

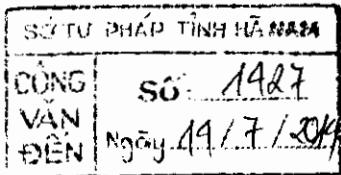
UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG
Số: 720/TTr-SXD

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

Hà Nam, ngày 11 tháng 7 năm 2014

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định dự thảo Quyết định “Quy định về quản lý quỹ đất tái định cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam”



Kính gửi: Sở Tư pháp

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 37/TB- UBND ngày 26/4/2014 về Chương trình công tác tháng 5/2014 và Thông báo số 66/TB- UBND ngày 27/6/2014 về Chương trình công tác 6 tháng cuối năm 2014.

Để có cơ sở trình UBND tỉnh ban hành Quyết định trên, Sở Xây dựng đề nghị Quý cơ quan thẩm định dự thảo Quyết định “Quy định về quản lý quỹ đất tái định cư trên địa bàn tỉnh Hà Nam” ./.

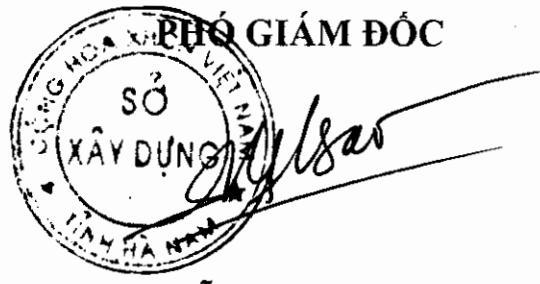
(Có dự thảo kèm theo tờ trình)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP, KTQH.
- F/Cong/PQH/2014/VB

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Phúc Thảo

QUY ĐỊNH

Về quản lý quỹ đất tái định cư trên địa bàn tỉnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2014/QĐ-UBND ngày tháng năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định việc quản lý quỹ đất tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án xây dựng công trình theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển và quản lý sử dụng đất tái định cư trên địa bàn tỉnh.

Chương II QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 3. Nguyên tắc bố trí đất tái định cư

- Đất tái định cư phải có vị trí phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư và xây dựng.
- Đảm nguyên tắc để các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư có điều kiện ở, sinh hoạt, sản xuất tốt hơn hoặc tương đương nơi ở cũ.
- Đối với dự án phát triển khu đô thị mới, khu nhà ở mới có nhu cầu tái định cư thì ưu tiên bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư ngay trong khu đô thị mới hoặc trong dự án khu nhà ở đó.
- Đối với dự án hạ tầng khu công nghiệp mà có nhu cầu tái định cư thì bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư trong khu quy hoạch xây dựng nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp hoặc bố trí quỹ đất khác trên địa bàn, phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương và điều kiện sống của các hộ dân tái định cư.
- Xây dựng nhà ở tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng xây dựng và an toàn trong sử dụng và phù hợp với văn hóa, phong tục, tập quán của địa phương.

Điều 4. Lập kế hoạch phát triển quy đất tái định cư

UBND các huyện, thành phố (gọi là UBND cấp huyện) thực hiện việc điều tra, khảo sát về nhu cầu bồi thường đất tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải di dời (như vị trí, hạ tầng kỹ thuật đất tái định cư, diện tích đất tái định cư, số lượng hộ tái định cư, thời gian bố trí tái định cư...) để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh nhu cầu về đất ở tái định cư hàng năm phục vụ cho các dự án trên địa bàn.

Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu tái định cư

1. Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; UBND cấp huyện đề xuất vị trí, địa điểm xây dựng khu tái định cư trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo UBND tỉnh chấp thuận.

2. Sau khi có ý kiến chấp thuận của UBND tỉnh về vị trí, địa điểm xây dựng khu đất tái định cư. UBND cấp huyện tổ chức khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo UBND tỉnh chấp thuận quy hoạch trước khi phê duyệt.

Điều 6. Quy hoạch chia lô đất tái định cư

Tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng nhà ở tái định cư tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, không bố trí đất hành lang kỹ thuật sau các dãy nhà và đảm bảo các quy định sau đây:

1. Đối với khu vực đô thị

Đất tái định cư là nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo các yêu cầu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật và tiêu chuẩn diện tích lô đất tối thiểu $50m^2$.

