

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

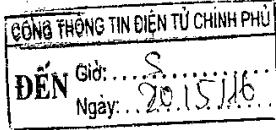
**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **15** /2016/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **18** tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Ban hành Quy định quản lý quy hoạch, đầu tư,
khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam**



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
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;
Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn chủ đầu tư;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng-Bộ Nội vụ về hướng dẫn Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý quy hoạch, đầu tư, khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

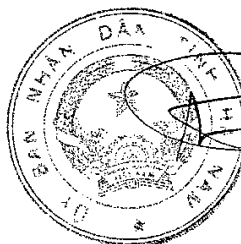
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 24/2012/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2012 ban hành Quy định quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư, quản lý khai thác khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2012 ban hành Quy định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ~~th~~

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCTUBND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Công TTĐT, Công báo tỉnh;
- VPUB: LĐVP (3), GTXD, TH, KT;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Đông

QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch, đầu tư, khai thác
khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

(Ban hành kèm theo Quyết định số **15** /2016/QĐ-UBND
ngày **18** tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư, quản lý khai thác các khu đô thị trong quá trình tổ chức thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Nam.
2. Quy định trách nhiệm, thẩm quyền giải quyết các thủ tục đầu tư để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội và các công trình trong khu đô thị.
3. Nội dung lựa chọn nhà đầu tư trong quy định này không áp dụng đối với các dự án xây dựng trong khu đô thị:
 - a) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
 - b) Các dự án thực hiện theo hình thức BT, BOT, BTO.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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 theo quy định tại Điều 1 Quy định này.
2. Các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

Chương II

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 3. Lập, thẩm định, phê duyệt, công bố 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, Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố gọi tắt là (Ủy ban nhân dân cấp huyện) tổ chức lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị. Nội dung hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị được quy định tại Điều 10 và Điều 11, Nghị định 11/2013/NĐ-CP.
2. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền quy định tại Điều 3, Thông tư số 20/2013/TTLT- BXD-BNV.

3. Sau khi có Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị, Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 chủ đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị theo quy định tại Điều 12 Nghị định 11/2013/NĐ-CP.

Điều 4. 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. Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân cấp huyện được tỉnh giao lập Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị sẽ chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan để lập kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị 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 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 12 năm 2013 của Bộ xây dựng và được thể hiện trong Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị.

Chương III QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu đô thị

1. Đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh giao làm chủ đầu tư lập quy hoạch khu đô thị phải căn cứ quy hoạch chung đô thị để lập quy hoạch phân khu (*tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000*) và quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*), thiết kế đô thị trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Sở Xây dựng, Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới và Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch chung, khu vực phát triển đô thị được phê duyệt và tạo điều kiện thuận lợi để chủ đầu tư lập quy hoạch khu đô thị hoàn thành đồ án.

Chủ đầu tư lập quy hoạch khu đô thị có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã (*nơi quy hoạch khu đô thị*) có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư lập quy hoạch khu đô thị trong việc lấy ý kiến của các đơn vị có liên quan, cộng đồng dân cư.

Nội dung hồ sơ đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

2. 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 và phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

3. Nguyên tắc lập quy hoạch chi tiết khu đô thị:

a) Bố trí đủ quỹ đất phục vụ nhu cầu giải phóng mặt bằng, tái định cư khi thực hiện dự án. Quy hoạch vị trí tái định cư theo từng dự án trên nguyên tắc gắn với việc chỉnh trang, mở rộng thôn, xóm hiện có cho phù hợp và đảm bảo về cảnh quan kiến trúc chung của khu vực;

b) Dành tỷ lệ đất thích hợp để xây dựng nhà ở cho đối tượng xã hội (*nhà ở cho người thu nhập thấp, đối tượng chính sách*) tại các khu vực dân cư từ 5%-15% quỹ đất thương phẩm của dự án theo quy hoạch;

c) Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, viễn thông và chiếu sáng công cộng, ...*) phải được quy hoạch xây dựng đồng bộ, phù hợp với quy mô, chức năng, đảm bảo vận hành, kết nối liên thông với hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đô thị và được các Sở, Ngành, đơn vị có liên quan chấp thuận bằng văn bản;

