực phù hợp để đầu tư, phát triển các đô thị trung bình và nhỏ, trên cơ sở khai thác triệt để các lợi thế, tiềm năng của tất cả các vùng, liên kết hỗ trợ nhau làm cho tất cả các vùng đều phát triển.

- Đầu tư phát triển, hiện đại hóa kết cấu hạ tầng đô thị, tạo môi trường thu hút đầu tư, cải thiện điều kiện sản xuất, sinh hoạt của nhân dân và thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn mới.

- Ngăn chặn tình trạng phát triển đô thị lan tỏa thiếu kiểm soát, sử dụng hợp lý tài nguyên, đất đai, hạn chế san gạt lớn làm biến dạng địa hình, cảnh quan gây sạt lở, lũ lụt. Tập trung đầu tư, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường đô thị, gìn giữ giá trị văn hóa lịch sử của mỗi đô thị, bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái đô thị và xây dựng các đô thị xanh, sạch, đẹp.

### **b) Giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2025**

- Thúc đẩy các vùng đô thị hóa cơ bản phát triển năng động, kinh tế vững mạnh, bảo đảm mối liên kết phát triển hài hòa giữa các vùng; giữa các miền Bắc, miền Trung và miền Nam, giữa phía Đông và phía Tây; giữa khu vực đô thị và nông thôn.

- Các đô thị đóng vai trò là trung tâm vùng, tiểu vùng, các chuỗi và chùm đô thị tại các vùng đô thị hóa cơ bản được đầu tư xây dựng, nâng cấp, xây dựng mới tương xứng với vị thế, vai trò, chức năng của từng đô thị, đảm bảo là nguồn lực trong phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

### **c) Giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2050**

Thúc đẩy việc xây dựng và hoàn chỉnh hệ thống đô thị Việt Nam phát triển theo mô hình mạng lưới đô thị; có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại; có nền kiến trúc đô thị tiên tiến, giàu bản sắc; có mối quan hệ và vị thế xứng đáng, có tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế, xã hội quốc gia, khu vực và quốc tế.

## **9. Các giải pháp về cơ chế, chính sách chủ yếu phát triển đô thị**

### **a) Giải pháp về tổ chức thực hiện**

- Đổi mới cơ chế, chính sách phát triển đô thị trong các lĩnh vực quản lý nhà nước, quản lý quy hoạch, quản lý nhà, đất; quản lý đầu tư xây dựng, quản lý khai thác sử dụng công trình đô thị, tạo ra sự thay đổi cơ bản đối với hệ thống đô thị cả nước.

- Nâng cao vai trò chức năng và quyền hạn của các Bộ, ngành và địa phương trong tổ chức, thực hiện, quản lý phát triển đô thị. Tăng cường phân cấp quản lý đô thị; nâng cao quyền hạn, trách nhiệm của chính quyền đô thị các cấp.

### **b) Giải pháp về huy động vốn đầu tư**

- Hình thành hệ thống quỹ đầu tư phát triển hạ tầng đô thị, mở rộng nguồn thu và phương thức thu tại các đô thị; xây dựng cơ chế phát triển hạ tầng đô thị bằng nhiều nguồn vốn, theo hướng khuyến khích sự tham gia của các khu vực ngoài nhà nước.

- Đổi mới công tác quản lý đất đai và phát triển thị trường bất động sản; tiếp tục hoàn chỉnh và đổi mới chính sách về nhà và đất đô thị để ổn định đời sống và tạo nguồn lực phát triển đô thị.

### **c) Giải pháp về khoa học công nghệ - môi trường:**

Đẩy mạnh việc ứng dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ vào mục đích cải tạo, xây dựng và hiện đại hóa đô thị; xây dựng chính quyền đô thị điện tử; d) Giải pháp về đào tạo nguồn nhân lực: Xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình đào tạo, nâng cao năng lực về quản lý và phát triển đô thị đối với lãnh đạo đô thị các cấp trình Thủ tướng Chính phủ quyết định”.

**b. Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 “Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012-2020”:**

**“Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020 với những nội dung chính sau đây:**

### **I. QUAN ĐIỂM:**

1. Phát triển đô thị quốc gia đảm bảo phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020, hướng tới nền kinh tế xanh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương, vùng và cả nước theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa; 2. Phát triển đô thị đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động, phân bố dân cư giữa các khu vực đô thị và nông thôn, giữa các vùng kinh tế - xã hội; việc sử dụng đất nông nghiệp cho phát triển đô thị phải đảm bảo yêu cầu an ninh lương thực; 3. Phát triển đô thị đảm bảo sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng, đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật - xã hội, kiểm soát chất lượng môi trường, hài hòa giữa bảo tồn, cải tạo và xây dựng mới; Xây dựng đô thị có điều kiện sống tốt, tăng cường sức cạnh tranh đô thị trong khu vực và quốc tế; 4. Hình thành các đô thị gắn với các khu kinh tế ven biển, cửa khẩu tạo cửa ngõ hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển hệ thống đô thị du lịch; 5. Hỗ trợ và thúc đẩy phát triển các đô thị tại các vùng miền núi, biên giới, ven biển, hải đảo thích ứng với quá trình biến đổi khí hậu toàn cầu; 6. Phát triển đô thị trên cơ sở phân công trách nhiệm và cơ chế phối hợp giữa các đô thị trong vùng kinh tế trọng điểm, vùng đô thị lớn nhằm phát huy cơ hội và khắc phục thách thức trong việc sử dụng các nguồn lực cho đầu tư phát triển, tạo sức lan tỏa; 7. Phát triển đô thị trên cơ sở cạnh tranh đô thị gắn với nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý của chính quyền đô thị các cấp.

