

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.