Nội dung chi tiết thiết kế quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ về quy mô, các điều kiện được quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Chương II, Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh.

d) Không chế cao độ mặt bằng, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, hình thức kiến trúc, màu sắc của khu đô thị phải tuân thủ quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt; phải sử dụng hệ tọa độ và cao độ Quốc gia VN2000 do Sở Xây dựng cung cấp, không cho phép sử dụng hệ tọa độ và cao độ giả định để thiết kế lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

Điều 6. Quản lý, công bố và điều chỉnh quy hoạch khu đô thị

1. Đồ án quy hoạch khu đô thị được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì cùng Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới có trách nhiệm quản lý, công bố công khai tại các khu vực dân cư thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong quá trình công bố đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

2. Điều chỉnh quy hoạch khu đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, phải bảo đảm không làm vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị hoặc làm giảm chất lượng sống của dân cư trong khu vực. Trước khi thực hiện, chủ đầu tư báo cáo cấp có thẩm quyền để được chấp thuận về chủ trương.

Chương IV LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 7. Danh mục dự án đầu tư cần lựa chọn Chủ đầu tư

1. Dự án thuộc khu vực phát triển đô thị:

Căn cứ khu vực phát triển đô thị được duyệt, Ban Quản lý phát triển đô thị mới, Ủy ban nhân dân các huyện chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành đề xuất danh mục dự án đầu tư xây dựng khu đô thị cần “lựa chọn chủ đầu tư” (viết tắt là LCCĐT) trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định và giao nhiệm vụ cho một đơn vị lập, trình thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển (nếu có), kế hoạch LCCĐT, Hồ sơ mời thầu (HSMT), Hồ sơ yêu cầu (HSYC).

2. Dự án do chủ đầu tư đề xuất:

a) Chủ đầu tư có thể đăng ký đề xuất dự án ngoài khu vực phát triển đô thị được phê duyệt. Đề xuất dự án phải thể hiện rõ các nội dung chủ yếu về sự phù hợp với quy hoạch, tên dự án, địa điểm, sự cần thiết đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, tổng mức đầu tư, các hạng mục đầu tư, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kỹ thuật, tác động môi trường, hiệu quả kinh tế xã hội, thời gian thực hiện...;

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tiếp nhận và chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý phát triển đô thị, các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có liên quan rà soát, tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định phê duyệt bổ sung danh mục dự án vào khu vực phát triển đô thị cần LCCĐT và giao nhiệm vụ cho một đơn vị lập, trình thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển (nếu có), kế hoạch LCCĐT, HSMT, HSYC.

3. Thông báo danh mục dự án trong khu vực phát triển đô thị cần LCCĐT:

Chậm nhất sau 07 ngày kể từ ngày danh mục dự án đầu tư khu đô thị được phê duyệt, Bên mời thầu có trách nhiệm đăng tải danh mục trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Báo đấu thầu (01 kỳ) và Cổng thông tin điện tử tỉnh Hà Nam.

Điều 8. Điều kiện tổ chức lựa chọn chủ đầu tư

Bên mời thầu tổ chức LCCĐT dự án khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

1. Dự án thuộc danh mục đã được công bố theo quy định.
2. Vị trí khu đất của dự án đã được xác định; có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.
3. Có phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với khu đất sẽ LCCĐT để đầu tư dự án.
4. Có kế hoạch LCCĐT được phê duyệt.
5. Có hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu được phê duyệt.

