

BỘ XÂY DỰNG – BỘ NỘI VỤ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 20/2013/TTLT-BXD-BNV

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2013

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

**Hướng dẫn một số nội dung 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 Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 61/2012/NĐ-CP ngày 10 tháng 8 năm 2012 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Nội vụ;

Căn cứ 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;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn một số nội dung 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.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn về: khu vực phát triển đô thị, Ban quản lý khu vực phát triển đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng cho các cơ quan quản lý, các cơ quan chuyên môn về xây dựng, các tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động có liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị.

Chương II

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 3. Về trách nhiệm lập, thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

1. Trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đối với khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 01 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng là cơ quan tổ chức lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị để quản lý chung các khu vực phát triển đô thị hoặc quản lý một số khu vực phát triển đô thị và sẽ giao quản lý thêm khu vực phát triển đô thị dự kiến thành lập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Ban này tổ chức lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị.

2. Trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đối với khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên:

a) Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan tổ chức lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP);

b) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp cung cấp thông tin, lập kế hoạch thực hiện phần khu vực phát triển đô thị thuộc phạm vi quản lý và báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp đưa vào kế hoạch thực hiện trong hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị để trình phê duyệt theo quy định.

3. Trách nhiệm thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị:

a) Trường hợp khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ: Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;

b) Trường hợp khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 4. Thời gian lập, thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

1. Thời gian lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giao tổ chức lập hồ sơ.
2. Thời gian thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị không vượt quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình thẩm định hợp lệ được quy định tại Điều 5 của Thông tư liên tịch này.

Điều 5. Hồ sơ trình thẩm định khu vực phát triển đô thị

1. Hồ sơ trình thẩm định khu vực phát triển đô thị bao gồm:
 - a) Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị được quy định tại Điều 10 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;
 - b) Các văn bản pháp lý, bao gồm: bản chụp các quyết định phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến chủ trương thành lập khu vực phát triển đô thị (nếu có).
2. Số lượng hồ sơ trình thẩm định khu vực phát triển đô thị: 10 bộ.
3. Nội dung Trình trình được thực hiện theo mẫu quy định tại các Phụ lục 1, 3 của Thông tư liên tịch này; nội dung Quyết định phê duyệt được thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 6. Các bản vẽ của hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị

Các bản vẽ trong hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP bao gồm các bản vẽ sau đây:

1. Bản vẽ vị trí khu vực phát triển đô thị:
 - a) Bản vẽ vị trí khu vực phát triển đô thị được thể hiện trên cơ sở Sơ đồ định hướng phát triển không gian của đồ án quy hoạch chung đô thị (hoặc đồ án quy hoạch chung khu chức năng chuyên biệt) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo tỉ lệ của bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt. Trong trường hợp bản vẽ này khi in đúng tỷ lệ sẽ vượt quá 01 tờ giấy A0: có thể thu nhỏ Sơ đồ này để đảm bảo bản vẽ khi in ra không vượt quá 01 tờ giấy A0;
 - b) Bản vẽ vị trí khu vực phát triển đô thị cần thể hiện đủ các nội dung: dự kiến phân bố các khu vực phát triển toàn đô thị (quy mô diện tích, kèm theo ký hiệu màu sắc thể hiện thời hạn thực hiện của từng khu); vị trí khu vực phát triển đô thị được đề xuất; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu vực phát

triển đô thị đề xuất được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (trong trường hợp đô thị không cần lập quy hoạch phân khu hoặc khu vực có chức năng chuyên biệt).

2. Bản vẽ ranh giới khu vực phát triển đô thị và phân đợt đầu tư

a) Bản vẽ ranh giới khu vực phát triển đô thị và phân đợt đầu tư được thể hiện trên cơ sở: bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng của đồ án quy hoạch chung (đối với các đô thị không cần lập quy hoạch phân khu và các khu vực phát triển đô thị có chức năng chuyên biệt) theo đúng tỷ lệ của bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Bản vẽ ranh giới khu vực phát triển đô thị và phân đợt đầu tư cần thể hiện đủ các nội dung sau: các mốc giới xác định giới hạn, phạm vi khu vực phát triển đô thị (có tọa độ kèm theo); vị trí và ranh giới dự kiến các dự án trong khu vực phát triển đô thị; phân đợt đầu tư được xác định theo kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị (được thể hiện bằng các ký hiệu màu sắc); bảng tổng hợp danh mục dự án cùng với quy mô diện tích dự kiến của từng dự án.

