PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 11/2013/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2013*

NGHỊ ĐỊNH
Về quản lý đầu tư phát triển đô thị

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật số 38/2009/QH12 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị bao gồm: Quy hoạch đô thị; hình thành, công bố kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị; thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác, chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, một số từ ngữ được hiểu như sau:

1. Khu vực phát triển đô thị là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Khu vực phát triển đô thị mới là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị.

3. Khu vực phát triển đô thị mở rộng là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị.

4. Khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị.

5. Khu vực bảo tồn đô thị là khu vực phát triển đô thị nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị.

6. Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu.

7. Khu vực có chức năng chuyên biệt là khu vực phát triển đô thị nhằm hình thành các khu chức năng chuyên biệt như khu kinh tế, khu du lịch - nghỉ dưỡng, khu đại học…

8. Dự án đầu tư phát triển đô thị là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố.

Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

9. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng các công trình (có thể bao gồm: Nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng…) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm các loại sau đây:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị;

b) Dự án tái thiết khu đô thị là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

d) Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị là các dự án nhằm bảo tồn tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hóa của đô thị;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo.

10. Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị là dự án đầu tư xây dựng mới; hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

11. Chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị.

12. Chủ đầu tư cấp 1 là chủ đầu tư được Nhà nước giao thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị, chủ đầu tư cấp 1 có thể là:

a) Các cơ quan quản lý Nhà nước có chức năng;

b) Ban quản lý khu vực phát triển đô thị; các Ban quản lý đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao;

c) Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, hợp tác xã;

d) Các tổ chức chính trị xã hội nghề nghiệp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

13. Chủ đầu tư thứ cấp là chủ đầu tư cấp 2 hoặc chủ đầu tư các cấp tiếp theo tham gia đầu tư vào dự án đầu tư phát triển đô thị thông qua việc thuê, giao hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng thuộc dự án đầu tư phát triển đô thị để đầu tư xây dựng công trình.

14. Dịch vụ đô thị là các dịch vụ công cộng được cung cấp trong đô thị như: Quản lý, khai thác, duy tu hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; quản lý chung cư; dịch vụ tang lễ, xử lý chất thải; vận tải công cộng; bảo vệ trật tự, an ninh khu vực phát triển đô thị; y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác.

Điều 3. Nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị

1. Bảo đảm phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quốc gia, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị, gắn với an ninh quốc phòng.

3. Bảo đảm khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

4. Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị; bảo đảm lợi ích của cộng đồng hài hòa với lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư.

5. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử hiện có.

Điều 4. Đất dành cho đầu tư phát triển đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối xây dựng chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và cho từng đô thị để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức tạo quỹ đất cho các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực phát triển đô thị đã được công bố.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo phân cấp, có trách nhiệm tổ chức thực hiện hoặc hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư phát triển đô thị được thực hiện căn cứ vào kết quả lựa chọn chủ đầu tư thông qua các hình thức chỉ định, đấu thầu, giao đất xây dựng nhà ở xã hội hoặc đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. Việc thu hồi toàn bộ hoặc từng phần đất đã giao, cho thuê đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị không triển khai hoặc chậm tiến độ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai.

6. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư phải được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

Điều 5. Vốn đầu tư cho phát triển đô thị

1. Vốn đầu tư cho khu vực phát triển đô thị bao gồm: Vốn ngân sách nhà nước, vốn viện trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn của các thành phần kinh tế khác.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được sử dụng các quỹ đầu tư hiện có (bao gồm: Quỹ đầu tư phát triển địa phương, quỹ phát triển đất, quỹ phát triển hạ tầng, quỹ phát triển nhà ở…) để tạo nguồn kinh phí đầu tư cho các khu vực phát triển đô thị.

Điều 6. Khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị

1. Nhà nước có các chính sách khuyến khích, hỗ trợ, ưu đãi cho dự án đầu tư phát triển đô thị có một hoặc nhiều tiêu chí sau đây:

a) Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư;

b) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư, chung cư cũ theo quy định của pháp luật;

c) Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

d) Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

2. Nhà nước có các chính sách hỗ trợ bao gồm:

a) Công bố kịp thời và cung cấp miễn phí các thông tin về quy hoạch, kế hoạch triển khai các khu vực phát triển đô thị;

b) Hỗ trợ đầu tư các dự án tăng cường năng lực dịch vụ công ích cho khu vực.

3. Các trường hợp ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Chương II
KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 7. Yêu cầu về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan.

2. Đối với đô thị dự kiến mở rộng ranh giới hoặc các khu vực phát triển đô thị có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại I trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung để Bộ Xây dựng thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch chung được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo triển khai lập quy hoạch phân khu để phê duyệt theo quy định.

4. Đối với những đồ án quy hoạch phân khu có quy mô dân số tương đương với đô thị loại IV trở lên tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, các đô thị có quy mô được xác định trong quy hoạch chung được phê duyệt tương đương với đô thị loại I, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án.