Điều 9. Điều kiện tham dự lựa chọn làm chủ đầu tư

Chủ đầu tư tham dự lựa chọn phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Các điều kiện theo quy định tại Điều 5 Luật Đấu thầu và Điều 16 Nghị định 11/2013/NĐ-CP.
2. Có đăng ký tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư hoặc có đăng ký đề xuất dự án. Có Hồ sơ dự thầu (viết tắt là HSDT) hoặc Hồ sơ đề xuất (viết tắt là HSĐX) với tổng mức đầu tư dự án do chủ đầu tư đề xuất không thấp hơn tổng mức đầu tư quy định trong HSMT hoặc HSYC.
3. Đảm bảo khả năng huy động vốn để thực hiện dự án thông qua cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính.

4. Chỉ được tham dự lựa chọn trong một đơn dự thầu theo một trong hai hình thức độc lập hoặc liên danh, trường hợp liên danh phải có văn bản thoả thuận quy định rõ trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng từng thành viên trong liên danh.

5. Trường hợp sau khi được lựa chọn, nếu quy hoạch sử dụng khu đất, quỹ đất được điều chỉnh theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch.

Điều 10: Sơ tuyển chủ đầu tư và Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư

1. Sơ tuyển chủ đầu tư: Căn cứ danh mục dự án đầu tư khu đô thị được phê duyệt, sơ tuyển chủ đầu tư được thực hiện trước khi lập kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư để xác định các chủ đầu tư có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của dự án và mời tham gia đấu thầu theo quy định. Trường hợp dự án có tổng chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng*) dưới 120 tỷ đồng, căn cứ tính chất của dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định việc áp dụng sơ tuyển trong nước hoặc không áp dụng sơ tuyển.

2. Kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư: Bên mời thầu căn cứ danh mục dự án đầu tư khu đô thị được phê duyệt, kết quả sơ tuyển (nếu có), các văn bản pháp lý liên quan để lập kế hoạch LCCĐT trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Nội dung kế hoạch Lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 23, Nghị định 30/2015/NĐ-CP.

Điều 11. Hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư

1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

a) Đấu thầu: Áp dụng trong trường hợp một dự án có 02 chủ đầu tư đăng ký hoặc có 02 chủ đầu tư đề xuất trở lên;

b) Chỉ định thầu: Chỉ áp dụng trong trường hợp có một chủ đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển, chỉ có một chủ đầu tư trúng sơ tuyển hoặc Dự án cấp bách do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề nghị của địa phương và báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Phương thức đấu thầu: Áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn với hai túi Hồ sơ gồm: HSDX kỹ thuật và HSDX tài chính. HSDX kỹ thuật mở trước để đánh giá, chủ đầu tư đạt tiêu chuẩn về mặt kỹ thuật mới được vào mở HSDX về mặt tài chính.

Điều 12. Quy định về phê duyệt và thẩm định việc lựa chọn chủ đầu tư

1. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Điều 32, Luật Đầu tư năm 2014:

- Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý, quyết định việc LCCĐT thực hiện dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh và phê duyệt kế hoạch LCCĐT, HSMT, HSYC và kết quả LCCĐT;

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Bên mời thầu để tổ chức LCCĐT;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định kế hoạch LCCĐT, HSMT, HSYC, kết quả LCCĐT.

2. Đối với các dự án có quy mô vốn đầu tư 5.000 tỷ đồng trở lên quy định tại Điều 31, Luật Đầu tư năm 2014: Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối

thẩm định kế hoạch LCCĐT, HSMT (HSYC), kết quả LCCĐT, trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương V

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 13. Lập, thẩm định, chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị

1. Lập dự án đầu tư khu đô thị:

a) Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư căn cứ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị và văn bản pháp lý có liên quan để lập dự án đầu tư;

b) Nội dung hồ sơ dự án theo quy định tại Điều 32, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án phải đảm bảo các yêu cầu:

a) Phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị và hồ sơ đề xuất đã phê duyệt;

b) Thiết kế đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu đô thị đồng bộ đạt tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường, cấp nước, thoát nước và vệ sinh đô thị;

c) Thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật;

d) Các bản vẽ liên quan đến công trình hạ tầng kỹ thuật phải thể hiện đầy đủ vị trí đầu nối, các thông số kỹ thuật cần thiết tại điểm đầu nối kỹ thuật. Việc đầu nối phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với tài liệu khảo sát;