Điều 7. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị

1. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị là một nội dung của Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị được quy định tại Điểm g Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao tổ chức lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Thông tư liên tịch này) hoặc giao chủ trì phối hợp trong việc lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 3 của Thông tư liên tịch này) sẽ chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan để lập kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị để đưa vào nội dung của Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị để trình phê duyệt theo quy định.

2. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị được lập căn cứ theo: thời hạn thực hiện của quy hoạch đô thị và chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt; dự báo nhu cầu về nhà ở và dịch vụ đô thị (gắn liền với tốc độ gia tăng dân số dự kiến) và khả năng huy động các nguồn lực cho công tác đầu tư xây dựng.

3. Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị phải thể hiện cụ thể phân đợt thực hiện đầu tư theo các giai đoạn 5 năm với danh mục các dự án được thực hiện trong từng phân đợt.

4. Phân đợt đầu tư trong kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị (với danh mục các dự án đang được thực hiện trong từng phân đợt) phải được cụ thể hóa tại bản vẽ ranh giới khu vực và phân đợt đầu tư quy định tại Khoản 2

Điều 6 của Thông tư liên tịch này và phải được thể hiện trong Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị.

Điều 8. Về thẩm quyền phê duyệt khu vực phát triển đô thị

Thẩm quyền phê duyệt khu vực phát triển đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 9. Điều chỉnh khu vực phát triển đô thị

1. Khu vực phát triển đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện đầu tư xây dựng để kịp thời điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội và dự báo nhu cầu về phát triển đô thị. Thời hạn rà soát định kỳ là 05 năm kể từ ngày khu vực phát triển đô thị được phê duyệt.

2. Sở Xây dựng chủ trì rà soát định kỳ việc thực hiện các khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt của địa phương. Kết quả rà soát phải được báo cáo bằng văn bản về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khu vực phát triển đô thị và Bộ Xây dựng.

3. Căn cứ báo cáo kết quả rà soát quy định tại Khoản 2 điều này, nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội và sự xuất hiện các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị tại địa phương, nếu thấy cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị (theo các quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Thông tư liên tịch này) tổ chức lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh khu vực phát triển đô thị.

4. Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan rà soát định kỳ việc thực hiện các khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên đã được phê duyệt, báo cáo Thủ tướng Chính phủ để quyết định điều chỉnh nếu cần thiết.

5. Việc thẩm định hồ sơ đề xuất điều chỉnh khu vực phát triển đô thị thực hiện theo các quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Thông tư liên tịch này.

6. Cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP sẽ quyết định phê duyệt đề xuất điều chỉnh khu vực phát triển đô thị.

7. Hồ sơ đề xuất điều chỉnh khu vực phát triển đô thị bao gồm:

a) Tờ trình về việc điều chỉnh khu vực phát triển đô thị (nêu rõ sự cần thiết và các cơ sở pháp lý của việc điều chỉnh);

b) Báo cáo tóm tắt về khu vực phát triển đô thị dự kiến điều chỉnh theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và các bản vẽ quy

định tại Điều 6 của Thông tư liên tịch này (các tài liệu này phải thể hiện rõ các nội dung không điều chỉnh và các nội dung điều chỉnh);

c) Báo cáo kết quả rà soát việc thực hiện khu vực phát triển đô thị và các văn bản pháp lý có liên quan.

Điều 10. Công bố về khu vực phát triển đô thị sau khi điều chỉnh

Sau khi hồ sơ đề xuất điều chỉnh khu vực phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc công bố khu vực phát triển đô thị sau khi điều chỉnh thực hiện theo các quy định tại Điều 12 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 11. Về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở:

1. Tùy theo nhu cầu phát triển đô thị, khả năng huy động các nguồn lực, đề xuất của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng theo quy định tại Khoản 7 Điều 4 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở có thể bao gồm: một khu vực gồm nhiều dự án; một dự án hoặc một phần trong dự án.