### **II. MỤC TIÊU:**

#### **1. Đến năm 2015:**

a) Về hệ thống đô thị: Tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 38%, hệ thống đô thị cả nước phải đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và có cấp quản lý hành chính đô thị đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển, bao gồm 02 đô thị đặc biệt, 195 đô thị từ loại I đến loại IV và trên 640 đô thị V.

#### **b) Về chất lượng đô thị:**

- Diện tích sàn nhà ở đô thị bình quân đạt 26 m<sup>2</sup>/người; tỷ lệ nhà kiên cố đạt khoảng 65%.

- Tỷ lệ đất giao thông so với diện tích đất xây dựng đô thị tại đô thị loại đặc biệt, I và loại II đạt từ 15 - 20%; đô thị từ loại III đến loại V đạt từ 15% trở lên. Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng đáp ứng nhu cầu tại đô thị đặc biệt và loại I đạt từ 15 - 20%; đô thị loại II và III đạt từ 6 - 10%; đô thị loại IV và V đạt từ 1 - 3%.

- Tỷ lệ dân cư đô thị được cấp nước sạch và tiêu chuẩn cấp nước tại đô thị đặc biệt đến loại III đạt 90%, đạt 120 lít/người/ngày đêm; đô thị loại IV đạt 70%, tiêu chuẩn cấp nước đạt 100 lít/người/ngày đêm; đô thị loại V đạt 50%, tiêu chuẩn cấp nước đạt 80 lít/người/ngày đêm.

- Tỷ lệ bao phủ của hệ thống thoát nước đạt 70 - 80% diện tích lưu vực thoát nước trong các đô thị, tỷ lệ nước thải sinh hoạt tập trung được thu gom và xử lý đạt 40 - 50%; 100% các cơ sở sản xuất mới áp dụng công nghệ sạch hoặc trang bị các thiết bị giảm ô nhiễm; các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng được xử lý đạt 85%.

- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt thu gom và xử lý đạt 85% tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị; đạt 80% chất thải rắn, khu công nghiệp chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom và xử lý đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

- Tỷ lệ chiều dài các tuyến đường chính và khu nhà ở, ngõ xóm được chiếu sáng tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II đạt tỷ lệ 95%. Từng bước phát triển đồng bộ chiếu sáng đối

với đô thị loại III, loại IV, loại V đạt 85% chiều dài các tuyến đường chính và đạt 80% chiều dài đường khu nhà ở, ngõ xóm.

- Đất cây xanh đô thị, đối với đô thị loại đặc biệt, loại I đạt từ 8-10 m<sup>2</sup>/người, đô thị loại II, loại III đạt 7 m<sup>2</sup>/người, đô thị loại IV, loại V đạt 5 m<sup>2</sup>/người. Đất cây xanh công cộng khu vực nội thị, đô thị loại đặc biệt đạt 6 m<sup>2</sup>/người; đô thị các loại từ đô thị loại I đến đô thị loại V đạt 3-5 m<sup>2</sup>/người.

## **2. Đến năm 2020**

### **a) Về hệ thống đô thị:**

**Tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 45%**, hệ thống đô thị đảm bảo chất lượng phù hợp với loại đô thị và cấp quản lý hành chính đô thị, bao gồm 02 đô thị loại đặc biệt, 312 đô thị từ loại I đến loại IV và khoảng trên 620 đô thị loại V.

### **b) Về chất lượng đô thị:**

- **Diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 29 m<sup>2</sup>/người; tỷ lệ nhà kiên cố đạt 75%.**

- Tỷ lệ đất giao thông so với diện tích đất xây dựng đô thị tại đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II đạt từ 20 - 25% trở lên; đô thị từ loại III đến loại V đạt từ 20% trở lên. Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng đáp ứng nhu cầu tại các đô thị loại đặc biệt và loại I đạt từ 20 - 30% trở lên; đô thị loại II và III đạt từ 10 - 15%; đô thị loại IV và loại V đạt từ 2 - 5%.

- Tỷ lệ dân cư đô thị được cấp nước sạch và tiêu chuẩn cấp nước tại các đô thị loại đặc biệt đến loại IV đạt 90%, đạt 120 lít/người/ngày đêm; đô thị loại V đạt 70%, tiêu chuẩn cấp nước đạt 90 lít/người/ngày đêm.

- Tỷ lệ bao phủ của hệ thống thoát nước đạt 80 - 90% diện tích lưu vực thoát nước trong các đô thị và 60% lượng nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý; 100% các cơ sở sản xuất mới áp dụng công nghệ sạch hoặc trang bị các thiết bị giảm ô nhiễm. Các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng được xử lý đạt 95%. Tỷ lệ thất thoát, thất thu nước sạch dưới 18% đối với các đô thị từ loại đặc biệt đến loại IV; dưới 25% đối với các đô thị loại V.

- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt của đô thị, khu công nghiệp được thu gom và xử lý đạt 90%; 100% chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom và xử lý đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

- Tỷ lệ chiếu sáng đường phố chính và khu nhà ở, ngõ xóm tại các đô thị loại đặc biệt đến loại II đạt 100%; các đô thị loại III, loại IV, loại V đạt 90% chiều dài các tuyến đường chính và 85% chiều dài đường khu nhà ở, ngõ xóm được chiếu sáng.

- Đất cây xanh đô thị, đối với đô thị đặc biệt đạt 15 m<sup>2</sup>/người; đô thị loại I, loại II đạt 10 m<sup>2</sup>/người; đô thị loại III, loại IV đạt 7 m<sup>2</sup>/người; đô thị loại V đạt 3 - 4 m<sup>2</sup>/người. Đất cây xanh công cộng khu vực nội thị, đô thị đặc biệt đạt 7 m<sup>2</sup>/người; đô thị các loại khác đạt từ 4 - 6 m<sup>2</sup>/người.