2. Đối với khu vực nông thôn

Đất tái định cư và các công trình phụ trợ, phục vụ sản xuất gắn với nhà ở tái định cư (nếu có) phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích lô đất tối thiểu $60m^2$.

3. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20m$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$.

4. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20m$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4m$.
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4m$.

Điều 7. Quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng khu tái định cư

1. Uỷ ban nhân dân cấp huyện chủ trì tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư khu vực quy hoạch trước khi thẩm định, phê duyệt. Tổ chức lập, thẩm

định, phê duyệt hồ sơ cắm mốc chỉ giới xây dựng và chịu trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo quy định.

2. Chủ đầu tư khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới và Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư chỉ được điều chỉnh trong trường hợp có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới hoặc trường hợp bất khả kháng theo quy định của Chính phủ hoặc tại một phần dự án do không thể thực hiện giải phóng mặt bằng được. Trước khi thực hiện, Chủ đầu tư báo cáo cấp có thẩm quyền để được chấp thuận về chủ trương; sau đó việc tổ chức lập, thẩm định và trình duyệt điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo đúng quy định.

4. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất ở tái định cư (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, cây xanh, viễn thông...*) phải được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

5. Cao độ san nền, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, hình thức kiến trúc, màu sắc của khu nhà ở tái định cư phải tuân thủ quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn mới đã phê duyệt. Không sử dụng hệ tọa độ và cao độ giả định để thiết kế lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu tái định cư.

Điều 8. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư khu tái định cư

1. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; quy mô đầu tư xây dựng và tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng được UBND tỉnh chấp thuận, chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Nội dung dự án bao gồm phần thuyết minh theo quy định tại Điều 7 và phần thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (sau đây viết tắt là Nghị định số 12/2009/NĐ-CP).

3. Thiết kế kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tuân thủ các quy định về thiết kế kết cấu hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở ban hành kèm theo Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh.

4. Đối với công trình có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng, chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình để người quyết định đầu tư phê duyệt.

Điều 9. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập thiết kế bản vẽ thi công; 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 thiết kế.

2. Thiết kế bản vẽ thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu tái định cư phải phù hợp với nội dung thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt. Nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công thực hiện theo quy định tại Nghị định số 12/2009/NĐ-CP.

3. Thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và tổng dự toán thực hiện theo quy định tại Quyết định số 04/2014/QĐ-UBND ngày 23/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định phối hợp quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (sau đây gọi tắt là Quyết định số 04/2014/QĐ-UBND).

4. Thiết kế bản vẽ thi công phải được chủ đầu tư hoặc đại diện được ủy quyền của chủ đầu tư xác nhận bằng chữ ký, đóng dấu đã phê duyệt vào bản vẽ trước khi đưa ra thi công.

Điều 10. Quản lý chất lượng công trình trong khu tái định cư

1. Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện dự án phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc xây dựng thực hiện, phải có hệ thống tự kiểm soát chất lượng và chịu trách nhiệm về chất lượng các công việc xây dựng do mình thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến khi nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

3. Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn đáp ứng các điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện giám sát xây dựng công trình. Đơn vị tư vấn giám sát phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về chất lượng công trình xây dựng đã thực hiện.

4. Trường hợp chủ đầu tư tự thực hiện thiết kế, thi công xây dựng công trình thì chủ đầu tư thành lập bộ phận quản lý chất lượng công trình độc lập với bộ phận thiết kế, thi công xây dựng công trình để quản lý chất lượng công trình.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ dự án được phê duyệt và mời đại diện của đơn vị nhận chuyển giao, đại diện giám sát cộng đồng tham gia thành phần nghiệm thu để phối hợp kiểm tra, giám sát chất lượng xây dựng công trình.

6. Công trình có chuyển giao cho đơn vị vận hành quản lý, đơn vị nhận bàn giao vận hành tổ chức tiếp nhận hồ sơ dự án do chủ đầu tư cung cấp; cử đại diện tham gia thành phần nghiệm thu và phối hợp kiểm tra, giám sát chất lượng công trình trong quá trình thi công; tiếp nhận hồ sơ hoàn thành công trình.

Điều 11. Hoàn thành, nghiệm thu và bàn giao công trình

1. Việc nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình. Đối với công trình có chuyển giao cho đơn vị vận hành quản lý phải được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Chủ đầu tư phải bàn giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình và hồ sơ hoàn thành công trình cho bên nhận chuyển giao.