3. Việc xem xét quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo các nguyên tắc cơ bản sau:

a) Tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, an sinh xã hội và nhu cầu về nhà ở của địa phương;

b) Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất phải được đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, bao gồm: các công trình dịch vụ và các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở;

c) Các lô đất được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở không thuộc các vị trí sau: nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu

vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị;

d) Hộ gia đình, cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

4. Trình tự thực hiện việc lấy ý kiến:

a) Trên cơ sở xem xét nhu cầu phát triển đô thị, khả năng huy động các nguồn lực và đề xuất của chủ đầu tư (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan quản lý có liên quan đề xuất các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (bao gồm: khu vực gồm nhiều dự án, dự án hoặc từng phần diện tích trong dự án đầu tư phát triển đô thị) và chuẩn bị hồ sơ (theo quy định tại Khoản 5 điều này) để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được 01 bộ hồ sơ hợp lệ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi lấy ý kiến, Bộ Xây dựng có trách nhiệm có văn bản trả lời;

c) Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định về các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở.

5. Hồ sơ gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng bao gồm: Công văn đề nghị cho ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trình bày rõ sự cần thiết và các căn cứ pháp lý của việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở) và các hồ sơ tài liệu có liên quan như sau:

a) Đối với trường hợp đề xuất khu vực (gồm nhiều dự án), các hồ sơ tài liệu có liên quan bao gồm:

Hồ sơ thuyết minh và bản vẽ thu nhỏ của đồ án quy hoạch chung (đối với trường hợp không cần lập quy hoạch phân khu) hoặc đồ án quy hoạch phân khu liên quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (có các văn bản phê duyệt kèm theo); Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực dự kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (thể hiện trên bản vẽ của hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị được quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Thông tư liên tịch này); Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị của cấp có thẩm quyền. (Tất cả các hồ sơ tài liệu nói trên là bản chụp có đóng dấu xác nhận của cơ quan đề nghị cho ý kiến).

b) Đối với trường hợp các dự án đầu tư phát triển đô thị được chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, hồ sơ tài liệu có liên quan bao gồm:

Thuyết minh tóm tắt dự án; Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết của dự án (có kèm theo thiết kế đô thị), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc của khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (có các văn bản phê duyệt kèm theo); các quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị có liên quan. (Tất cả các hồ sơ tài liệu nói trên là bản chụp có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư).

c) Đối với trường hợp các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, hồ sơ tài liệu có liên quan bao gồm:

Thuyết minh tóm tắt dự án; Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết dự án tỷ lệ 1/500 (có kèm theo thiết kế đô thị), Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch (có các văn bản phê duyệt kèm theo); các quyết định phê duyệt dự án, quyết định chấp thuận đầu tư. (Tất cả các hồ sơ tài liệu nói trên là bản chụp có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư).

6. Đề xuất về các khu vực (bao gồm nhiều dự án), dự án hoặc một phần của dự án dự kiến được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở có thể được lồng ghép vào nội dung của hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, hoặc hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư dự án để Bộ Xây dựng kết hợp cho ý kiến trong quá trình thẩm định hoặc cho ý kiến thống nhất.

7. Trách nhiệm giám sát, kiểm tra việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở: Cơ quan chuyên môn quản lý Nhà nước về xây dựng, tài nguyên môi trường ở địa phương, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị (nếu có) và Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 12. Vị trí, chức năng của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

Vị trí, chức năng của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 của Nghị định 11/2013/NĐ-CP.

Điều 13. Nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. 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, bao gồm việc đề xuất danh mục, loại nguồn vốn và lộ trình thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực phát triển đô thị, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện.

2. 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.

3. Lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị để trình thẩm định nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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, Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng định kỳ 6 tháng, hàng năm hoặc đột xuất về tình hình thực hiện các dự án đầu tư và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị được giao quản lý.

9. 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.

Điều 14. 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 ban 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. Kinh phí hoạt động của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị được bảo đảm một phần từ ngân sách, một phần từ chi phí quản lý các dự án được giao, một phần từ nguồn thu dịch vụ và các nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.

6. 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.

7. 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.

Điều 15. Về thành lập, giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị

1. Các khu vực phát triển đô thị phải có Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị gồm:

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 bao gồm: 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, đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của 2 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên và các quy hoạch chung khác thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Khu vực phát triển đô thị mới; khu vực bảo tồn đô thị; khu vực tái thiết đô thị; khu vực có chức năng chuyên biệt quy định tại các Khoản 2,5,6,7 Điều 2 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Đối với các khu vực phát triển đô thị được quy định tại 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 tinh gọn, hiệu quả tổ chức bộ máy của địa phương.

