

Số: 2891 /BXD- PTĐT
V/v hướng dẫn thực hiện một số nội
dung quy định tại Nghị định số
11/2013/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2014

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Long An

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 2753/UBND-KT ngày 21/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về cách xác định dự án khu đô thị mới và trường hợp phải lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng đối với dự án khu dân cư có diện tích từ 20ha

Khoản 3, Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị quy định: *Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.*

Khoản 9, Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định: *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.*

Cũng theo Khoản 9, Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm 5 loại trong đó: *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.*

Tại công văn số 2753/UBND-KT Ủy ban nhân dân tỉnh đã nêu: “Trên địa bàn tỉnh có các nhà đầu tư đang đề nghị đầu tư các dự án khu dân cư (diện tích từ 20ha trở lên) không nằm trong khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời các dự án này nằm trên địa bàn xã và không thuộc quy hoạch mở rộng thành phố, thị xã thuộc tỉnh”. Như vậy, có thể xảy ra 2 trường hợp:

a) Các dự án khu dân cư nói trên hình thành chưa theo quy hoạch chung đô thị được duyệt. Các dự án này chưa đủ cơ sở để được xem là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và cần được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An kiểm tra, rà soát, đánh giá để xem xét lồng ghép với quy hoạch chung thị trấn mở rộng và khu vực phát triển đô thị của thị trấn mở rộng làm cơ sở triển khai thực hiện theo quy định và làm căn cứ để Bộ Xây dựng xem xét cho ý kiến.

Trường hợp hình thành đô thị mới trên địa bàn xã: Việc hình thành đô thị mới phải dựa trên quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch vùng tỉnh và quy hoạch chung đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt; khu vực dự

kiến hình thành đô thị mới phải được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc hình thành khu đô thị mới hay đô thị mới đều phải dựa trên quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi quyết định chấp thuận đầu tư dự án được thực hiện theo các quy định tại Điều 21 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Thẩm quyền ra quyết định lựa chọn chủ đầu tư là của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ trên kết quả đấu thầu, đấu giá hoặc quyết định giao chủ đầu tư trong trường hợp chỉ định trực tiếp (Điều 20 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP).

b) Trường hợp các dự án khu dân cư nói trên nằm trong khu vực thuộc phạm vi quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới (hoặc quy hoạch chung xây dựng xã) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Thành phần hồ sơ gửi lấy ý kiến thống nhất, thẩm định của Bộ Xây dựng

Theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, việc cho ý kiến của Bộ Xây dựng về đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án là để kiểm soát các dự án đầu tư theo đúng quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị và đảm bảo tính khả thi cũng như hiệu quả dự án. Trường hợp dự án chưa đảm bảo các yếu tố này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo chủ đầu tư và các cơ quan chức năng nghiên cứu, bổ sung, hoàn chỉnh dự án trước khi chính thức quyết định đầu tư. Như vậy, việc cho ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư không làm ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn chủ đầu tư và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án.

Điều 24 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 Hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP quy định hồ sơ gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng phải bao gồm hồ sơ quy hoạch chi tiết của dự án có kèm quyết định phê duyệt là cần thiết làm cơ sở để kiểm tra sự phù hợp của dự án với quy hoạch chi tiết được duyệt và để đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định của Điều 28 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Cũng theo quy định tại Điều 24 (Điểm b và c, Khoản 2) Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV hồ sơ gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng không yêu cầu phải có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư.

Trong thời gian qua, Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 560/UBND-KT ngày 27/2/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc xin chủ trương chấp thuận việc thực hiện dự án Khu đô thị TM-DV Phú Mỹ. Do hồ sơ dự án chưa đầy đủ theo quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV, Bộ Xây dựng đã giao Cục Phát triển đô thị phát hành văn bản số 127/CV-PTĐT ngày 11/4/2014 đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chỉ đạo các cơ quan chức năng và chủ đầu tư bổ sung hồ sơ còn thiếu, bao gồm: 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, hồ sơ chứng minh năng lực của chủ đầu tư về tài chính và kinh nghiệm về đầu tư và quản lý thực hiện dự án... Tuy nhiên, đến nay Bộ Xây dựng vẫn chưa nhận được đủ các hồ sơ theo quy định để có cơ sở trả lời văn bản.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đề Ủy ban nhân dân tỉnh Long An nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu: VP, PTĐT (4b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Phan Thị Mỹ Linh