đ) Kết cấu hạ tầng kỹ thuật (san nền; đường giao thông; cây xanh; hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước cứu hỏa; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống hào kỹ thuật, ống kỹ thuật; đèn điện chiếu sáng) phải được thiết kế theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn và theo quy định từ Điều 8 đến Điều 15, Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải được ngầm hóa bằng hệ thống tuy nèn, ống kỹ thuật. Các dự án cải tạo các khu đô thị cũ phải từng bước thay thế hệ thống kỹ thuật cũ bằng hệ thống tuy nèn, ống kỹ thuật ngầm (*theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2015 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị*);

e) Quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

g) Thiết kế cơ sở của dự án khu đô thị phải đáp ứng đủ điều kiện để tính toán khối lượng, xác định tổng mức đầu tư của dự án và thực hiện các bước tiếp theo.

3. Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư trình Ủy ban nhân tỉnh xem xét quyết định chấp thuận đầu tư hoặc trình Ủy ban nhân dân tỉnh để xin ý kiến, thẩm định, phê duyệt theo quy định;

b) Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị theo Điều 26 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Điều 22 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV:

- Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư thực hiện dự án, theo mẫu tại các Phụ lục số 4, 5 của Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV;

- 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;

- Hồ sơ dự án được quy định tại Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;

- 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.

4. Thẩm định hồ sơ đề nghị và quyết định chấp thuận đầu tư:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới:

- Đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận;

- Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha, Sở xây dựng chủ trì lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, xin ý kiến Bộ Xây dựng. Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư.

- Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên, Sở xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đầu tư.

b) Đối với các dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị:

- Đối với các 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; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử: Sở xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư;

- Đối với các dự án còn lại: Sở xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xem xét hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

c) Số lượng hồ sơ đề nghị hợp lệ nộp thẩm định theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Chấp thuận đầu tư dự án theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư:

- Đối với dự án có quy mô đầu tư xây dựng lớn về diện tích, lớn về giá trị xây dựng và tiến độ thực hiện kéo dài, khi lập dự án đầu tư theo quy hoạch được

duyet chủ đầu tư thực hiện phân kỳ giai đoạn đầu tư. Các phân kỳ đảm bảo điểm dừng kỹ thuật và kết nối hạ tầng, phân kỳ giai đoạn đầu không nhỏ hơn 10ha;

- Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu xin chấp thuận đầu tư dự án theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư của dự án, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận đầu tư;

- Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư theo từng giai đoạn của dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

6. Điều chỉnh dự án:

Trường hợp chủ đầu tư có đề nghị thay đổi, bổ sung một trong các nội dung: Mục tiêu, quy mô, chức năng sử dụng đất, cơ cấu sản phẩm thì phải có Tờ trình và 05 bộ hồ sơ dự án điều chỉnh gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (*đối với dự án Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận*). Đối với dự án Bộ Xây dựng có ý kiến hoặc thẩm định, Chủ đầu tư gửi 03 bộ hồ sơ dự án về Bộ Xây dựng để lấy ý kiến.

Điều 14. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

1. Thực hiện đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, theo đúng quy mô, chức năng, đảm bảo vận hành, kết nối liên thông với hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đô thị và tiến độ theo dự án được duyệt.

2. Cao độ khống chế mặt bằng, chỉ giới xây dựng phải tuân thủ quy hoạch đã được duyệt; phải sử dụng hệ tọa độ và cao độ Quốc gia VN2000. Hệ thống cọc, mốc định vị các hạng mục công trình, thi công xây dựng...phải được nghiệm thu theo đúng quy định, sử dụng và lưu giữ trong hồ sơ hoàn thành công trình.

3. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải 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.

4. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo phân kỳ đầu tư phải tuân thủ quy mô, cấp kỹ thuật đã được duyệt trong dự án. Phương án phân kỳ trên cơ sở phương án tương lai có thể có điều chỉnh nhưng trên nguyên tắc không giảm thấp cấp kỹ thuật, tận dụng tối đa những công trình đã làm ở giai đoạn trước, thuận lợi quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và phương án có lợi hơn về kinh tế- kỹ thuật.

Điều 15. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội

1. Trường hợp Chủ đầu tư khu đô thị được giao xây dựng các công trình hạ tầng xã hội thì phải xây dựng đồng bộ, 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 đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong các khu đô thị bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh 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 không thể bố trí vốn ngân sách để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo đúng kế hoạch ban đầu của dự án thì Chủ đầu tư khu đô thị có trách nhiệm triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình này theo hình

thức phù hợp (như BT, BOT...) hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý để thực hiện theo các hình thức đầu tư xây dựng khác.

Điều 16. Các công trình xây dựng trong khu đô thị

Các công trình xây dựng trong khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

Chương VI
QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ

Điều 17. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế sau bước thiết kế cơ sở

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập thiết kế kỹ thuật (*đối với trường hợp yêu cầu thiết kế ba bước*), thiết kế bản vẽ thi công (*đối với trường hợp yêu cầu thiết kế hai bước*); trường hợp chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực thì tự thiết kế; trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện năng lực thì thuê tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại cấp công trình thực hiện.

2. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở

a) Thiết kế bước sau phải phù hợp với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế bước trước;

b) Nội dung thiết kế phải đáp ứng yêu cầu của từng bước thiết kế; đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế; phù hợp với nội dung dự án đầu tư xây dựng được duyệt;

3. Thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.

a) Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 1 Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 24 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Các dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước.

b) Hồ sơ thiết kế chủ đầu tư gửi tới cơ quan chuyên môn về xây dựng để thẩm định theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ;

4. Điều chỉnh thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 84 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Điều 18. Quản lý chất lượng công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư phải tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình và chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình thuộc dự án kể từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến khi nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của Luật Xây dựng và các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực được đăng tải thông tin trên Website của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng để thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình, thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình (*nếu có*) và các công việc xây dựng khác.

3. Chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt chỉ dẫn kỹ thuật làm cơ sở để quản lý thi công xây dựng, giám sát thi công và nghiệm thu công trình.

4. Chủ đầu tư chịu sự giám sát, quản lý chất lượng của các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới và các cơ quan quản lý có liên quan theo quy định.

5. Nghiệm thu công trình xây dựng:

a) Công trình xây dựng phải được nghiệm thu theo quy định;

b) Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình hoàn thành; nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành theo đúng trình tự, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng công trình;

c) Chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

6. Kiểm tra công tác nghiệm công trình xây dựng:

a) Công trình xây dựng phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 và Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Thẩm quyền kiểm tra, trình tự kiểm tra theo quy định tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

6. Định kỳ 6 tháng, 1 năm, Chủ đầu tư báo cáo về tình hình chất lượng công trình xây dựng, tiến độ thực hiện; Báo cáo hoàn thành công trình để nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc báo cáo đột xuất khi có yêu cầu và gửi cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng theo quy định.

Điều 19. Bảo hành, bảo trì công trình xây dựng

1. Bảo hành công trình được thực hiện theo quy định tại Điều 35 và Điều 36 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, trong đó:

a) Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng; thiết bị công trình; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Nhà thầu chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

b) Chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc bảo hành công trình xây dựng; trong thời gian bảo hành công trình, chủ đầu tư phối hợp với chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình kiểm tra, phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình để yêu cầu nhà thầu khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế. Nhà thầu có quyền từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc do nguyên nhân bất khả kháng;

Trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh do lỗi của nhà thầu mà nhà thầu không thực hiện bảo hành thì chủ đầu tư có quyền sử dụng tiền bảo hành để

thuê tổ chức, cá nhân khác thực hiện bảo hành. Chủ đầu tư hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định về vận hành, bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