3. 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 có thể quyết định thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Khoản 2 điều này.

4. 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.

5. 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 Khoản 2 Điều 13 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 16. Cơ chế phối hợp giữa Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị và Sở Xây dựng, các Sở chuyên ngành, các cơ quan quản lý hành chính nhà nước tại địa phương

1. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị 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; có trách nhiệm báo cáo định kỳ, báo cáo đột xuất với Sở Xây dựng về tình hình thực hiện khu vực phát triển đô thị, tình hình triển khai các dự án đầu tư được giao quản lý; báo cáo định kỳ, báo cáo đột xuất với các Sở quản lý chuyên ngành về các lĩnh vực hoạt động của Ban thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Sở.

2. Sở Xây dựng, các Sở chuyên ngành có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ và thanh tra, kiểm tra các hoạt động của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị trong phạm vi các lĩnh vực quản lý nhà nước của Sở theo quy định của pháp luật.

3. Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị và Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã trong khu vực phát triển đô thị phối hợp theo cơ chế giữa cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh với cơ quan hành chính nhà nước tại địa phương trong các lĩnh vực công tác: đền bù, giải phóng mặt bằng và tái định cư; thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; quản lý, bàn giao các công trình hạ tầng đô thị; quản lý hành chính, an ninh trật tự trong phạm vi khu vực phát triển đô thị.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế phối hợp giữa Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị với các Sở chuyên ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã trong quá trình thực hiện khu vực phát triển đô thị.

Điều 17. Trách nhiệm quản lý khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên

1. Sau khi có quyết định phê duyệt Khu vực phát triển đô thị của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan quyết định thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị hoặc giao cho Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị đã được thành lập trước đó để thực hiện quản lý tại khu vực phát triển đô thị trong phạm vi địa giới hành chính được giao quản lý.

2. Các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị của mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan có trách nhiệm phối hợp với nhau trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng đảm bảo kết nối đồng bộ, tiến độ, chất lượng và hiệu quả công tác đầu tư tại các khu vực được giao quản lý.

3. Các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị của khu vực phát triển đô thị nằm trên địa giới hành chính của 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên có trách nhiệm báo cáo định kỳ, báo cáo đột xuất về Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Sở Xây dựng về tình hình đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi địa bàn được giao quản lý và các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong triển khai đầu tư xây dựng hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật để có giải pháp xử lý, tháo gỡ.

Điều 18. Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có liên quan thành lập Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị theo quy

định tại Điểm d Khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị do Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định thành lập, gồm đại diện của Bộ Xây dựng, đại diện của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố và một số Bộ, ngành có liên quan. Cục Phát triển Đô thị, Bộ Xây dựng là cơ quan thường trực giúp việc cho Ban Điều phối khu vực phát triển đô thị. Các thành viên Ban Điều phối và đơn vị giúp việc đều làm việc theo chế độ kiêm nhiệm.

2. Ban Điều phối có chức năng chỉ đạo, hỗ trợ các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị của địa phương thực hiện đồng bộ quá trình thực hiện khu vực phát triển đô thị thuộc địa giới hành chính của 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan xem xét, xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện khu vực phát triển đô thị theo thẩm quyền hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Điều 19. 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 và các nhiệm vụ khác của Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị quy định tại Điều 14 Thông tư liên tịch này.

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 số 11/2013/NĐ-CP), việc thành lập các Ban Quản lý được thực hiện theo các quy định của pháp luật về khu kinh tế.

Chương III

CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 20. Lựa chọn chủ đầu tư dự án

Việc lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét quyết định chấp thuận đầu tư hoặc trình cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.

Điều 21. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án

Căn cứ theo quy mô diện tích, vị trí, tính chất của dự án, thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với từng loại dự án được quy định tại các Điều 21, 22, 23, 24, 25 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 22. Về Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

1. Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Các tài liệu hồ sơ, các văn bản pháp lý kèm theo được quy định tại các Khoản 2, 3, 4 Điều 26 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP là các bản chụp có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư dự án.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án có nhu cầu xin chấp thuận đầu tư dự án theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư của dự án, Chủ đầu tư dự án lập Hồ sơ đề xuất theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư của dự án trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận đầu tư.