5. Thời hạn Bộ Xây dựng xem xét cho ý kiến đối với các đồ án quy hoạch phân khu được quy định tại Khoản 4 Điều này tối đa không vượt quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn lấy ý kiến và hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 8. Trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc quyết định các khu vực phát triển đô thị theo thẩm quyền được quy định tại Điều 9 của Nghị định này.

Điều 9. Thẩm quyền quyết định các khu vực phát triển đô thị

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định các khu vực phát triển đô thị dưới đây sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng về các nội dung được quy định tại Khoản 3 Điều này:

a) Khu vực phát triển đô thị tại các đô thị có đồ án quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 2 tỉnh trở lên;

c) Khu vực phát triển đô thị nhằm hình thành một đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại IV trở lên theo quy hoạch đã được phê duyệt;

d) Khu vực phát triển đô thị có ý nghĩa quan trọng về an ninh - quốc phòng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các khu vực phát triển đô thị còn lại.

3. Các nội dung thẩm định đề xuất khu vực phát triển đô thị:

a) Sự phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, các quy hoạch và chiến lược phát triển ngành khác gắn với an ninh quốc phòng;

b) Sự phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt;

c) Tính khả thi của kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị.

4. Số lượng hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị gửi về Bộ Xây dựng để thẩm định là 10 bộ.

5. Thời gian thẩm định hồ sơ đề xuất tối đa không vượt quá 30 ngày làm việc.

6. Nội dung Dự thảo Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị thực hiện theo mẫu tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.

Điều 10. Nội dung hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

1. Tờ trình.

2. Báo cáo tóm tắt về khu vực phát triển đô thị dự kiến bao gồm:

a) Tên khu vực phát triển đô thị;

b) Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị (có sơ đồ minh họa);

c) Mô tả hiện trạng khu vực phát triển đô thị;

d) Thuyết minh về cơ sở hình thành khu vực phát triển đô thị;

đ) Tính chất/các chức năng chính của khu vực;

e) Giới thiệu nội dung cơ bản của quy hoạch chung đô thị được duyệt;

g) Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

h) Thời hạn thực hiện dự kiến;

i) Sơ bộ khái toán, dự kiến các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị;

k) Đề xuất hình thức quản lý hoặc thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 13 Nghị định này. Thành lập mới hoặc sử dụng Ban quản lý khu vực phát triển đô thị sẵn có để quản lý từng khu vực phát triển đô thị.

Điều 11. Nội dung kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị

1. Xác định danh mục các dự án trong khu vực phát triển đô thị trên cơ sở Quy hoạch phân khu đối với các đô thị loại IV trở lên, quy hoạch chung đối với các đô thị loại V và các khu vực có chức năng chuyên biệt.

2. Xác định thứ tự đầu tư xây dựng, tiến độ triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị; đảm bảo việc thực hiện các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật khung và một số công trình hạ tầng xã hội cấp thiết của khu vực trước khi triển khai các dự án thành phần khác.

3. Kế hoạch di dời, tái định cư.

4. Kế hoạch vốn, mô hình huy động vốn.

5. Tổ chức quản lý và thực hiện theo các mô hình huy động vốn.

Điều 12. Công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức công bố khu vực phát

triển đô thị và kế hoạch thực hiện; cung cấp thông tin và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

2. Việc công bố công khai khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện được tiến hành thông qua các phương tiện thông tin đại chúng và các phương thức khác phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Nội dung công bố bao gồm những nội dung chính của Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị để các nhà đầu tư biết, lựa chọn và quyết định việc đầu tư các dự án.

Điều 13. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. Vị trí, chức năng của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

a) Tùy theo điều kiện của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị theo các quy định tại Khoản 2 Điều này, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức và hoạt động của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Xây dựng và các Sở quản lý chuyên ngành tại địa phương;

b) Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị có chức năng giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện một số nhiệm vụ quản lý đầu tư phát triển đô thị trong khu vực phát triển đô thị, bao gồm: Quản lý, giám sát quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; đảm bảo sự kết nối đồng bộ và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, kết nối hạ tầng kỹ thuật giữa các dự án trong giai đoạn đầu tư xây dựng; trực tiếp quản lý các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao; thực hiện một số nhiệm vụ khác về triển khai khu vực phát triển đô thị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

2. Các trường hợp thành lập, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

a) Các khu vực phát triển đô thị phải có Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị gồm: Khu vực phát triển đô thị tại các đô thị có đồ án quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; các khu vực phát triển đô thị quy định tại các Khoản 2, 5, 6, 7 Điều 2 của Nghị định này;

b) Trừ các khu vực phát triển đô thị phải có Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị đã quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này, đối với các khu vực phát triển đô thị còn lại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu phát triển đô thị tại địa phương để quyết định việc thành lập hoặc không thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị;

c) Tùy thuộc vào nhu cầu phát triển đô thị, quy mô, tầm quan trọng của khu vực phát triển đô thị và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, một

tỉnh có thể thành lập một hoặc nhiều Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị; một Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị cũng có thể được giao quản lý một hoặc nhiều khu vực phát triển đô thị;

d) Đối với khu vực phát triển đô thị thuộc hai tỉnh trở lên, Bộ Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan thành lập Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị để chỉ đạo, hỗ trợ các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị của địa phương thực hiện đồng bộ quá trình đầu tư phát triển đô thị;

đ) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị sau khi Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị đã hoàn thành nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật, hoặc các nhiệm vụ đó được chuyển giao cho Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị khác.

3. Nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng kế hoạch 5 năm, hàng năm để thực hiện khu vực phát triển đô thị, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện;

b) Tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư trong khu vực phát triển đô thị; nghiên cứu, đề xuất các chính sách ưu đãi, cơ chế đặc thù áp dụng đối với hoạt động đầu tư xây dựng trong khu vực phát triển đô thị;

c) Lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; hướng dẫn, hỗ trợ các chủ đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị;

d) Tổ chức quản lý hoặc thực hiện chức năng chủ đầu tư đối với các dự án trong khu vực phát triển đô thị có sử dụng vốn ngân sách nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao;

đ) Theo dõi, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị đảm bảo đúng theo quy hoạch, kế hoạch, tiến độ theo các nội dung dự án đã được phê duyệt; tổng hợp, đề xuất và phối hợp với các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện đầu tư;

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng, các nhà cung cấp dịch vụ, các chủ đầu tư, đảm bảo sự kết nối đồng bộ và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, kết nối hạ tầng kỹ thuật giữa các dự án trong giai đoạn đầu tư xây dựng cho đến khi hoàn thành việc bàn giao cho chính quyền đô thị;

g) Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, cung cấp thông tin về khu vực phát triển đô thị; tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng định kỳ 6 tháng, hàng năm hoặc đột xuất về tình hình thực hiện các dự án đầu tư và thực hiện kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị được giao quản lý;

h) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác về quản lý đầu tư xây dựng, phát triển đô thị trong phạm vi khu vực phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí hoạt động của Ban Quản lý dự án phát triển đô thị được đảm bảo một phần từ ngân sách, một phần từ chi phí quản lý các dự án được giao và một phần từ nguồn thu dịch vụ theo quy định của pháp luật.

Chương III
DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Mục 1
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 14. Quy hoạch chi tiết của dự án

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và phải bảo đảm không làm vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị được xác định tại đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị hoặc làm giảm chất lượng sống của cư dân trong khu vực.

3. Việc lập và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết của dự án phát triển đô thị phải xác định không gian xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí đường dây, bể, hào, tuynen kỹ thuật.

Điều 15. Quản lý thực hiện đầu tư xây dựng

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 16. Điều kiện là chủ đầu tư dự án

1. Đối với chủ đầu tư là cơ quan nhà nước:

a) Có chức năng phù hợp với việc thực hiện dự án;

b) Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp quy hoạch và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị.

2. Đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp:

a) Có đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp phù hợp với việc thực hiện dự án và đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (nếu dự án có sản phẩm kinh doanh);

b) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

c) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với các dự án còn lại;

Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư quy định tại các Điểm b và c nêu trên phải là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp doanh nghiệp và hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

đ) Có đội ngũ cán bộ quản lý và nhân lực đủ năng lực chuyên môn, có kinh nghiệm và cam kết bảo đảm thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

3. Đối với chủ đầu tư là tổ chức chính trị, chính trị xã hội, xã hội nghề nghiệp:

a) Có chức năng phù hợp với việc thực hiện dự án;

b) Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp quy hoạch và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị;

c) Chỉ được thực hiện dự án trong phạm vi sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quản lý sử dụng để phục vụ các hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Điều 17. Nghĩa vụ của chủ đầu tư cấp 1

1. Lập quy hoạch chi tiết (nếu khu vực thực hiện dự án chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt), thiết kế đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Thực hiện đầu tư xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

3. Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt.

4. Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

5. Thực hiện các yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc đóng góp xây dựng hạ tầng khu vực và giao phần diện tích đất đã có hạ tầng để tạo quỹ xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ đô thị khác thuộc phạm vi dự án trong thời gian chưa bàn giao.

7. Quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao cho chính quyền địa phương.

8. Giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

9. Hướng dẫn thủ tục và phối hợp với chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật hoặc các sản phẩm khác của dự án theo đúng quy định của pháp luật.

10. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Nghĩa vụ của chủ đầu tư thứ cấp

1. Chủ đầu tư thứ cấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Khoản từ 1 đến 8 Điều 17 của Nghị định này.

2. Chủ đầu tư thứ cấp phải chịu sự quản lý của chủ đầu tư cấp 1 trong quá trình đầu tư xây dựng, bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định của hợp đồng ký kết giữa hai bên, các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Thay đổi chủ đầu tư

1. Thay đổi chủ đầu tư là việc chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư phát triển đô thị cho một chủ đầu tư khác.