## **III. CÁC NHIỆM VỤ:**

1. Địa phương xây dựng Chương trình phát triển đô thị, lồng ghép với các chương trình, kế hoạch khác trên địa bàn đảm bảo phát triển đô thị bền vững; 2. Đảm bảo đô thị hóa gắn với tăng trưởng kinh tế và nâng cao mật độ kinh tế ưu tiên phát triển các đô thị là động lực tăng trưởng cấp quốc gia, vùng để tạo sự lan tỏa quốc gia và quốc tế; 3. Phát triển nhà ở đô thị: a) Phát triển đa dạng các loại nhà ở có diện tích và mức độ tiện nghi đáp ứng nhu cầu của thị trường và điều kiện thu nhập của các tầng lớp dân cư, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp và học sinh, sinh viên. Rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung các chính sách ưu đãi cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực công nghiệp; b) Khuyến khích phát triển nhà chung cư để tăng quỹ nhà ở, các loại nhà ở phù

hợp với phong tục tập quán, điều kiện của các vùng miền. Khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi các thành phần kinh tế và các tổ chức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở; c) Nhà ở tại các khu vực đô thị phát triển phải đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội và nối kết với khu vực đô thị hiện hữu; 4. Cải tạo chỉnh trang và nâng cấp đô thị: a) Triển khai tổ chức lập và thực hiện các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đối với các khu vực đô thị hiện hữu; bảo tồn tôn tạo các khu vực di sản đô thị; xây dựng cải tạo, tái phát triển và nâng cao chất lượng các khu vực đô thị cũ; b) Thực hiện di dời các cơ sở công nghiệp, công sở, đào tạo... trong nội thị theo lộ trình, đảm bảo không tăng quy mô dân số khu vực trung tâm (đối với Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh), ưu tiên phát triển các không gian phục vụ công cộng đô thị tại các khu vực này; c) Thực hiện triển khai Quyết định số 758/QĐ-TTg ngày 06 tháng 8 năm 2009 về Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn 2009 – 2020; 5. Quản lý phát triển đô thị mới và khu vực phát triển đô thị: a) Các đô thị hình thành mới phải tuân thủ Chương trình phát triển đô thị quốc gia và phù hợp với yêu cầu phát triển của khu vực, các quy định pháp luật về việc phát triển đô thị mới; b) Các khu vực phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, xã hội đô thị theo từng giai đoạn đầu tư xây dựng; c) Các khu vực phát triển đô thị phải đảm bảo hình thái kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện tự nhiên, lịch sử, văn hóa, xã hội của từng vùng, miền và đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường sinh thái, đất nông nghiệp và rừng; d) Rà soát đánh giá hiệu quả sử dụng đất tại các đô thị hiện hữu và các khu vực phát triển đô thị; 6. Phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị: a) Về giao thông: Phát triển mạng lưới khung giao thông quốc gia kết nối hệ thống đô thị trung tâm các cấp và các khu vực là động lực tăng trưởng cấp quốc gia. Phát triển mạng lưới đường chính đô thị kết nối với khung giao thông cấp vùng và quốc gia. Đối với các đô thị loại đặc biệt và loại I: Hình thành các tuyến đường trên cao và tuyến vận tải công cộng lớn như xe buýt nhanh, đường sắt đô thị, tàu điện ngầm...; nghiên cứu phát triển bãi đỗ xe ngầm gắn với các không gian công viên, quảng trường, các công trình hoặc tổ hợp công trình lớn đáp ứng yêu cầu phát triển. Phát triển các tuyến giao thông thủy nội vùng và liên vùng đối với các đô thị vùng đồng bằng sông Cửu Long và các vùng có lợi thế về biển, sông, kênh, rạch. Kiểm soát chặt chẽ, hạn chế các phương tiện giao thông cá nhân, đặc biệt là xe máy tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Sử dụng khoa học công nghệ và các trang thiết bị hiện đại trong quản lý, tổ chức giao thông. Khuyến khích nghiên cứu và phát triển các phương tiện giao thông sử dụng năng lượng sạch, thân thiện với môi trường; b) Về cấp nước: Đảm bảo thời gian cấp nước liên tục 24 giờ trong ngày đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; thời gian cấp nước phù hợp với nhu cầu và điều kiện thực tế đối với các đô thị loại IV và loại V. Hoàn thiện giải pháp cấp nước liên vùng, liên đô thị, xã hội hóa việc cấp nước sạch cho đô thị. Hạn chế việc khai thác sử dụng nguồn nước ngầm, xây dựng giải pháp cấp nước từ nguồn nước mặt và bảo vệ nguồn nước ngầm, nước mặt; c) Về thoát nước: Nghiên cứu giải pháp tổng thể liên vùng thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu, ngập úng, triều cường và nước biển dâng. Chuẩn hóa cao độ thoát nước cho các đô thị vùng ven biển chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu; lập quy hoạch tổng thể thoát nước của các vùng. Tăng cường phục hồi và cải tạo lại lòng sông, hồ, kênh, mương... trong đô thị tạo cảnh quan và môi trường sinh thái bền vững; d) Quản lý chất thải rắn: Tổ chức rà soát, xây dựng lộ trình đóng cửa các bãi rác hiện hữu không đảm bảo về mặt môi trường; nâng cao có hiệu quả công tác thu gom, phân loại chất thải rắn tại các đô thị lớn áp dụng công nghệ hiện đại trong thu gom và xử lý chất thải rắn; đ) Cấp điện và chiếu sáng: Khuyến khích phát triển nguồn điện sử dụng các nguồn năng lượng mới và các nguồn năng lượng sạch. Đối với các đô thị khu vực Nam Trung Bộ và Nam Bộ cần tăng cường sử dụng năng lượng mặt trời và năng lượng gió. Xã hội hóa chiếu sáng đô thị, khuyến khích đa dạng hóa các thành phần kinh tế cùng tham gia phát triển chiếu sáng đô thị; e) Cây xanh đô thị, bảo vệ môi trường cảnh quan: Bảo vệ và duy trì không gian xanh, mặt nước và di sản thiên nhiên của mỗi vùng, giá trị cảnh quan thiên nhiên đặc thù của mỗi đô thị. Bảo tồn và