2. Chủ đầu tư lập Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Thông tư số 19/2011/TT-BTC ngày 14/02/2011 của Bộ Tài chính về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

3. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng.

Chương III TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN

Điều 12. Sở Xây dựng

1. Chủ trì tổ chức, triển khai, hướng dẫn thực hiện các quy định pháp luật về việc phát triển và quản lý sử dụng đất tái định cư trên địa bàn tỉnh.

2. Tổng hợp nhu cầu đất tái định cư trên địa bàn tỉnh và lập kế hoạch phát triển quỹ đất tái định cư hàng năm và 5 năm trình UBND tỉnh phê duyệt (có thể kết hợp với Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh); công bố công khai kế hoạch phát triển đất tái định cư.

3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật trình UBND tỉnh chấp thuận trước khi chủ đầu tư triển khai thực hiện công việc tiếp theo; thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân thực hiện quy định về quản lý chất lượng công trình của các dự án xây dựng hạ tầng và nhà ở tái định cư; kiến nghị và xử lý các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm liên quan đến việc đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư trên địa bàn tỉnh.

Điều 13. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát, báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bố trí đủ quỹ đất tái định cư trong trường hợp dự án tái định cư chưa được bố trí quỹ đất.

2. Chủ trì hướng dẫn các quy định có liên quan về bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các quy định pháp luật hiện hành về đất đai, môi trường.

Điều 14. Sở Tài chính

1. Hướng dẫn thực hiện quy định về quyết toán dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; quyết toán sử dụng quỹ đất tái định cư; các điều kiện và phương thức thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tái định cư.
2. Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn thực hiện các chế độ liên quan đến chính sách tài chính, thuế và các chính sách khác đối với dự án tái định cư.

Điều 15. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thẩm định quy mô đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư, trình UBND tỉnh chấp thuận trước khi chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo.

Điều 16. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

1. Bố trí đủ quỹ đất đáp ứng nhu cầu đất tái định cư, chịu trách nhiệm quản lý quỹ đất tái định cư thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.
2. Tổ chức lập và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu tái định cư sau khi có chấp thuận của UBND tỉnh về quy hoạch chi tiết khu tái định cư.
3. Tổ chức cắm mốc, bàn giao nền tái định cư theo phương án tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
4. Chỉ đạo triển khai thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đáp ứng yêu cầu tiến độ tái định cư của dự án.
5. Tổ chức quyết toán công trình và quyết toán sử dụng quỹ đất tái định cư trong từng dự án để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh.
6. Chịu trách nhiệm về chất lượng các công trình xây dựng do mình thực hiện trước các cơ quan có thẩm quyền.
7. Hướng dẫn người dân xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết của khu tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
8. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho người dân được bàn giao các lô nền xây dựng nhà ở trong khu tái định cư.
9. Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm liên quan đến việc đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư, phát triển nhà ở tái định cư trên địa bàn quản lý.

Điều 17. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Phối hợp với các cơ quan chức năng và chủ đầu tư xác định nhu cầu bồi thường hỗ trợ tái định cư; cung cấp thông tin về tâm tư, nguyện vọng của người dân thuộc diện tái định cư.

2. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (gồm danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư, vị trí nhà ở tái định cư) tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi.
3. Phối hợp triển khai thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến công tác tái định cư.
4. Thành lập giám sát cộng đồng và chủ động trong công tác giám sát việc thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu tái định cư.

Điều 17. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Phối hợp với các cơ quan chức năng và chủ đầu tư xác định nhu cầu bồi thường hỗ trợ tái định cư; cung cấp thông tin về tâm tư, nguyện vọng của người dân thuộc diện tái định cư.
2. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (gồm danh sách các hộ gia đình, cá nhân tái định cư, vị trí nhà ở tái định cư) tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi.
3. Phối hợp triển khai thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến công tác tái định cư.
4. Thành lập giám sát cộng đồng và chủ động trong công tác giám sát việc thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu tái định cư.

Điều 18. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án tái định cư phải chấp hành nghiêm theo quy định này và các quy định khác của Nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng.
2. Tuân thủ quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chương VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19. 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, các bên liên quan tổ chức rà soát và thực hiện theo quy định này.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan 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**

Mai Tiến Dũng