2. Việc thay đổi chủ đầu tư phải bảo đảm nguyên tắc không làm thay đổi mục tiêu dự án, bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan, tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý dự án sử dụng vốn ngân sách (nếu có), pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

3. Việc thay đổi chủ đầu tư cấp 1 phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản. Cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn hoặc giao chủ đầu tư thực hiện dự án là cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc thay đổi chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi tờ trình và các văn bản pháp lý có liên quan (05 bộ) về việc thay đổi chủ đầu tư đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền nói trên. Thời gian xem xét trả lời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ từ chủ đầu tư.

4. Chủ đầu tư mới phải bảo đảm có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này.

Điều 20. Chấp thuận đầu tư

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án hoặc áp dụng hình thức chỉ định trực tiếp theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định lựa chọn chủ đầu tư căn cứ trên kết quả đấu thầu, đấu giá hoặc quyết định giao chủ đầu tư trong trường hợp chỉ định trực tiếp.

2. Riêng đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách người có thẩm quyền quyết định đầu tư là người có thẩm quyền quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

3. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định chấp thuận đầu tư hoặc trình cấp có thẩm quyền để quyết định chấp thuận đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại các Điều 21, 22, 23, 24 và 25 của Nghị định này.

4. Quyết định chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

Điều 21. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên;

b) Dự án thuộc địa giới hành chính của hai tỉnh trở lên hoặc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh, quốc phòng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư các dự án còn lại.

Điều 22. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án tái thiết khu đô thị

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên và các dự án có vị trí thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng đối với các dự án có quy mô sử dụng

đất từ 10 ha đến 50 ha; các dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt; các dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án còn lại.

Điều 23. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án thuộc khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng, khu vực di tích cấp quốc gia, quốc gia đặc biệt được cấp có thẩm quyền công nhận tại các đô thị;

b) Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư các dự án còn lại.

Điều 24. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định chấp thuận đầu tư các dự án trên không phân biệt quy mô theo các quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 25. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp

1. Thực hiện theo các quy định như đối với dự án tái thiết khu đô thị nếu trong ranh giới dự án có:

a) Phần diện tích tái thiết của dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên;

b) Phần diện tích tái thiết của dự án nằm trong: Khu vực có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng; khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong các đồ án quy hoạch chung) của đô thị loại đặc biệt, đô thị có di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt.

2. Thực hiện theo các quy định như đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới đối với các dự án còn lại.

3. Bổ sung thực hiện các quy định như đối với dự án bảo tồn, tôn tạo tại Điều 40 của Nghị định này nếu trong ranh giới dự án có công trình được cấp có thẩm quyền xác định là di sản văn hóa.

Điều 26. Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

Hồ sơ đề xuất để được chấp thuận đầu tư dự án bao gồm:

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư thực hiện dự án.

2. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư, hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án.

3. Hồ sơ dự án được quy định tại Điều 32 (không bao gồm: Mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án được quy định tại Khoản 3 Điều 32).

4. Các văn bản pháp lý kèm theo: Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị; hồ sơ quy hoạch chi tiết; hồ sơ chứng minh năng lực của chủ đầu tư về tài chính, kinh nghiệm về đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án và các văn bản pháp lý có liên quan khác.

Điều 27. Thời hạn thẩm định hồ sơ đề xuất và quyết định chấp thuận đầu tư

1. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư không cần lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định và có quyết định chấp thuận đầu tư tối đa là 45 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ 10 bộ hồ sơ hợp lệ từ chủ đầu tư theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này.

2. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng: Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận đủ 16 bộ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến có kèm theo 01 bộ hồ sơ đến Bộ Xây dựng. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, Bộ Xây dựng có văn bản trả lời Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung quy định tại Điều 28 của Nghị định này. Trong trường hợp cần thiết, Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan, đối với các dự án trong trường hợp này thời hạn xem xét trả lời bằng văn bản của Bộ Xây dựng không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến. Thời hạn ra quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trả lời của Bộ Xây dựng.

3. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi 10 bộ hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư về Bộ Xây dựng để thẩm định. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và gửi lấy ý kiến các Bộ ngành có liên quan trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày

làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các Bộ ngành có trách nhiệm có ý kiến trả lời. Trong thời hạn tối đa là 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được các công văn trả lời từ các Bộ ngành có liên quan, Bộ Xây dựng có văn bản thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ theo các nội dung quy định tại Điều 29 của Nghị định này. Thủ tướng Chính phủ có quyết định giao chủ đầu tư thực hiện dự án trong thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Bộ Xây dựng.

Điều 28. Nội dung cho ý kiến về đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án

1. Sự phù hợp với quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Các yếu tố đảm bảo tính khả thi và hiệu quả của dự án, bao gồm: Sự cần thiết đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án gắn với an ninh quốc phòng.