phát triển không gian công cộng gắn với công trình nghệ thuật, công trình kiến trúc di sản, danh lam thắng cảnh, tạo điểm nhấn cảnh quan đô thị. Lựa chọn cây trồng phù hợp với khí hậu, chức năng và tính chất đô thị, tạo nét đặc trưng riêng cho từng vùng và mỗi đô thị.

#### **IV. CÁC GIẢI PHÁP:**

1. Về cơ chế chính sách: a) Hoàn thiện thể chế về quản lý phát triển đô thị, từ công tác nghiên cứu cơ bản đến xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp; b) Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu tổng hợp về hiện trạng phát triển đô thị cấp quốc gia và địa phương; nghiên cứu và ban hành bộ chỉ số cạnh tranh đô thị; c) Xây dựng mô hình chính quyền đô thị đảm bảo hiệu quả, hiệu lực công tác quản lý phát triển đô thị bền vững; d) Nghiên cứu phát triển đô thị xanh đảm bảo đô thị hóa nhanh, bền vững thực hiện Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh; 2. Về công tác quản lý quy hoạch: a) Tập trung rà soát việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị đảm bảo tính thống nhất, hiệu quả trong việc phối hợp với thực hiện quy hoạch ngành và quy hoạch kinh tế - xã hội; b) Xây dựng các chế tài, cơ chế nhằm kiểm soát công tác triển khai thực hiện theo quy hoạch; 3. Về nâng cao nhận thức và đào tạo nguồn nhân lực: a) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục về mục tiêu quản lý phát triển đô thị, nâng cao ý thức cộng đồng trong việc xây dựng đô thị văn minh hiện đại và phát triển bền vững; b) Triển khai thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công chức đô thị các cấp theo Quyết định số 1961/QĐ-TTg ngày 05 tháng 10 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ; 4. Về khoa học công nghệ và môi trường: a) Xây dựng chính sách khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng mới tiên tiến, thân thiện môi trường; công nghệ mới trong xây dựng nhà ở đảm bảo chất lượng tốt, giá thành hạ cho các đối tượng thu nhập khác nhau; b) Nghiên cứu các giải pháp sử dụng tiết kiệm năng lượng trong các công trình nhà ở, công sở, dịch vụ; c) Xây dựng hệ thống thông tin về phát triển đô thị (có ứng dụng GIS) phục vụ quản lý nhà nước; d) Nghiên cứu phát triển các không gian công cộng đô thị ngầm; 5. Về cơ chế tài chính: a) Ngân sách địa phương cùng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác, đảm bảo cho việc thực hiện các nhiệm vụ của Chương trình; b) Khuyến khích đầu tư trong các lĩnh vực thoát nước, xử lý nước thải, cải thiện môi trường, chiếu sáng, công viên cây xanh và khu đô thị mới, khu nhà ở ưu tiên các hình thức BOT, BTO, BT và PPP”.

**III. Thực tiễn tổ chức thực hiện các quy hoạch về phát triển đô thị Việt Nam và các quy định liên quan đến đô thị hóa; Các kết quả đạt được, hạn chế, tồn tại và các nguyên nhân chủ yếu:**

**1/- Tổng quan về hệ thống các đô thị nước ta hiện nay:**

**1.1)- Thực trạng hệ thống các đô thị nước ta hiện nay:**

Hệ thống các đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định công nhận.

Các đô thị ở Việt Nam được chia thành 06 loại, bao gồm: Đô thị loại đặc biệt và các đô thị từ loại I đến loại V. Các đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II phải do Thủ tướng Chính phủ ra quyết định công nhận; các đô thị loại III và loại IV do Bộ Xây dựng ra quyết định công nhận; đô thị loại V do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận.

Tính đến tháng 12/2018, cả nước có **833 đô thị** (thấp hơn mục tiêu 870 đô thị, như dự báo). Trong đó, có **02 đô thị loại đặc biệt** là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, **22 đô thị loại I** (bao gồm 03 thành phố trực thuộc trung ương là Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ và 19 thành phố trực thuộc tỉnh, bao gồm: Huế, Vinh, Đà Lạt, Nha Trang, Quy Nhơn, Buôn Ma Thuột, Thái Nguyên, Nam Định, Việt Trì, Vũng Tàu, Hạ Long, Thanh Hóa, Biên Hòa, Mỹ Tho, Thủ Dầu Một, Bắc Ninh, Hải Dương, Pleiku, Long Xuyên), **29 đô thị loại II**, **45 đô thị loại III** và **80 đô thị loại IV** và **658 đô thị loại V**.

