

Số: /2016/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2016

Dự thảo ngày 15/8/2016

NGHỊ ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị

1. Khoản 8 Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“8. 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. Dự án đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo các quy định của Luật xây dựng và pháp luật có liên quan.”

2. Điểm a, c, đ, Khoản 9 Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“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 hoặc xây dựng mới toàn bộ các công trình trong khu vực đô thị.

c) Dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị là dự án thực hiện việc sửa chữa, nâng cấp các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đô thị hiện hữu theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có khu vực cải tạo chỉnh trang và khu vực xây dựng mới.”

3. Điều 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 8. Yêu cầu về lập khu vực phát triển đô thị

1. 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 phải lập khu vực phát triển đô thị đối với khu vực dự kiến tập trung đầu tư có một hoặc nhiều dự án với tổng quy mô dân số tương đương đô thị loại IV trở lên.

2. Trừ các khu vực phải thành lập khu vực phát triển đô thị được quy định tại Khoản 1 Điều này, căn cứ điều kiện kinh tế, xã hội và nhu cầu quản lý của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định việc lập khu vực phát triển đô thị đối với các khu vực tập trung đầu tư khác theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

3. Phạm vi ranh giới khu vực phát triển đô thị được xác định trên cơ sở phân vùng quản lý không gian của quy hoạch chung, ranh giới các quy hoạch phân khu được duyệt, ranh giới quản lý hành chính nhà nước theo lãnh thổ, điều kiện tự nhiên và nhu cầu đầu tư phát triển đô thị của từng khu vực.

4. Việc điều chỉnh khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt được thực hiện trên cơ sở xem xét đánh giá quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, tình hình phát triển kinh tế xã hội và nhu cầu phát triển đô thị của địa phương.”

4. Khoản 1, 4, 5 Điều 9 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các khu vực phát triển đô thị sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trong các trường hợp sau:

a) Khu vực phát triển đô thị được thành lập theo quy định của Khoản 1 Điều 8 Nghị định này tại các đô thị loại I, loại đặc biệt;

b) 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;

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

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

5. Thời gian cho ý kiến hồ sơ đề xuất tối đa không vượt quá 30 ngày làm việc.”

5. Điểm a Khoản 2 Điều 13 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Các khu vực phát triển đô thị phải có Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị gồm: Các khu vực phát triển đô thị được thành lập theo quy định tại

Khoản 1 Điều 8 Nghị định này tại các đô thị trực thuộc Trung ương; các khu vực phát triển đô thị quy định tại các Khoản 2, 5, 6, 7 Điều 2 của Nghị định này”

6. Bổ sung Điều 13a như sau:

“Điều 13a. Cơ cấu tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. Cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị:

a) Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị gồm có Trưởng ban và không quá 03 Phó Trưởng ban. Trưởng hợp đặc biệt phải có ý kiến thống nhất của cơ quan có thẩm quyền.

b) Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị có các phòng chuyên môn, nghiệp vụ. Tùy theo quy mô và tính chất của khu vực phát triển đô thị phải quản lý có thể thêm phòng quản lý theo khu vực nhưng phải đảm bảo thiết thực, hiệu quả.

2. Trưởng ban, Phó Trưởng ban do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm trên cơ sở đề xuất của Giám đốc Sở Xây dựng, thẩm định của Sở Nội vụ theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và quy định của pháp luật.

3. Trưởng ban quyết định tuyển dụng, bổ nhiệm, miễn nhiệm các viên chức của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị theo phân cấp và trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý, tuyển dụng, sử dụng viên chức, người lao động trong các đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Tiêu chuẩn chức danh Trưởng Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị ngoài các tiêu chuẩn chung theo quy định của pháp luật, cần phải đảm bảo: tốt nghiệp đại học trở lên một trong các chuyên ngành: kiến trúc, quy hoạch, đô thị, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, kinh tế (các ngành có liên quan đến xây dựng, hạ tầng đô thị); có kinh nghiệm trong công tác quản lý đầu tư xây dựng, phát triển đô thị từ 5 năm trở lên.

5. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được thực hiện cơ chế tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, quản lý viên chức và tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị hoạt động theo Quy chế hoạt động của Ban do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.”

7. Bổ sung Điều 13b như sau:

“Điều 13b. Về thành lập, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. 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 13 Nghị định 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.

