

Số: 3288/2012/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 12 tháng 12 năm 2012

BAN XÚC TIẾN VÀ  
HỖ TRỢ ĐẦU TƯ QUẢNG NINH

**CÔNG VĂN ĐẾN**

Số: 2039

Ngày 17 tháng 12 năm 2012

## **QUYẾT ĐỊNH**

Về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005; Luật Bảo vệ môi trường năm 2005; Luật Nhà ở năm 2005; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009 và các Nghị định hướng dẫn thực hiện các Luật nêu trên;

Xét đề nghị của Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư Quảng Ninh tại Tờ trình số 182/TTr - BXTĐT ngày 29/11/2012, Ý kiến tham gia của các Sở, Ngành và địa phương; Văn bản thẩm định số 215/BC-STP ngày 28/11/2012 của Sở Tư pháp.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các quyết định sau:

- Quyết định số 618/2007/QĐ-UBND ngày 13/02/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định tạm thời về liên thông giải quyết hồ sơ, thủ tục hành chính đối với các nhà đầu tư đến đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 4444/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định về trình tự chấp thuận địa điểm xây

dựng và lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trên địa bàn tỉnh thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 99/2008/QĐ-UBND ngày 11/01/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

- Quyết định số 4052/2005/QĐ-UBND ngày 22/10/2005 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định về Quản lý các dự án đầu tư xây dựng – kinh doanh hạ tầng đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 2222/2007/QĐ-UBND ngày 28/6/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc ban hành quy định về quản lý các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 2052/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về quy trình giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất, mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v quy định các điều kiện lựa chọn nhà đầu tư, đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

- Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 03/2/2012 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v ban hành quy chế quản lý, thanh toán hoàn trả tiền ký quỹ đối với Chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng dân cư đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh” và các quy định của UBND tỉnh trước đây trái với quy định kèm theo Quyết định này đều bãi bỏ.

**Điều 3.** Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Trưởng Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư Quảng Ninh; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh ủy; Hội đồng nhân dân tỉnh (B/c);
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- CT, Các PCTUBND tỉnh;
- Như điều 3 (thực hiện);
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các Sở, Ban, Ngành của tỉnh;
- Các đồng chí Lãnh đạo và Chuyên viên VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin;
- Phòng Kiểm soát TTHC;
- Lưu: VT, QH2.

100 b- QĐ142.11

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Đỗ Thông

## QUY ĐỊNH

**Về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước; công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3288/2012/QĐ-UBND ngày 12/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)*

## CHƯƠNG I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất để các Nhà đầu tư trong nước và Nhà đầu tư nước ngoài (sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư) đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

- Quy định về trình tự, thủ tục hành chính, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân liên quan trong việc phối hợp giải quyết thủ tục hành chính đối với các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội có sử dụng đất, mặt nước ngoài các Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu kinh tế sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

- Quy định trình tự, thủ tục giải quyết các trường hợp thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất và gia hạn thời gian sử dụng đất (kể cả các dự án thăm dò, khai thác tài nguyên, khoáng sản), Văn hoá - Xã hội, Quốc phòng - an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

- Quy định công tác quản lý các dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Nhà đầu tư trong nước, Nhà đầu tư nước ngoài hoạt động đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch xây dựng, Quản lý đất đai và môi trường.

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình quản lý, thực hiện các dự án Khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

4. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp hộ gia đình, cá nhân Quy hoạch, Xây dựng nhà ở riêng lẻ; xin giao đất làm nhà ở; giao đất, thuê đất để sản xuất nông nghiệp, phi nông nghiệp.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đô thị: là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

2. Đô thị mới: là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

3. 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.

4. Quy hoạch đô thị: là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

5. Nhiệm vụ quy hoạch: là các yêu cầu về nội dung nghiên cứu và tổ chức thực hiện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để lập đồ án quy hoạch đô thị.

6. Đồ án quy hoạch đô thị: là tài liệu thể hiện nội dung của quy hoạch đô thị, bao gồm các bản vẽ, mô hình, thuyết minh và quy định quản lý theo quy hoạch đô thị.

7. Quy hoạch chung: là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

8. Quy hoạch phân khu: là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung.

9. Quy hoạch chi tiết: là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất

quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

10. Thời hạn quy hoạch đô thị: là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch đô thị.

11. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị: là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc huỷ bỏ.

12. Kiến trúc đô thị: là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

13. Không gian đô thị: là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

14. Cảnh quan đô thị: là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

15. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

16. Chứng chỉ quy hoạch: là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp xác định các số liệu và thông tin liên quan của một khu vực hoặc một lô đất theo đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

17. Giấy phép quy hoạch: là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

18. Hạ tầng kỹ thuật khung: là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

19. Không gian ngầm: là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị.

20. Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở đô thị: là dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị, khu nhà ở đô thị (Dự án cấp I) và kinh doanh dưới hình thức chuyên nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất, đầu tư - kinh doanh các Công trình

trên đất (nhà ở, Công trình hạ tầng xã hội, Công trình dịch vụ khác) thông qua các dự án cấp II theo quy định của pháp luật.

21. Dự án phát triển nhà ở:

Bao gồm 2 loại sau:

21.1. Dự án phát triển nhà ở với mục đích đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo quy hoạch được duyệt (sau đây gọi chung là dự án phát triển khu nhà ở - dự án cấp I), trong đó các công trình hạ tầng kỹ thuật do Chủ đầu tư cấp I thực hiện đầu tư xây dựng; nhà ở và các công trình kiến trúc khác (dự án cấp II) do Chủ đầu tư cấp I hoặc chủ đầu tư cấp II thực hiện đầu tư xây dựng.

21.2. Dự án phát triển nhà ở với mục đích chỉ đầu tư xây dựng một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, kể cả công trình có mục đích sử dụng hỗ trợ làm nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) trên đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dự án cấp II trong Khu đô thị, dự án phát triển nhà) hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập trong khu đô thị cải tạo (sau đây gọi chung là dự án phát triển nhà ở độc lập).

22. Tổng vốn đầu tư của dự án: là toàn bộ cho phí đầu tư và xây dựng tạm tính, bao gồm: Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; chi phí san lấp mặt bằng; Chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục công trình; Chi phí mua sắm máy móc, thiết bị,..., chi phí khác (không bao gồm chi phí vốn lưu động của dự án, lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí dự phòng).

23. Cam kết thực hiện dự án: là cam kết của Nhà đầu tư với cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan để áp dụng việc bảo đảm thực hiện đầu tư dự án đúng tiến độ, chất lượng dự án và những thỏa thuận khác sau khi Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép triển khai dự án.

24. Đảm bảo thực hiện dự án đầu tư: là việc Nhà đầu tư nộp một khoản tiền đảm bảo thực hiện đầu tư dự án vào tài khoản mở tại Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ định để thực hiện cam kết triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ và những nội dung cam kết khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

25. Bộ phận một cửa: Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn, trả kết quả các hồ sơ liên quan đến thủ tục đầu tư của các Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh...; Địa điểm làm việc tại tầng 1, Trụ sở liên cơ quan số 2 tỉnh Quảng Ninh (theo Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

**Điều 4. Nguyên tắc quản lý đầu tư xây dựng công trình sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước**

Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý Nhà nước về đầu tư xây dựng