Vai trò, vị trí của các thành phố (nêu trên):

- Hải Phòng là trung tâm của vùng Duyên hải Bắc Bộ
- Đà Nẵng là trung tâm của miền Trung
- Cần Thơ là trung tâm của vùng Đồng bằng sông Cửu Long
- Thái Nguyên là trung tâm của vùng Trung du và miền núi phía Bắc
- Việt Trì là thành phố du lịch về với cội nguồn dân tộc Việt Nam và là trung tâm của liên tỉnh phía Bắc
- Bắc Ninh là thành phố công nghiệp công nghệ cao của vùng Đồng bằng sông Hồng.
- Hạ Long là thành phố dịch vụ, du lịch biển quốc tế; nơi có kỳ quan thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long.
- Nam Định là trung tâm của vùng Nam Đồng bằng sông Hồng
- Hải Dương là thành phố công nghiệp sản xuất, chế tạo, lắp ráp, có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội đối với vùng Thủ đô Hà Nội, vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và vùng Đồng bằng sông Hồng.
- Thanh Hóa và Vinh là hai trung tâm của vùng Bắc Trung Bộ.
- Huế là trung tâm du lịch di sản quốc gia, nơi có hai di sản văn hóa thế giới là Cố đô Huế và Nhã nhạc cung đình Huế
- Quy Nhơn và Nha Trang là hai trung tâm công nghiệp, dịch vụ, du lịch của vùng Nam Trung Bộ
- Pleiku là trung tâm của tiểu vùng Bắc Tây Nguyên
- Buôn Ma Thuột và Đà Lạt là hai trung tâm công nghiệp, dịch vụ, giáo dục, khoa học công nghệ, du lịch của vùng Tây Nguyên
- Thủ Dầu Một, Biên Hòa và Vũng Tàu là ba trung tâm công nghiệp, dịch vụ của vùng Đông Nam Bộ
- Mỹ Tho là trung tâm của vùng Bắc Sông Tiền.
- Long Xuyên là trung tâm của vùng Tứ giác Long Xuyên.

Hiện nay, cả nước đang được phân chia thành 06 vùng kinh tế. Căn cứ vào “*Luật Quy hoạch*”, Bộ Kế hoạch Đầu tư đang chủ trì nghiên cứu Phương án phân vùng kinh tế cho phù hợp với định hướng phát triển kinh tế-xã hội giai đoạn 2021-2030.

**Tính đến cuối năm 2018, tỷ lệ đô thị hóa cả nước đạt 38,4%.** Trong đó, đã bước đầu hình thành một số đô thị chuyên biệt, như Khu đô thị-công nghệ cao Hòa Lạc, Khu đô thị khoa học Quy Nhơn và đang xây dựng Đề án Khu đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh (*thành phố Thủ Đức*).

### **1.2)- Diễn hình đô thị hóa của tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Bình Dương:**

Tỉnh Bắc Ninh và tỉnh Bình Dương được tái lập từ năm 1997, trước đó đều là tỉnh thuần nông, đều nằm cạnh đô thị đặc biệt (*Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh*) cách khoảng 30km và đều đạt được thành công rất lớn trong tiến trình công nghiệp hóa và phát triển đô thị (*Tỉnh Bắc Ninh còn có điểm đặc biệt là tỉnh có diện tích 822,71 km<sup>2</sup>, nhỏ nhất nước*). Cả 02 tỉnh đều phát triển thành phố mới ở ngoại ô thành phố tỉnh lỵ (*mở rộng thành phố Bắc Ninh, thành phố Thủ Dầu Một*), đều phát triển các khu công nghiệp quy mô lớn, thu hút nhiều nhà đầu tư lớn trong nước và nước ngoài, thu hút nhiều người nhập cư (*Tỉnh Bắc Ninh có 300.000*

lao động các khu công nghiệp, thì có đến 70% là người ngoại tỉnh; Tỉnh Bình Dương có hơn 02 triệu dân, thì có đến 53% là người nhập cư).

### 1.3)- Tiêu chuẩn cơ bản để phân loại đô thị:

Một đơn vị hành chính để được phân loại là đô thị thì phải có các tiêu chuẩn cơ bản như sau:

1. Có chức năng đô thị: là trung tâm tổng hợp hoặc trung tâm chuyên ngành, cấp quốc gia, cấp vùng liên tỉnh, cấp tỉnh, cấp huyện hoặc là một trung tâm của vùng trong tỉnh; có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước hoặc một vùng lãnh thổ nhất định.

2. Quy mô dân số toàn đô thị đạt 4.000 người trở lên.

3. Mật độ dân số phù hợp với quy mô, tính chất và đặc điểm của từng loại đô thị và được tính trong phạm vi nội thành, nội thị.

4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp (tính trong phạm vi ranh giới nội thành, nội thị) phải đạt tối thiểu 65% so với tổng số lao động.

5. Đạt được các yêu cầu về hệ thống công trình hạ tầng đô thị (gồm hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật).

6. Đạt được các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan đô thị.

7. Đô thị là trung tâm du lịch, khoa học và công nghệ, giáo dục thì tiêu chí quy mô dân số và mật độ dân số có thể thấp hơn nhưng tối thiểu đạt 70% mức quy định; các tiêu chí khác phải bảo đảm mức quy định của loại đô thị tương ứng.

8. Đô thị loại III, loại IV và loại V ở miền núi, vùng cao, có đường biên giới quốc gia thì tiêu chí quy mô dân số có thể thấp hơn nhưng tối thiểu đạt 50% mức quy định; các tiêu chí khác tối thiểu đạt 70% mức quy định của loại đô thị tương ứng.

9. Đô thị ở hải đảo thì tiêu chí trình độ phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc cảnh quan đô thị tối thiểu đạt 50% mức quy định; các tiêu chí về quy mô dân số, mật độ dân số, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp và tiêu chuẩn về kinh tế - xã hội tối thiểu đạt 30% mức quy định của loại đô thị tương ứng.