2. Đối với các khu vực phát triển đô thị được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 Nghị định này và Khoản 1 điều này, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được thành lập mới hoặc thành lập trên cơ sở tổ chức sắp xếp lại các Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng, Ban Quản lý phát triển đô thị, Ban Quản lý phát triển hạ tầng, Ban Quản lý khu đô thị mới trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hiện có trên địa bàn nhưng phải đảm bảo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều 13 Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục thành lập, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được thực hiện theo Nghị định số 55/2012/NĐ-CP ngày 28 tháng 06 năm 2012 của Chính phủ quy định về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Sở Xây dựng là cơ quan đề nghị thành lập, tổ chức lại và giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Nghị định này.”

8. Bổ sung Điều 13c như sau:

“Điều 13c. Trách nhiệm quản lý các khu vực phát triển đô thị không thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. Đối với các khu vực phát triển đô thị không thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị, Sở Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý, giám sát, chỉ đạo việc triển khai kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt-

2. Đối với các khu vực phát triển đô thị là các khu kinh tế, (theo quy định tại Khoản 7 Điều 2 của Nghị định này) việc thành lập các Ban Quản lý được thực hiện theo các quy định của pháp luật.”

9. Điều 16 được sửa đổi như sau:

“Điều 16. Điều kiện là chủ đầu tư dự án

1. Đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và các pháp luật khác có liên quan.

2. Có đề xuất dự án phù hợp với quy hoạch và chương trình phát triển đô thị, đảm bảo hiệu quả đầu tư.”

10. Điều 20 được sửa đổi như sau:

“Điều 20. Chấp thuận dự án

1. Sau khi có quyết định (hoặc chấp thuận) chủ trương đầu tư và xác định chủ đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận dự án theo

quy định tại Điều 26 của Nghị định này, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quyết định chấp thuận dự án theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này

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

3. Các dự án không cần phải thực hiện thủ tục chấp thuận dự án gồm:

a) Các dự án sử dụng vốn ngân sách đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư);

b) Các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha (sử dụng nguồn vốn Nhà nước ngoài ngân sách và vốn khác) thuộc khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 5ha hoặc có quy mô dân số dưới 5.000 dân.

4. Nội dung Tờ trình và Dự thảo Quyết định chấp thuận dự án thực hiện theo mẫu tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.”

11. Điều 21 được sửa đổi như sau:

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

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án đối với các dự án còn lại.”

12. Khoản 1, 2, 3 Điều 26 được sửa đổi như sau:

“Hồ sơ đề xuất chấp thuận dự án bao gồm:

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận dự án.

2. Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu, đấu giá hoặc chỉ định thì phải có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư.

3. Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng bao gồm:

a) Thiết kế cơ sở theo quy định tại Khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng, trừ các bản vẽ thiết kế cơ sở về kết cấu và kiến trúc công trình.

b) Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi được quy định tại các điểm a, b, c, d Khoản 2 Điều 54 Luật Xây dựng và các nội dung liên quan đến quản lý hành chính và an sinh xã hội của dự án theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 29 Nghị định này.”

13. Điều 29 được sửa đổi như sau:

“Điều 29. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án

1. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phải đảm bảo phù hợp với các mục tiêu, yêu cầu tại chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (chấp thuận), theo các nội dung chính sau:

a) Các yếu tố đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch, chương trình phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị, bao gồm: Sự tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch; giới hạn về quy mô dân số; chức năng sử dụng đất. Giải pháp kết nối đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với hệ thống hạ tầng khung của khu vực trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án;

b) Các yếu tố đảm bảo tính khả thi và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bao gồm: Sự đảm bảo về nhu cầu sử dụng đất và các tài nguyên khác (nếu có); Giải pháp kinh doanh, cung cấp sản phẩm của dự án; Tiến độ thực hiện dự án; giải pháp giải phóng mặt bằng, tổ chức định cư và tái định cư (nếu có); Sự đáp ứng các yêu cầu về an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường;

c) Các yếu tố đảm bảo quản lý hành chính và an sinh xã hội của dự án, bao gồm: Đề xuất mô hình, cấp quản lý hành chính khu vực sau khi dự án hoàn thành; Các giải pháp 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; Giải pháp phối hợp giữa các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình; Giải pháp cung cấp các dịch vụ xã hội (giáo dục, y tế...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu người dân đến ở trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án.

2. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án đối với dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị:

a) Các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Giải pháp đảm bảo các dịch vụ đô thị thiết yếu, kết nối hạ tầng, vệ sinh môi trường đảm bảo ổn định đời sống dân cư trong quá trình thi công xây dựng;

c) Biện pháp đảm bảo vai trò giám sát thực hiện dự án của đại diện cộng đồng dân cư tại nơi thực hiện dự án.

3. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp:

- a) Các nội dung quy định tại khoản 1, 2 Điều này;
 - b) Giải pháp đảm bảo kết nối đồng bộ hài hòa về hạ tầng đô thị và cảnh quan kiến trúc giữa khu vực cải tạo, chỉnh trang hoặc bảo tồn tôn tạo và khu vực xây dựng mới của dự án;
 - c) Biện pháp nhằm giảm thiểu chênh lệch về chất lượng cung cấp dịch vụ hạ tầng thiết yếu cho dân cư giữa khu xây dựng mới và khu cải tạo, chỉnh trang.
4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có các công trình mang giá trị văn hóa, lịch sử hoặc nằm trong khu vực di sản văn hóa đã được cấp có thẩm quyền xếp hạng, nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án gồm:
- a) Các nội dung quy định tại khoản 1, 2 Điều này;
 - b) Các giải pháp bảo tồn tôn tạo;
 - c) Cơ chế quản lý trong quá trình xây dựng và sau khi kết thúc dự án;
 - d) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật về Di sản.
5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có thêm chức năng kinh doanh du lịch, nghỉ dưỡng, nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận dự án gồm:
- a) Các nội dung quy định tại khoản 1, 2 Điều này;
 - b) Phạm vi, ranh giới khu vực và các sản phẩm phục vụ kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng trong dự án;
 - c) Phạm vi ranh giới khu vực và các công trình phục vụ dân cư sinh sống trong dự án;
 - d) Phương án quản lý dân cư, thành lập đơn vị hành chính và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho chính quyền địa phương trong quá trình xây dựng cũng như sau khi dự án đã hoàn thành.”

14. Điều 31 được sửa đổi như sau:

“Điều 31. Căn cứ để lập dự án

- 1. Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.
- 2. Chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị (nếu có).
- 3. Quyết định chủ trương đầu tư hoặc Chấp thuận chủ trương đầu tư (trong trường hợp đã xác định nhà đầu tư) đối với các dự án được quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư hoặc được chấp thuận dự án theo Luật Nhà ở. Trường hợp Chấp thuận chủ trương đầu tư chưa xác định nhà đầu tư thì cần bổ sung Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư.
- 4. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu dự án, đấu giá đất thực hiện dự án đối với các dự án không thuộc phạm vi của khoản 3 Điều này.
- 5. Các văn bản pháp lý có liên quan.”

15. Khoản 3 Điều 33 được sửa đổi như sau:

“3. Đối với những dự án thuộc phạm vi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng thì trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi thực hiện dự án phải gửi 01 bộ hồ sơ dự án theo quy định của Điều 26 Nghị định này 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 đầy đủ hồ sơ dự án theo quy định. Trong trường hợp Bộ Xây dựng phải lấy ý kiến các Bộ ngành có liên quan thì tổng thời gian xem xét và trả lời không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và đầy đủ hồ sơ dự án theo quy định.”

16. Khoản 8 Điều 41 được sửa đổi như sau:

“8. Có ý kiến thống nhất bằng văn bản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận dự án các dự án đầu tư phát triển đô thị quy định tại Khoản 1 Điều 21 Nghị định này.”

Điều 2.

1. Bãi bỏ các điểm b, d Khoản 9 Điều 2; Khoản 10 Điều 2; Điều 7; điểm d Khoản 2 Điều 13; Điều 14; Điều 22; Điều 23; Điều 24; Điều 25; Khoản 3 Điều 27; Điều 28; Điều 32; Tên Mục 1, Mục 2 Chương III; Điều 40; Khoản 5, 6, 7, 9 Điều 41; Điều 48, Điều 51 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

2. Thay đổi cụm từ “Dự án đầu tư phát triển đô thị” thành “Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị” tại Chương III của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

3. Thay đổi cụm từ “chấp thuận đầu tư” thành “chấp thuận dự án” tại các Điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Điều 3. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án điều chỉnh

Đối với dự án đã được chấp thuận dự án trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì việc điều chỉnh dự án được thực hiện theo quy định Điều 33 Nghị định này. Thẩm quyền chấp thuận dự án điều chỉnh căn cứ trên quy mô và tính chất dự án được quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2016.

Điều 5. Điều khoản thi hành

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 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCD TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- UB Giám sát tài chính QG;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trụ lý TTCP, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc