

BỘ XÂY DỰNG
Số: 04/2006/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2006

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành
theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ**

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 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 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định 02/CP) như sau:

I. Một số nội dung về trình tự hình thành, phát triển khu đô thị mới (sau đây viết tắt là KĐTMT) quy định tại Điều 6 của Nghị định 02/CP:

1. Về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6:

a) Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc) có trách nhiệm tổ chức lập và thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu vực có dự án KĐTMT trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt là cơ sở hình thành và phát triển dự án KĐTMT.

2. Về lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án KĐTMT quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6:

a) Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án KĐTĐM (đã được lựa chọn thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu) có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Tuỳ theo quy mô dự án và năng lực của cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án KĐTĐM.

Trường hợp khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nếu chủ đầu tư có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 nhằm mang lại hiệu quả cho dự án nhưng không ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường thì chủ đầu tư và cơ quan thẩm định có thể thoả thuận trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

c) Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án KĐTĐM có trách nhiệm lập dự án KĐTĐM theo quy định tại mục III của Thông tư này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định cho phép đầu tư hoặc tổ chức thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư theo phân cấp tại Điều 15 của Nghị định 02/CP.

Trường hợp khi lập dự án KĐTĐM nếu chủ đầu tư có những đề xuất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhằm mang lại hiệu quả cho dự án, nhưng không gây ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan, môi trường và đấu nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư và cơ quan thẩm định có thể thoả thuận trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép đầu tư.

3. Về Dự án cấp 2 quy định tại khoản 2 Điều 6:

a) Chủ đầu tư dự án KĐTĐM được kêu gọi các chủ đầu tư cấp 2 đầu tư xây dựng vào dự án KĐTĐM sau khi đã hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật ở mức đủ điều kiện để phục vụ cho việc triển khai xây dựng và vận hành các dự án cấp 2.

Chủ đầu tư dự án KĐTĐM được quyền ưu tiên cho các chủ đầu tư cấp 2 (kể cả các dự án công cộng do Nhà nước đầu tư) có thời gian triển khai dự án sớm và tiến độ

thực hiện dự án nhanh, nhằm đạt được mục tiêu sớm phủ kín mặt bằng của dự án KĐTM.

b) Sau khi dự án KĐTM đã được phê duyệt, thì những dự án cấp 2 (kể cả các trường hợp do chủ đầu tư cấp 1 đầu tư và các công trình công cộng do Nhà nước đầu tư) có quy mô nhóm A được đầu tư vào dự án KĐTM nếu tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt thì chủ đầu tư các dự án này không phải thực hiện thủ tục xin phép đầu tư mà chỉ cần gửi thiết kế cơ sở tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng để tổ chức thẩm định trước khi phê duyệt dự án.

II. Về chủ đầu tư dự án KĐTM quy định tại Điều 11 của Nghị định 02/CP:

1. Về vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư tham gia vào dự án KĐTM quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11:

a) Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm gần nhất, được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp kèm theo quyết toán thuế hoặc báo cáo kiểm toán. Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì phải có xác nhận của ngân hàng về năng lực tài chính của doanh nghiệp.

b) Tổng mức đầu tư dự án KĐTM được lập theo quy định hiện hành, bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng; hỗ trợ tái định cư (nếu có); chi phí cho xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (bao gồm: Hệ thống giao thông; hệ thống cấp nước, thoát nước; hệ thống cung cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng, trừ các công trình đi qua KĐTM do Nhà nước đầu tư) cho toàn bộ dự án.

2. Về phương thức lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM quy định tại khoản 2 Điều 11:

2.1. Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTM:

2.1.1. Điều kiện để tổ chức đấu thầu:

Việc tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án KĐTM chỉ được tiến hành khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và thoả mãn các điều kiện sau:

- a) Khu đất của dự án đã được xác định trong quy hoạch xây dựng được duyệt.
- b) Đã xác định được bên mời thầu và hồ sơ mời thầu đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.
- c) Giá sàn tiền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- d) Có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, trong trường hợp khu vực đất của dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.1.2. Bên mời thầu:

- a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho Sở Xây dựng hoặc Chính quyền đô thị trực thuộc tỉnh làm bên mời thầu (trường hợp không thành lập Ban quản lý phát triển KĐTMT) để tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTMT.
- b) Bên mời thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chuyên gia giúp việc. Thành phần Tổ chuyên gia gồm đại diện các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc) và các cơ quan khác có liên quan đến dự án.

2.1.3. Trình tự tổ chức đấu thầu:

Việc tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTMT được thực hiện theo trình tự sau:

- a) Lập kế hoạch đấu thầu.
- b) Lập hồ sơ mời thầu.
- c) Tổ chức đấu thầu.
- d) Đánh giá hồ sơ dự thầu.
- đ) Thẩm định trình phê duyệt kết quả đấu thầu.

2.1.4. Quy định về thời gian tổ chức đấu thầu:

- a) Thời gian thông báo mời đấu thầu tối thiểu 10 ngày làm việc trước khi phát hành hồ sơ mời thầu.

b) Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu 45 ngày làm việc kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu.

c) Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu nhưng tối đa không quá 180 ngày làm việc kể từ thời điểm đóng thầu nêu trong hồ sơ mời thầu. Trường hợp cần thiết bên mời thầu có thể yêu cầu gia hạn thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu nhưng không quá 30 ngày làm việc và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

d) Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu tối đa là 45 ngày làm việc kể từ ngày đóng thầu đến ngày bên mời thầu báo cáo kết quả đấu thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2.1.5. Kế hoạch đấu thầu:

Bên mời thầu lập kế hoạch đấu thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Kế hoạch đấu thầu bao gồm: Nội dung, thời gian và hình thức đấu thầu.

2.1.6. Hồ sơ mời thầu:

Trên cơ sở kế hoạch đấu thầu đã được duyệt, bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Nội dung hồ sơ mời thầu gồm 2 phần:

a) Phần thông tin và chỉ dẫn cần thiết cho nhà đầu tư:

- Địa điểm của dự án.
- Quy mô, ranh giới và diện tích chiếm đất của dự án.
- Các đặc điểm về mặt bằng của dự án: Địa hình, địa chất, hiện trạng khu đất.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đất có dự án.
- Các thông tin về đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng trong và ngoài hàng rào dự án.
- Trường hợp khu vực đất của dự án đã được giải phóng mặt bằng thì phải cung cấp thông tin về giá khởi điểm tiền sử dụng đất bao gồm: Tiền sử dụng đất theo khung giá quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tiền giải phóng mặt bằng, tiền xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).
- Các chỉ dẫn cần thiết khác như về số lượng, quy cách hồ sơ dự thầu, thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, các yêu cầu về bảo lãnh đấu thầu.