2. Bảo trì công trình: Thực hiện theo quy định hiện hành về bảo trì công trình, trong đó, người có trách nhiệm bảo trì gồm:

a) Đối với công trình có một chủ sở hữu, chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức, cá nhân được nhà nước giao quản lý, khai thác công trình có trách nhiệm bảo trì công trình. Riêng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, chủ đầu tư công trình có trách nhiệm bảo trì công trình cho đến khi bàn giao cho nhà nước quản lý;

b) Đối với công trình có nhiều chủ sở hữu, Chủ sở hữu phần riêng của công trình có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình và đồng thời phải có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu chung của công trình. Việc phân định trách nhiệm bảo trì phần sở hữu chung của công trình phải được các chủ sở hữu hoặc người được ủy quyền thỏa thuận cụ thể bằng văn bản hoặc trong hợp đồng mua, bán, thuê tài sản;

c) Đối với công trình chưa xác định chủ sở hữu thì người đang khai thác, sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì;

d) Người có trách nhiệm bảo trì phải tổ chức giám sát công tác quan trắc, kiểm định chất lượng, thi công, nghiệm thu công việc sửa chữa công trình, lập và quản lý, lưu giữ hồ sơ bảo trì công trình theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 20. Quản lý an ninh trật tự, an toàn giao thông, an toàn lao động và vệ sinh môi trường khu đô thị

1. Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia thi công công trình trong khu đô thị phải có biện pháp giữ gìn an ninh trật tự, bảo đảm an toàn giao thông, an toàn lao động và vệ sinh môi trường bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và các yếu tố khác trong quá trình tổ chức thực hiện dự án.

2. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do những vi phạm gây ra.

Chương VII HOÀN THÀNH, KHAI THÁC, CHUYỂN GIAO KHU ĐÔ THỊ

Điều 21. Hoàn thành, chuyển giao, khai thác, sử dụng công trình trong quá trình đầu tư

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. Đối với công trình có chuyển giao như: Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác phải được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Chủ đầu tư phải bàn giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao;

b) Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình: Chủ đầu tư và bên nhận chuyển giao có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ hoàn công công trình. Riêng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà chung cư, Chủ đầu tư có trách

nhiệm gửi bản vẽ hoàn công công trình về Sở Xây dựng và đơn vị được bàn giao để lưu trữ và khai thác hồ sơ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng 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 đã hoàn thành thì chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý khai thác;

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

4. 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 22 của Quy định này. Trong khi chưa hoàn thành, 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 khu đô thị.

5. Chủ đầu tư phải bảo đảm xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng và các hoạt động dịch vụ công cộng, dịch vụ đô thị tại phần dự án hoàn thành đưa vào khai thác.

Điều 22. Hoàn thành toàn bộ dự án

Dự án khu đô thị được xác định là hoàn thành toàn bộ khi tất cả các công trình trên toàn bộ diện tích đất dành cho dự án khu đô thị đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và chủ đầu tư dự án khu đô thị đã thực hiện xong các công việc sau:

1. Tập hợp hồ sơ, tài liệu và báo cáo hoàn thành dự án, công trình gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào khai thác sử dụng.

2. Tổ chức tổng nghiệm thu toàn bộ dự án hoàn thành.

3. Hoàn thành việc xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình.

4. Lập hồ sơ quyết toán trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt theo định của pháp luật về quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành.

5. Thực hiện lưu trữ và nộp lưu trữ hồ sơ dự án theo quy định.

6. Hoàn thành chuyển giao quản lý hành chính và chuyển giao các công trình theo quy định tại quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư.

7. Tổ chức quản lý, vận hành và kinh doanh hệ thống các công trình hạ tầng thuộc sở hữu của mình và chịu trách nhiệm tổ chức các hoạt động dịch vụ công cộng và đô thị đồng bộ theo nội dung dự án.

Điều 23. Chuyển giao công trình

1. Việc chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác chỉ được thực hiện đối với công trình đã đảm bảo yêu cầu về chất lượng và nghiệm thu theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 19 Quy định này.

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

3. 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.

4. Khuyến khích chủ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị tổ chức quản lý, vận hành khai thác.

Đối với các công trình do Chủ đầu tư quản lý và khai thác sau đó mới chuyển giao, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị còn lại và hoàn thành công tác bảo trì cần thiết.

Điều 24. 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 lập phương án chuyển giao quản lý hành chính trong khu vực thực hiện dự án khu đô thị đối với công trình đưa vào khai thác, kinh doanh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để chủ đầu tư và chính quyền địa phương 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 được xác định trong quyết định cho phép đầu tư trong giai đoạn chưa chuyển giao;

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 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 gian 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 chuyển đến khu đô thị mới.

Chương VIII TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN

Điều 25. Trách nhiệm của Sở, ngành của tỉnh

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn triển khai thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến việc quản lý trong khu đô thị áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Nam (quản lý chung về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình). Chủ trì thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

b) Hướng dẫn đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cao độ giữa các khu vực lân cận theo quy hoạch được duyệt;

c) Chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương, chủ đầu tư các khu đô thị tổ chức kiểm tra đột xuất, định kỳ việc thực hiện quy hoạch xây dựng, đầu tư xây

dụng, quản lý chất lượng công trình khu đô thị; chỉ đạo lập hồ sơ, xử lý hành chính theo quy định pháp luật. Tổng hợp báo cáo định kỳ (6 tháng, 12 tháng) về Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng;

d) Là cơ quan đầu mối tổng hợp tình hình các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ 6 tháng, cả năm. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị, các Sở, Ngành liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện cam kết đầu tư và tiến độ thực hiện dự án;

e) Là đầu mối phối hợp với các Sở, Ngành, các đơn vị có liên quan; chính quyền đô thị và chủ đầu tư dự án khu đô thị xây dựng chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh, cho từng đô thị và giải quyết kịp thời những khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện;

2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hướng dẫn triển khai thực hiện các văn bản pháp luật liên quan đến việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

b) Là cơ quan đầu mối tổng hợp, bổ sung danh mục dự án đầu tư khu đô thị, định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh. Phối hợp cùng các đơn vị thực hiện kiểm tra tiến độ cam kết đầu tư và tiến độ thực hiện dự án;

3. Trách nhiệm của các Sở, ngành có liên quan:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thống nhất quản lý Nhà nước về quy hoạch và xây dựng công trình trong khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

b) Cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin, thông số kỹ thuật liên quan theo chuyên ngành cho Chủ đầu tư đầu tư xây dựng khu đô thị (nếu có);

c) Tiếp nhận quản lý, vận hành hạng mục công trình xây dựng do Chủ đầu tư xây dựng khu đô thị đã nghiệm thu, bàn giao sử dụng.

4. Trách nhiệm của Ban quản lý phát triển khu đô thị mới:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị do Ủy ban nhân dân tỉnh giao; xây dựng kế hoạch 5 năm, hàng năm để thực hiện khu vực phát triển đô thị trình cấp có thẩm quyền 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 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) 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;

f) 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 tỉnh, 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.

Điều 26. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có dự án)

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng trên địa bàn đối với khu đô thị theo quy định hiện hành.

2. Phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư; thực hiện trách nhiệm theo dõi, giám sát, nghiệm thu và tổ chức tiếp nhận bàn giao các công trình có chuyển giao để quản lý, khai thác, sử dụng.

3. Đảm bảo an toàn, an ninh và trật tự xã hội tại địa bàn thực hiện dự án khu đô thị.

Điều 27. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị trực tiếp đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình dịch vụ (các công ty: Điện lực tỉnh, Cổ phần nước sạch Hà Nam, Công trình đô thị Hà Nam, Viễn thông Hà Nam....)