Việc xem xét chấp thuận dự án theo phân kỳ đầu tư phải đảm bảo việc thực hiện dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết của dự án và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ giữa các hạng mục công trình trong dự án với hệ thống hạ tầng đô thị khu vực lân cận, đảm bảo kiến trúc cảnh quan theo thiết kế đô thị được duyệt.

3. Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo từng giai đoạn của Dự án phải được thực hiện theo các quy định tại Điều 26 của Nghị định 11/2013/NĐ-CP. Nội dung Quyết định chấp thuận đầu tư theo từng giai đoạn phân đợt đầu tư của cơ quan có thẩm quyền phải thể hiện đầy đủ các nội dung đã được quy định tại Điều 30 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 23. Thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

1. Thời hạn, trình tự thẩm định Hồ sơ đề xuất và quyết định chấp thuận đầu tư được quy định tại Điều 27 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành (Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nội vụ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Ban quản lý khu vực phát triển đô thị...) và các cơ quan quản lý hành chính có liên quan thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ: Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan thẩm định Hồ

sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Khoản 1 các Điều 21, 22 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

4. Nội dung Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư được thực hiện theo mẫu tại các Phụ lục số 4, 5; nội dung Quyết định chấp thuận đầu tư được thực hiện theo mẫu tại Phụ lục 6 của Thông tư liên tịch này.

Điều 24. Về việc lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng

1. Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất bằng văn bản để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án được quy định tại các Khoản 2 Điều 21 và 22; Khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Hồ sơ gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng bao gồm:

a) Văn bản đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Hồ sơ dự án quy định tại Điều 32 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (không bao gồm: hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, hồ sơ dự án thành phần phục vụ tái định cư giải phóng mặt bằng, thiết kế đô thị và mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án);

c) Các văn bản pháp lý kèm theo (là bản chụp có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư): 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 của dự án có kèm theo quyết định phê duyệt; 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.

3. Đối với trường hợp điều chỉnh dự án thuộc phạm vi quy định tại Khoản 3 Điều 33 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP cần lấy ý kiến của Bộ Xây dựng, hồ sơ dự án điều chỉnh gửi lấy ý kiến bao gồm:

a) Văn bản đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến của chủ đầu tư;

b) Thuyết minh dự án điều chỉnh có kèm theo các nội dung phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương quy định tại các Khoản 1 và 5 Điều 32 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;

c) Các văn bản pháp lý kèm theo (là bản chụp có đóng dấu xác nhận của chủ đầu tư) bao gồm: các văn bản liên quan đến căn cứ điều chỉnh, hồ sơ quy hoạch chi tiết của dự án (hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết – nếu có) có kèm theo quyết định phê duyệt; 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.

Chương IV

HƯỚNG DẪN XỬ LÝ CHUYÊN TIẾP

Điều 25. Rà soát phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đã được chấp thuận, cho phép đầu tư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì tổ chức rà soát đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đã được chấp thuận, cho phép đầu tư trước ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành; làm rõ tình hình tồn kho bất động sản trên địa bàn để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Căn cứ vào kết quả rà soát, đánh giá thực trạng triển khai và phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, số liệu về tồn kho bất động sản, dự báo về nhu cầu nhà ở và dịch vụ đô thị theo yêu cầu của thị trường, chiến lược và kế hoạch phát triển nhà ở, khả năng huy động các nguồn lực cho công tác đầu tư xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc dừng, tạm dừng hoặc cho tiếp tục triển khai các dự án nêu tại Khoản 1 điều này.

3. Việc phân loại dự án để đề xuất, xem xét quyết định cho dừng, tạm dừng hoặc được phép triển khai cần dựa trên các nguyên tắc cơ bản đối với từng nhóm như sau:

a) Nhóm dự án được tiếp tục triển khai: các dự án có sản phẩm dự án đáp ứng nhu cầu về nhà ở của thị trường; phù hợp quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chung đô thị - trong trường hợp không cần lập quy hoạch phân khu) và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt; chủ đầu tư có năng lực đảm bảo hoàn thành dự án đúng tiến độ, chất lượng đã được phê duyệt;