Điều 29. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án

1. Các yếu tố đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đầu tư và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sự phù hợp với giới hạn về quy mô dân số của khu vực thực hiện dự án, sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: Nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); các yếu tố ảnh hưởng đến dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường.

3. Các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: Sự cần thiết đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

Điều 30. Nội dung Quyết định chấp thuận đầu tư

Quyết định chấp thuận đầu tư có các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án và tên chủ đầu tư.

2. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án.

3. Mục tiêu của dự án.

4. Hình thức đầu tư.

5. Nội dung sơ bộ dự án (công việc, sản phẩm...).

6. Khái toán tổng mức đầu tư.

7. Nguồn vốn đầu tư.

8. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến; phân kỳ đầu tư (nếu có).

9. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

10. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê hoặc đóng góp tài chính (nếu có).

11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước.

12. Các quy định đối với các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình.

13. Các quyết định hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định.

14. Nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với nhà nước, địa phương.

15. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án.

Điều 31. Căn cứ để lập dự án

1. Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

2. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị.

3. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư, hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án.

4. Các văn bản pháp lý có liên quan.

Điều 32. Hồ sơ dự án

1. Thuyết minh dự án với các nội dung chủ yếu sau:

a) Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;

b) Hình thức đầu tư và chủ đầu tư;

c) Quy mô, diện tích, ranh giới mặt bằng và các điều kiện hiện trạng của khu đất;

d) Phương án giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải giải phóng mặt bằng;

đ) Số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm; Các giải pháp và phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác;

e) Giải trình kinh tế kỹ thuật đầu tư, các phương án kinh doanh thu hồi vốn; tổng mức đầu tư; hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội; Nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng xác định nguồn vốn cho các giai đoạn đầu tư và kinh doanh;

g) Giải trình năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án;

h) Phương thức thực hiện:

- Hình thức quản lý dự án;

- Phân kỳ đầu tư, tiến độ thực hiện và biện pháp tổ chức thực hiện.

2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án.

3. Hồ sơ thiết kế đô thị và mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án.

4. Hồ sơ dự án thành phần phục vụ tái định cư, giải phóng mặt bằng (nếu có).

5. Các nội dung phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương về các công tác sau:

a) Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực dự án;

b) Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính và công trình hạ tầng xã hội (nếu có);

c) Các hạng mục công trình hạ tầng chuyển giao không bồi hoàn (nếu có) và tiến độ chuyển giao;

d) Trách nhiệm cung cấp các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác;

đ) Xác định nghĩa vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án với các chủ thể có liên quan trong các nội dung phối hợp nêu trên;

e) Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án;

g) Đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương (nếu có).

Điều 33. Điều chỉnh dự án

1. Trường hợp chủ đầu tư có đề nghị thay đổi, bổ sung một trong các nội dung sau: Mục tiêu, quy mô, chức năng sử dụng đất, cơ cấu sản phẩm thì phải có tờ trình kèm 05 bộ hồ sơ dự án điều chỉnh gửi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư để được xem xét chấp thuận.

2. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án sẽ có thẩm quyền xem xét và ra văn bản trả lời về các đề nghị thay đổi, bổ sung các nội dung của dự án quy định tại Khoản 1 Điều này. Thời hạn xem xét và ra văn bản tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án.

3. Đối với những dự án thuộc phạm vi lấy ý kiến hoặc thẩm định của Bộ Xây dựng thì trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận, chủ đầu tư phải gửi 03 bộ hồ sơ dự án về Bộ Xây dựng để lấy ý kiến. Thời hạn xem xét và trả

lời của Bộ Xây dựng không vượt quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và hồ sơ dự án của chủ đầu tư. Trong trường hợp Bộ Xây dựng phải lấy ý kiến các Bộ ngành có liên quan thì tổng thời gian xem xét trả lời không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và hồ sơ dự án của chủ đầu tư.

4. Việc điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt dự án sau khi điều chỉnh được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Điều 34. Tiến độ thực hiện dự án

1. Việc tổ chức triển khai thực hiện dự án phải bảo đảm tiến độ của dự án và tiến độ triển khai chung của toàn khu vực phát triển đô thị.

2. Trường hợp chủ đầu tư có đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án dẫn đến chậm đưa dự án vào khai thác, sử dụng thì chủ đầu tư phải có văn bản giải trình và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản. Thời hạn xem xét và trả lời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất và giải trình của chủ đầu tư.

3. Việc xử lý các trường hợp vi phạm tiến độ của các dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 35. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội

1. Chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở.

2. Trường hợp chính quyền địa phương trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong các khu đô thị bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì đơn vị được Nhà nước giao làm chủ đầu tư xây dựng công trình phải thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo đúng tiến độ của dự án đã được phê duyệt và bảo đảm sự thống nhất trong tổng thể dự án như là chủ đầu tư thứ cấp.