### 2/- Thông cáo báo chí Kết quả Tổng điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019:

Tổng Cục Thống kê đã công bố Kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019. Trong đó, có các số liệu liên quan đến thực trạng phát triển đô thị của nước ta, như sau:

**“Tổng số dân của Việt Nam là 96.208.984 người (...) Tổng số hộ dân cư trên cả nước là 26.870.079 hộ dân cư (...) Dân số thành thị là 33.122.548 người, chiếm 34,4% tổng dân số cả nước. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực thành thị giai đoạn 2009 - 2019 là 2,64%/năm, gấp hơn hai lần tỷ lệ tăng dân số bình quân năm của cả nước và gấp sáu lần so với tỷ lệ tăng dân số bình quân năm khu vực nông thôn cùng giai đoạn. Tốc độ tăng dân số thành thị bình quân năm giai đoạn 2009 - 2019 thấp hơn tốc độ tăng dân số thành thị của giai đoạn 1999 - 2009 (3,4%/năm). Yếu tố di cư góp phần làm dân số khu vực thành thị tăng thêm 1,2 triệu người, chiếm 3,5% dân số thành thị; sự “chuyển mình” từ xã thành phường/thị trấn của nhiều địa phương trong cả nước góp phần chuyển 4,1 triệu người đang là cư dân nông thôn thành cư dân thành thị, tương đương 12,3% dân số thành thị của cả nước năm 2019. Như vậy, Việt Nam không đạt được cả hai mục tiêu về đô thị hoá đến năm 2015 và 2020 theo Chương trình phát triển đô thị quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trên khía cạnh về tỷ lệ dân số khu vực thành thị (...)**

Tại thời điểm 0 giờ ngày 01/4/2019, đa số các hộ dân cư đều có nhà ở và đang sống trong những ngôi nhà kiên cố hoặc bán kiên cố. Chỉ còn 1.244 hộ không có nhà để ở



(chiếm 0,47 phần mười nghìn tổng số hộ), tương đương với **4.108 người (...)** Sau 10 năm, tình trạng hộ không có nhà ở đã giảm 10 lần (...) Tỷ lệ hộ sống trong những ngôi nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ chiếm một phần nhỏ (6,9%), giảm 8,2 điểm phần trăm so với năm 2009. Tỷ lệ này ở khu vực nông thôn cao hơn gần 8 điểm phần trăm so với khu vực thành thị (lần lượt là 9,7% và 1,8%). **Diện tích nhà ở bình quân đầu người là 23,2m<sup>2</sup>/người, tăng 6,5m<sup>2</sup>/người so với năm 2009.** Khoảng hơn một phần ba số hộ (chiếm 34,4%) sống trong các ngôi nhà/căn hộ có diện tích bình quân đầu người từ 30m<sup>2</sup>/người trở lên. Vẫn còn gần 7% hộ dân cư (tương ứng với khoảng 7,7 triệu người) đang sống trong các ngôi nhà có diện tích chật hẹp dưới 8m<sup>2</sup>/người. Trong đó, tỷ lệ hộ sống trong các ngôi nhà/căn hộ có diện tích bình quân đầu người dưới 8m<sup>2</sup> ở **Đông Nam Bộ là cao nhất (16,3%), ở Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung là thấp nhất (3,8%).** Hiện có **11,7% hộ dân cư đang sống trong các ngôi nhà/căn hộ đi thuê/mượn, tăng 4,6 điểm phần trăm so với năm 2009 (năm 2009 là 7,1%).** **Đặc biệt, tại các địa phương đông dân cư và tập trung nhiều khu công nghiệp, tỷ lệ hộ sống trong các ngôi nhà/căn hộ đi thuê/mượn cao hơn các địa phương khác như Bình Dương (56,5%), thành phố Hồ Chí Minh (32,8%), Bắc Ninh (27,0%), Hà Nội (15,8%).** Tỷ lệ hộ sống trong những ngôi nhà thuê/mượn ở **khu vực thành thị cao gấp gần 3,5 lần so với khu vực nông thôn (...)**

Đa số các hộ dân cư đang sống trong các ngôi nhà/căn hộ được xây dựng và bắt đầu đưa vào sử dụng từ năm 2000 đến nay (76,8%, tương đương 20,6 triệu hộ). Trong đó, 37,1% hộ sống trong các ngôi nhà/căn hộ mới được xây dựng trong vòng 10 năm trước thời điểm Tổng điều tra (tương ứng khoảng 10 triệu hộ), thấp hơn 1,2 triệu hộ so với năm 2009. Tuy vậy, trên cả nước vẫn còn gần **195 nghìn hộ** (tương ứng 0,7% số hộ có nhà ở) đang sống trong các ngôi nhà đơn sơ được xây dựng và đưa vào sử dụng lần đầu trong vòng từ 21 đến 44 năm và trên 19 nghìn hộ (tương ứng 0,07% số hộ có nhà ở) đang sống trong các ngôi nhà đơn sơ được xây dựng và đưa vào sử dụng lần đầu từ 45 năm trở lên. Điều này cho thấy, mặc dù tình trạng nhà ở của hộ dân cư đã được cải thiện trong thời gian qua nhưng vẫn còn những hộ phải sống trong các ngôi nhà có chất lượng kém với tuổi thọ quá dài so với mức độ an toàn theo quy định (...)