b) Nhóm các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai: các dự án đã cơ bản thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng, dự án đã thực hiện đầu tư nhưng cần điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch đô thị và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, hoặc cần điều chỉnh loại hình sản phẩm và thời điểm cung cấp để phù hợp với dự báo về nhu cầu nhà ở của thị trường;

c) Nhóm các dự án tạm dừng: các dự án đã cơ bản thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng nhưng có sản phẩm nhà ở cùng loại với sản phẩm hiện đang tồn kho nhiều trên thị trường và không thể điều chỉnh; các dự án chưa thực hiện giải phóng mặt bằng hoặc diện tích đã giải phóng mặt bằng có tỷ lệ thấp (dưới 30%); các dự án mà chủ đầu tư không đủ năng lực thực hiện dự án;

d) Nhóm các dự án phải dừng: các dự án không giải phóng được mặt bằng, dự án có chức năng không phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt; dự án

thực hiện chậm tiến độ phải bị xử lý thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai và bất động sản.

4. Căn cứ quyết định về việc dừng, tạm dừng, tiếp tục triển khai các dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các giải pháp xử lý chuyển tiếp phù hợp đối với từng dự án theo các quy định tại các Điều 49, 50, 51 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 26. Xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị được phép tiếp tục triển khai

1. Đối với các dự án phát triển nhà ở và các dự án khu đô thị mới thực hiện việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường giải quyết nợ xấu: việc điều chỉnh dự án được thực hiện theo các quy định của Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 18 tháng 3 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

2. Đối với các dự án phát triển nhà ở đã được chấp thuận đầu tư theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ và các dự án khu đô thị mới đã được cho phép đầu tư theo quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ trước ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì sẽ không phải thực hiện lại các thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Trong quá trình thực hiện nếu xuất hiện nhu cầu điều chỉnh dự án, việc điều chỉnh sẽ được thực hiện theo các quy định tại Điều 51 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và pháp luật về xây dựng.

3. Đối với các dự án khu đô thị mới đã được cho phép đầu tư theo quy định tại Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ trước ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và đã có Điều lệ quản lý thực hiện dự án được phê duyệt thì vẫn tiếp tục thực hiện các nội dung quy định trong Điều lệ đã được phê duyệt.

4. Đối với các dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư từ trước ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực nhưng chưa được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định cho phép đầu tư: kể từ ngày Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực, để đảm bảo tiến độ cho công tác chuẩn bị đầu tư trong khi chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt các khu vực phát triển đô thị có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cập nhật các dự án này vào danh mục dự án của các khu vực phát triển đô thị dự kiến thành lập, đồng thời cho phép chủ đầu tư tiếp tục thực hiện hồ sơ đề xuất để xin chấp thuận đầu tư theo các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Điều 27. Về Chương trình Phát triển đô thị

1. Đối với các đô thị chưa có Chương trình phát triển đô thị (được quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP) được phê duyệt theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt, chương trình phát triển nhà ở, dự báo nhu cầu phát triển thực tế, khả năng huy động vốn đầu tư để chỉ đạo cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước về xây dựng lập sơ đồ phân bố các khu vực phát triển đô thị cùng thời hạn thực hiện làm căn cứ để lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

2. Việc lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển đô thị được thực hiện theo thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Điều 28. Hướng dẫn về chi phí lập, thẩm định Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và phí thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

1. Chi phí lập, thẩm định Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị được thực hiện theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Phí thẩm định Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư được thực hiện theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính về hướng dẫn thu nộp và quản lý sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Thông tư liên tịch này; thành lập mới hoặc tổ chức sắp xếp lại các Ban quản lý hiện có để thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị và báo cáo bằng văn bản về Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Bộ Xây dựng để chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ xem xét, giải quyết.

Điều 30. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 01 năm 2014.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy chế khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ./.

**KT. BỘ TRƯỞNG BỘ NỘI VỤ
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Trần Anh Tuấn

**KT. BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Nguyễn Thanh Nghị

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- VP Trung ương và các Ban của Đảng;
- VP Quốc hội;
- VP Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Website: Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ, Chính phủ;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ (để báo cáo);
- Các Cục, Vụ, Thanh tra Bộ Xây dựng;
- Các Cục, Vụ, Thanh tra Bộ Nội vụ;
- Lưu: VT, Vụ TCBC (Bộ NV) (3b), Cục PTĐT (Bộ XD) (3b).