3. Trường hợp chính quyền địa phương không thể bố trí vốn Ngân sách để xây dựng các công trình này theo đúng kế hoạch ban đầu của dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo hình thức phù hợp (như BT, BOO…).

Điều 36. Hoàn thành, chuyển giao đưa công trình vào khai thác sử dụng

1. Thủ tục hoàn thành công trình

a) Việc nghiệm thu hoàn thành công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

b) Việc lưu trữ hồ sơ về công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ, pháp luật về xây dựng và các pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng.

3. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

a) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã hoàn thành thì chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, vận hành theo các mục tiêu ban đầu của dự án.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

b) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

c) Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với các công trình mà bên nhận chuyển giao đã được xác định trong nội dung dự án thì bên nhận chuyển giao có quyền và nghĩa vụ tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

d) Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình.

4. Đối với công trình cần có sự chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương, chủ đầu tư phải lập kế hoạch và thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định tại Điều 38 của Nghị định này. Trong khi chưa thể thực hiện chuyển giao toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến ở.

Điều 37. Các dịch vụ đô thị

1. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức khai thác cung cấp dịch vụ đô thị, bảo đảm phục vụ nhu cầu của dân cư đến ở theo đúng mục tiêu của dự án cho đến khi chuyển giao cho chính quyền hoặc các tổ chức, doanh nghiệp quản lý dịch vụ chuyên nghiệp.

2. Chính quyền địa phương có trách nhiệm chuẩn bị các điều kiện cần thiết và chỉ đạo thực hiện chuyển giao quản lý vận hành các dịch vụ đô thị cho các tổ chức, doanh nghiệp quản lý dịch vụ chuyên nghiệp.

Điều 38. Chuyển giao quản lý hành chính

1. Căn cứ vào tiến độ đầu tư, xây dựng và kinh doanh của dự án, chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để các bên có liên quan thực hiện, bao gồm:

a) Sự phối hợp quản lý hành chính giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý hành chính trong giai đoạn chưa chuyển giao được xác định trong Quyết định chấp thuận đầu tư;

b) Chuyển giao quản lý khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định;

c) Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án.

2. Sở Nội vụ chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư và phương án đã được phê duyệt. Trình tự, thủ tục chuyển giao quản lý hành chính được thực hiện theo các quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của chính quyền địa phương.

3. Thời hạn chuyển giao không chậm quá 3 tháng kể từ khi chủ đầu tư kết thúc dự án cũng như hoàn thành các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

4. Đơn vị quản lý hành chính phải thông báo trụ sở làm việc và tổ chức bộ máy phù hợp với quy mô quản lý được chuyển giao để thực hiện quản lý hành chính bảo đảm quyền lợi của dân cư đến ở.

Điều 39. Huy động vốn và kinh doanh sản phẩm của dự án

1. Chủ đầu tư được huy động vốn theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

2. Sản phẩm của dự án bao gồm: đất có hạ tầng, nhà ở (nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư), công trình hạ tầng và các công trình khác.

3. Việc kinh doanh các sản phẩm của dự án phải tuân thủ các quy định của Nghị định này, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Mục 2
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG ĐÔ THỊ

Điều 40. Quản lý và thực hiện đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. Đối với các đô thị đặc biệt: các dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch chung), trước khi cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng về các nội dung được quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Các nội dung cho ý kiến của Bộ Xây dựng

a) Sự phù hợp với quy hoạch đô thị, khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Các yếu tố đảm bảo tính khả thi và hiệu quả của dự án, bao gồm: Sự cần thiết đầu tư; mục tiêu, tiến độ thực hiện dự án; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

4. Đối với các dự án được quy định tại Khoản 2 Điều này, trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận được công văn của chủ đầu tư và 15 bộ hồ sơ dự án (được quy định theo pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến (có kèm theo 01 bộ hồ sơ dự án) đến Bộ Xây dựng. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, Bộ Xây dựng có văn bản trả lời Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm có văn bản chấp thuận để chủ đầu tư thực hiện dự án trong thời hạn tối đa là 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thống nhất của Bộ Xây dựng.

5. Đối với các dự án bảo tồn tôn tạo công trình di sản văn hóa

a) Việc thực hiện dự án tuyệt đối không được làm thay đổi hoặc gây tổn hại các giá trị văn hóa, kiến trúc, lịch sử,… ban đầu của công trình;

b) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, và triển khai thực hiện dự án bảo tồn tôn tạo trong khu vực phát triển đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa, pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Đối với các dự án bảo tồn tôn tạo các công trình được xếp hạng di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt, trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận được tờ trình và 10 bộ hồ sơ dự án của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, Bộ Xây dựng có trách nhiệm có ý kiến trả lời về các nội dung được quy định tại Khoản 3 Điều này;

d) Đối với các dự án bảo tồn tôn tạo công trình được xếp hạng di tích cấp tỉnh thì chủ đầu tư phải lấy ý kiến của các Sở: Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch để trình cấp có thẩm quyền xem xét trước khi phê duyệt dự án. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến và hồ sơ dự án, các Sở nói trên có trách nhiệm có ý kiến trả lời bằng văn bản.

Chương IV
TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 41. Bộ Xây dựng

1. Thống nhất quản lý phát triển đô thị trên phạm vi toàn quốc.

2. Xây dựng các định hướng, chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị quốc gia, các chương trình, dự án trọng điểm quốc gia về phát triển đô thị, các chỉ tiêu về lĩnh vực phát triển đô thị trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước theo từng giai đoạn, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và tổ chức thực hiện.

3. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị, các chính sách, giải pháp quản lý quá trình đô thị hóa, các mô hình quản lý phát triển đô thị và hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện.

4. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan, các địa phương kiểm soát quá trình phát triển đô thị đảm bảo tuân thủ theo đúng định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch đô thị và kế hoạch phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức thẩm định các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ quy định tại Khoản 2 Điều 7 Nghị định này.

6. Có ý kiến thống nhất bằng văn bản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt những đồ án quy hoạch phân khu được quy định tại Khoản 4 Điều 7 Nghị định này.

7. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức thẩm định đề xuất các khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định này.

8. Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Khoản 1 Điều 21, Khoản 1 Điều 22 Nghị định này; có ý kiến thống nhất bằng văn bản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư các dự án đầu tư phát triển đô thị quy định tại Khoản 2 Điều 21, Khoản 2 Điều 22 và Khoản 1 Điều 23 Nghị định này.

9. Có ý kiến thống nhất bằng văn bản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị quy định tại Khoản 2 Điều 40 Nghị định này.

10. Tổ chức xây dựng và quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu, cung cấp thông tin về phát triển đô thị trên phạm vi cả nước.

11. Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực phát triển đô thị theo thẩm quyền.

12. Thực hiện các nhiệm vụ khác về quản lý đầu tư phát triển đô thị được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao hoặc ủy quyền.

Điều 42. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

1. Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính lập kế hoạch phân bổ vốn đầu tư xây dựng các dự án đầu tư phát triển đô thị được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách của Trung ương; huy động vốn ODA cho các chương trình dự án hỗ trợ phát triển và cải tạo, nâng cấp đô thị.

2. Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan hướng dẫn các địa phương thực hiện các ưu đãi đầu tư cho các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 43. Bộ Tài chính

Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành liên quan xây dựng và hướng dẫn thực hiện các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế cho các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 44. Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Kiểm tra, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương về việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chuẩn bị quỹ đất để xây dựng các dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Hướng dẫn cụ thể về sử dụng quỹ đất phát triển đô thị, suất tái định cư tối thiểu và hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về đất đai đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 45. Các Bộ, ngành có liên quan

1. Lập và quản lý các quy hoạch ngành theo chức năng và nhiệm vụ Chính phủ giao để làm cơ sở cho phát triển đô thị.

2. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị.

Điều 46. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Thống nhất quản lý phát triển đô thị trên địa bàn; xây dựng bộ máy có đủ năng lực đáp ứng được yêu cầu quản lý Nhà nước phù hợp với thực tế phát triển đô thị.

2. Chỉ đạo việc rà soát đánh giá và xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị, đảm bảo sự chuyển tiếp hợp lý hiệu quả trong giai đoạn ngắn hạn và phát triển đô thị bền vững trong tương lai; kêu gọi đầu tư cho các dự án đầu tư phát triển đô thị tại địa phương.

3. Tổ chức thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; và triển khai thành lập tổ chức quản lý, thực hiện phát triển quỹ đất đô thị.

4. Lập quỹ nhà ở tái định cư và tạm cư phục vụ việc giải phóng mặt bằng các dự án sử dụng vốn ngân sách cũng như các dự án sử dụng các nguồn vốn khác.

5. Tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới dự án đảm bảo liên kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị.

6. Chỉ đạo tiếp nhận chuyển giao và tổ chức bộ máy quản lý hành chính khi nhận chuyển giao các dự án đầu tư phát triển đô thị.

7. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin phát triển đô thị tại địa phương; thực hiện báo cáo đánh giá tình hình phát triển đô thị tại địa phương, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

8. Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất phát triển đô thị.

9. Quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển đô thị.

10. Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

Chương V
XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP

Điều 47. Nguyên tắc chung

Việc xử lý chuyển tiếp các quy định về quản lý đầu tư phát triển đô thị được thực hiện kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và theo các nguyên tắc sau:

1. Thiết lập lại trật tự trong công tác phát triển đô thị: Đầu tư xây dựng theo đúng các định hướng phát triển đô thị quốc gia, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và đảm bảo việc kết nối đồng bộ của các dự án trong mỗi khu vực phát triển đô thị;

2. Đảm bảo việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị theo đúng kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt, khắc phục tình trạng phát triển tự phát, dư thừa, gây lãng phí tài nguyên đất đai, nguồn lực của xã hội;

3. Hạn chế các tác động làm ảnh hưởng đến tiến độ, hiệu quả của dự án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

Điều 48. Xử lý chuyển tiếp các quy định về quy hoạch đô thị và xác định khu vực phát triển đô thị

1. Trường hợp các đô thị đã có quy hoạch chung đô thị được duyệt nhưng chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, chương

trình phát triển đô thị kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và chương trình phát triển đô thị để phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và làm cơ sở để xác định khu vực phát triển đô thị và xây dựng kế hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Trường hợp các đô thị đã có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chương trình phát triển đô thị được duyệt nhưng chưa xác định khu vực phát triển đô thị, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo xác định khu vực phát triển đô thị; phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 9 và thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Điều 49. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã được giao trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, bổ sung dự án vào danh mục các dự án của khu vực phát triển đô thị, đảm bảo các dự án thực hiện theo đúng kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị và các quy định tại Nghị định này.

2. Đối với những dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh bảo đảm dự án thực hiện đúng tỷ lệ diện tích đất cho nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Điều 50. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã được giao trước khi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, phân loại và thực hiện xử lý chuyển tiếp đối với từng trường hợp như sau:

1. Các dự án phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt: Thực hiện theo các quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

2. Các dự án không phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt:

a) Trường hợp dự án chưa thực hiện việc đầu tư xây dựng hoặc đã xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật của dự án: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh dự án để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quản lý thực hiện đầu tư dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

b) Trường hợp dự án đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, kiểm tra việc kết nối hạ tầng; điều chỉnh

dự án cho phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; điều chỉnh tiến độ dự án theo kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

c) Trường hợp dự án đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đang thực hiện đầu tư xây dựng công trình: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh các phần diện tích chưa thực hiện đầu tư xây dựng công trình để phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; điều chỉnh cơ cấu nhà ở của dự án theo nhu cầu thị trường; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị;

d) Trường hợp dự án đã thực hiện xong phần xây thô công trình: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, yêu cầu chủ đầu tư tập trung hoàn thiện đồng bộ hạ tầng xã hội và các công trình khác để đưa dự án vào khai thác sử dụng.

3. Đối với các dự án tại các đô thị có quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, khi điều chỉnh các dự án được quy định tại các Điểm a, b, c Khoản 2 Điều này, trước khi trình cấp thẩm quyền phê duyệt dự án, chủ đầu tư phải gửi 03 bộ hồ sơ dự án điều chỉnh về Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản về các nội dung sau: Sự phù hợp với quy hoạch đô thị, khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan. Thời hạn xem xét và có văn bản trả lời tối đa không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, hồ sơ dự án điều chỉnh và các văn bản pháp lý có liên quan.

4. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở phải đồng thời thực hiện các quy định tại Khoản 2 Điều 49 của Nghị định này.

Điều 51. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án thuộc phạm vi quy định tại Khoản 1 và 2 các Điều 21, 22; Khoản 1 Điều 23; Khoản 2 Điều 40

Đối với các dự án thuộc phạm vi nêu trên đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực, trong trường hợp dự án phải điều chỉnh các nội dung được quy định tại Khoản 1 Điều 33, thì trước khi phê duyệt dự án điều chỉnh, chủ đầu tư phải gửi 03 bộ hồ sơ dự án điều chỉnh về Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản về các nội dung sau: Sự phù hợp với quy hoạch đô thị, khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan. Thời hạn xem xét và trả lời của Bộ Xây dựng tối đa không vượt quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, hồ sơ dự án điều chỉnh và các văn bản pháp lý có liên quan.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 52. Tổ chức thực hiện

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2013.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ.

3. Các quy định của Chính phủ về các hoạt động đầu tư phát triển đô thị được ban hành trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực nếu khác với các quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định tại Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng

Phụ lục

(Ban hành kèm theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt khu vực phát triển đô thị

(Tên cơ quan phê duyệt)

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của...;

Căn cứ Nghị định số..... ngày..... của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Xét đề nghị của..... tại Văn bản số.....,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt khu vực phát triển đô thị với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên khu vực phát triển đô thị:

2. Tên Ban quản lý khu vực phát triển đô thị (đối với trường hợp sử dụng Ban quản lý khu vực phát triển đô thị sẵn có) hoặc dự kiến tên Ban quản lý khu vực phát triển đô thị (đối với trường hợp thành lập mới Ban quản lý khu vực phát triển đô thị):

3. Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị (thuyết minh, bản vẽ kèm theo):

4. Thời hạn thực hiện dự kiến:

5. Sơ bộ khái toán, các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị:

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định./.

Nơi nhận: - Như Điều 3; - Các cơ quan có liên quan; - Lưu:	**Cơ quan phê duyệt** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*