Có **99,4% hộ sử dụng điện lưới thấp sáng, tăng 3,3 điểm phần trăm so với năm 2009.** Tỷ lệ hộ dân sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh là **97,4%**, trong đó 52,2% hộ sử dụng nguồn nước máy. Tỷ lệ này ở khu vực thành thị là 99,6%, ở khu vực nông thôn là 96,3%. Tỷ lệ hộ sử dụng **hố xí hợp vệ sinh (hố xí tự hoại và bán tự hoại) là 88,9%**, tăng gần 35 điểm phần trăm so với năm 2009. Tiện nghi sinh hoạt của hộ dân cư đã được cải thiện với 91,9% hộ có sử dụng ti vi; 91,7% hộ có sử dụng điện thoại, hoặc máy tính bảng; 30,7% hộ có sử dụng máy vi tính (...) Tăng cao nhất là tỷ lệ hộ sử dụng tủ lạnh, tăng 48,9% (năm 2009: 31,6%, năm 2019: 80,5%); tiếp đến là tỷ lệ hộ sử dụng máy giặt, tăng 37,3% (năm 2009: 14,9%, năm 2019: 52,2%) và tỷ lệ hộ sử dụng điều hòa nhiệt độ tăng 25,5% (năm 2009: 5,9%, năm 2019: 31,4%). Đa số các hộ dân sử dụng phương tiện giao thông cá nhân có động cơ (mô tô, xe gắn máy, xe đạp điện, xe máy điện và ô tô) cho mục đích sinh hoạt của hộ (88%). Tỷ lệ hộ sử dụng phương tiện này ở khu vực thành thị cao hơn khu vực nông thôn (tương ứng là 91,8% và 85,9%). Các tỉnh, thành phố có tỷ lệ này cao nhất là thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đà Nẵng, Tây Ninh (trên 94% tại mỗi tỉnh)”.

### **3/- Thị trường bất động sản khu vực đô thị và diêm dân cư nông thôn:**

**Đường lối “đổi mới”** của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI và các chủ trương, chính sách, pháp luật từ đó đến nay, trong đó có Pháp lệnh Nhà ở (1991), Luật Nhà ở (2005 và 2014), Luật Kinh doanh bất động sản (2006 và 2014), Luật Đất đai (2003 và 2013)... đã thúc đẩy tiến trình đô thị hóa và tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển theo hướng ngày càng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững, góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị và giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của các tầng lớp nhân dân, như số liệu thống kê của Bộ

Xây dựng trong giai đoạn 2009-2019, cả nước đã có 5.000 dự án nhà ở với 3.774.000 căn nhà. Luật Nhà ở quy định phát triển nhà ở thương mại phải theo dự án và phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch về xây dựng, đô thị và nằm trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

#### **4/- Một số mặt hạn chế, bất cập trong quá trình thực hiện phát triển đô thị:**

Bên cạnh **những thành tựu rất lớn và rất cơ bản đã đạt được trong 10 năm qua** qua các số liệu thống kê (nêu trên), nhưng vẫn còn một số mặt hạn chế, bất cập trong quá trình thực hiện tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị, như sau:

(1) **Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII** đã đánh giá công tác phát triển đô thị giai đoạn 2011-2015, như sau: **“Quá trình đô thị hóa diễn ra khá nhanh, nhưng phát triển đô thị thiếu đồng bộ, chất lượng thấp, thiếu gắn kết chặt chẽ, đồng bộ giữa công nghiệp hóa, hiện đại hóa với đô thị hóa. Hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội còn nhiều hạn chế, yếu kém, lạc hậu và thiếu tính kết nối”**.

(2) Ngày 27/04/2018, **Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng** đã phát biểu tại Lễ kỷ niệm 60 năm ngành xây dựng Việt Nam, đã đánh giá: **“Việc kiểm soát đầu tư phát triển đô thị còn lúng túng và chưa hiệu quả. Chất lượng một số đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị còn hạn chế về tầm nhìn, chưa bảo đảm điều kiện thực hiện; tổ chức thực hiện quy hoạch chưa nghiêm túc; đầu tư phát triển đô thị còn dàn trải, không đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Việc điều chỉnh quy hoạch ở một số đô thị còn tùy tiện, không đúng quy định. Quy hoạch xây dựng ở nông thôn chưa được quan tâm đúng mức; thị trường bất động sản còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và chưa được kiểm soát chặt chẽ; cơ cấu sản phẩm, phân bổ nguồn lực tài chính, thông tin thị trường chưa đầy đủ và minh bạch. Nhà ở xã hội còn thiếu gay gắt so với yêu cầu”**.

#### **(3) Đánh giá công tác phát triển đô thị giai đoạn 2011-2020:**

Theo Bộ Xây dựng, tính đến cuối năm 2018, tỷ lệ đô thị hóa cả nước đạt 38,4%, cơ bản đạt các chỉ tiêu theo Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII.

Nhưng, theo Tổng Cục Thống kê khi công bố kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/ 2019, đã công bố: **“Dân số thành thị là 33.122.548 người, chiếm 34,4% tổng dân số cả nước (...). Như vậy, Việt Nam không đạt được cả hai mục tiêu về đô thị hoá đến năm 2015 và 2020 theo Chương trình phát triển đô thị quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trên khía cạnh về tỷ lệ dân số khu vực thành thị”**.

(4) Việc tổ chức thực hiện **“Luật Quy hoạch”, “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch”** chưa đồng bộ, chưa quyết liệt; **“Luật Quy hoạch đô thị”** cũng chưa được sửa đổi đồng bộ, nên chưa đạt được hiệu quả như kỳ vọng. Thậm chí có phát sinh những trở ngại (mới) trong xây dựng quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch đối với một số dự án đầu tư, mặc dù Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 đã chỉ đạo tháo gỡ các vướng mắc này.

(5) Trong tiến trình đô thị hóa thì khu vực nông thôn, trước hết là các **“điểm dân cư nông thôn”**, chưa phát triển đồng bộ, tương xứng, nhất là ở các vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo. Qua đại dịch CoViD-19, cho thấy nông thôn là một thể thống nhất với đô thị, là chỗ dựa, là nơi trú ẩn cho một bộ phận cư dân đô thị khi bị khủng hoảng, thất nghiệp.