1. Phối hợp với Chủ đầu tư xác định các hạng mục cần đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ: hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, điện chiếu sáng, xử lý nước thải... Trước khi đầu tư xây dựng phải lập dự toán chi tiết hạng mục đầu tư nhưng đảm bảo không vượt quá giá trị dự toán trong tổng dự toán của thiết kế đã được chấp thuận.

Trường hợp hạng mục cần đầu tư chưa có trong dự án được chấp thuận, thống nhất với Chủ đầu tư có Văn bản đề nghị với Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép bổ sung thực hiện.

2. Đơn vị đầu tư các công trình dịch vụ có trách nhiệm như chủ đầu tư thứ cấp phải chịu sự quản lý của chủ đầu tư cấp 1 trong quá trình đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế được duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý chất lượng xây dựng.

Điều 28. Trách nhiệm các đơn vị tiếp nhận quản lý, kinh doanh các công trình do chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư (các công ty: Điện lực tỉnh, Cổ phần nước sạch Hà Nam, Công trình đô thị Hà Nam, Viễn thông Hà Nam....)

1. Cử cán bộ trực tiếp theo dõi, giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình đối với các hạng mục công việc sẽ được tiếp nhận quản lý vận hành.

2. Tham gia công tác nghiệm thu công trình trong quá trình thi công đến khi nghiệm thu hoàn thành đưa các hạng mục công trình vào khai thác sử dụng.

3. Tiếp nhận để quản lý, vận hành, kinh doanh các hạng mục công trình thuộc trách nhiệm quản lý sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Trách nhiệm đối với nhà nước khi tiếp nhận tài sản đã đầu tư xây dựng có nguồn gốc từ đất để quản lý, vận hành, kinh doanh thực hiện theo các quy định về quản lý tài chính hiện hành

Điều 29. Trách nhiệm Chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư cấp 1:

a) 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;

b) Thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thông báo cho chính quyền về quy hoạch xây dựng khu đô thị để công bố rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng và quảng cáo bản vẽ quy hoạch xây dựng khu đô thị trên tấm pano khổ lớn tại nơi công cộng để nhân dân biết;

d) Lập kế hoạch, tiến độ thi công chi tiết các hạng mục công trình trước khi triển khai thi công gửi về chính quyền địa phương và các đơn vị tiếp nhận chuyển giao (*Công ty Điện lực tỉnh, Công ty cổ phần nước sạch Hà Nam, Công ty Môi trường và Công trình Đô thị Hà Nam, Viễn thông Hà Nam*) để cử cán bộ trực tiếp theo dõi, giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình;

e) Thi công đồng bộ các hạng mục công trình theo đúng hồ sơ thiết kế, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật; đảm bảo đúng tiến độ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận đầu tư. Trường hợp điều chỉnh, bổ sung phải được cấp có thẩm quyền cho phép mới được tổ chức thực hiện;

f) Lập bản vẽ thi công, hồ sơ hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng và nộp cho các cơ quan theo quy định hiện hành. Hoàn trả lại mặt bằng sau khi hoàn thành xây dựng công trình;

g) Tập hợp hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo quy định;

h) 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 được duyệt.

2. Chủ đầu tư thứ cấp:

a) 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 duyệt; thực hiện việc đầu tư xây dựng theo quy định hợp đồng ký kết giữa các bên;

b) Các quy định, nghĩa vụ khác của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Chương IX: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 30. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đã hoàn thành hoặc cơ bản hoàn thành: Chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành thủ tục nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng để thực hiện quyết toán công trình theo quy định.

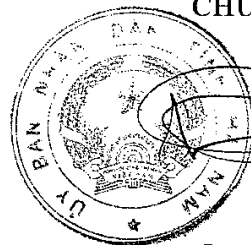
2. Đối với các dự án đang chuẩn bị triển khai hoặc triển khai được một phần dự án: Các bên liên quan tổ chức rà soát và thực hiện theo quy định này.

Điều 31. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan và Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới hoặc chính quyền đô thị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc thực hiện quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các bên liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Đông