(6) Thị trường bất động sản phát triển cùng với đà phát triển đô thị, nhưng vẫn chưa đạt được mục tiêu phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững. Tình trạng phát triển đô thị tự phát, thấp tầng kiểu **“vét dầu loang”** hoặc phân lô bán nền, xây dựng

chung cư mini trái phép, làm phá vỡ quy hoạch, quá tải hệ thống hạ tầng đô thị, không đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

**IV. Đề xuất, kiến nghị mục tiêu, định hướng những giải pháp nâng cao chất lượng và hiệu quả công tác xây dựng, tổ chức và giám sát, kiểm tra thực hiện quy hoạch trong quá trình đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:**

Năm 2045, kỷ niệm 100 năm ngày thành lập nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, tiền thân của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, sẽ là cột mốc trong tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị của nước ta. Với mục tiêu phát triển đô thị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Hiệp hội xin được đề xuất một số giải pháp, như sau:

**1/- Kiến nghị tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng đối với tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:**

**1.1)- Đề nghị Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng lần thứ XIII có “Đề mục” về nội dung tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trên cơ sở phát triển các luận điểm đã được Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII thông qua và ý kiến chỉ đạo của Tổng Bí thư – Chủ tịch nước Nguyễn Phú Trọng:**

- Đẩy mạnh toàn diện, đồng bộ công cuộc đổi mới; phát triển kinh tế nhanh, bền vững, phấn đấu sớm đưa nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, trên nền tảng nền kinh tế số. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới và quá trình đô thị hóa một cách hợp lý, tăng cường kết nối nông thôn - đô thị, phối hợp các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị.

- Về phát triển nông nghiệp và kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới, thực hiện chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới và quá trình đô thị hóa một cách hợp lý, nâng cao chất lượng dịch vụ và kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, thu hẹp khoảng cách về phát triển giữa đô thị và nông thôn, tăng cường kết nối nông thôn - đô thị, phối hợp các chương trình phát triển nông nghiệp, nông thôn với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị.

- Về phát triển đô thị, thực hiện đổi mới cơ chế, chính sách, kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển đô thị theo pháp luật về quy hoạch và kế hoạch. Từng bước hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường, gồm một số đô thị lớn, nhiều đô thị vừa và nhỏ liên kết và phân bố hợp lý trên các vùng; chú trọng phát triển đô thị miền núi, phát triển mạnh các đô thị ven biển. Nâng cao chất lượng, tính đồng bộ và năng lực cạnh tranh của các đô thị; chú trọng phát huy vai trò, giá trị đặc trưng của các đô thị động lực phát triển kinh tế cấp quốc gia và cấp vùng, đô thị di sản, đô thị sinh thái, đô thị du lịch, đô thị khoa học.

- Về xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, thực hiện đẩy mạnh huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực xã hội để tiếp tục tập trung đầu tư hình thành hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội tương đối đồng bộ với một số công trình hiện đại. Ưu tiên và đa dạng hóa hình thức đầu tư cho các lĩnh vực trọng tâm là: Hạ tầng giao thông đồng bộ, có trọng điểm, kết nối giữa các trung tâm kinh tế lớn và giữa các trục giao thông đầu mối; hạ tầng ngành điện bảo đảm cung cấp đủ điện cho sản xuất và sinh hoạt, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; hạ tầng thủy lợi đáp ứng yêu cầu phát triển nông nghiệp và ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng; hạ tầng đô thị lớn hiện đại, đồng bộ, từng bước đáp ứng chuẩn mực đô thị xanh của một nước công nghiệp.

- **Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng** đã chỉ đạo tại Lễ kỷ niệm 60 năm Ngành xây dựng Việt Nam: *“Gắn kết tiến trình đô thị hoá với tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất*

nước. Đổi mới cơ chế, chính sách, kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch. Từng bước hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, có bản sắc; đô thị thông minh, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, ứng phó với biến đổi khí hậu. Đón trước các xu hướng mới của cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư, giúp kết nối thông tin tốt hơn, thiết kế hợp lý hơn và quản lý hiệu quả hơn. Trước mắt, cần có giải pháp khả thi khắc phục tình trạng ngập úng, ùn tắc giao thông, thiếu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và ô nhiễm môi trường ở một số đô thị lớn, nhất là Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh”.

**1.2)- Đề nghị Bộ Chính trị có Nghị quyết chuyên đề về tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, để chào mừng kỷ niệm 100 năm ngày thành lập Nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, tiền thân của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1945-2045).**

**2/- Kiến nghị khẩn trương hoàn thiện cơ chế chính sách, pháp luật điều chỉnh tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:**

Đặc biệt coi trọng xây dựng các Văn bản dưới Luật, để quy định chi tiết thi hành “*Luật Quy hoạch*”, “*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch*” và sửa đổi Luật Quy hoạch đô thị để tạo cơ sở pháp lý thúc đẩy tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị, **gắn với nền kinh tế số**, trong những năm tiếp theo.

**3/- Thực hiện đồng bộ công tác chỉnh trang, tái thiết các khu vực thuộc đô thị cũ với phát triển đô thị mới và xây dựng các điểm dân cư nông thôn.**

**4/- Có cơ chế, chính sách khuyến khích và tạo điều kiện để khu vực tư nhân tham gia sâu rộng và hiệu quả tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị.**

**5/- Cung cấp đầy đủ thông tin, nâng cao nhận thức và tạo điều kiện để cư dân tích cực tham gia vào tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị, để đạt được sự đồng thuận.**

**6/- Tăng cường hợp tác quốc tế song phương và đa phương, để học hỏi kinh nghiệm và thu hút các nguồn lực nước ngoài, nhằm thực hiện tiến trình đô thị hóa và phát triển đô thị của nước ta đạt hiệu quả cao nhất.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;  
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;  
Bộ Tài chính; Bộ Thông tin Truyền thông;  
Bộ Khoa học Công nghệ;  
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TP HCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau68@gmail.com