

Số: /2023/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

(Dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 08 tháng 12 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Bộ Xây dựng – Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

b) Các cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Quyết định quy định các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để làm cơ sở để quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư phù hợp theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; đồng thời để làm cơ sở triển khai thực hiện đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Quy định cụ thể

Các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Không thuộc khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp, quy chế quản lý kiến trúc.

2. Không nằm tại mặt tiền các tuyến đường chính khu vực có mặt cắt ngang từ 23m trở lên.

3. Tỷ lệ diện tích đất phải xây dựng nhà ở để kinh doanh trên diện tích đất ở (trừ diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội nếu có) của mỗi dự án như sau:

a) Tối thiểu 25% tại các khu vực: Thành phố Quy Nhơn.

b) Tối thiểu 20% tại các khu vực: Các phường, đô thị loại V thuộc thị xã An Nhơn, Hoài Nhơn.

c) Tối thiểu 15% tại các khu vực: Các thị trấn, các đô thị loại V thuộc các huyện còn lại.

d) Tối thiểu 10% đối với các khu vực còn lại.

4. Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có); cam kết hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở đối với khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo tiến độ dự án đã được phê duyệt.

5. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, theo giấy phép xây dựng và theo tiến độ dự án đã được phê duyệt.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức công bố Quyết định này theo quy định; có ý kiến góp ý, thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Đề xuất UBND tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và theo quy định của Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thẩm định, trình phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế

Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp theo quy định Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

4. Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Tổ chức lập quy hoạch chi tiết, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo đúng quy định Quyết định phù hợp theo quy định Quyết định này và pháp luật khác có liên quan này.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết, đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trên địa bàn phù hợp theo quy định Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Công bố công khai các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị; nằm tại mặt tiền các tuyến đường chính khu vực có mặt cắt ngang từ 23m trở lên được xác định trong đề án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

6. Nhà đầu tư, chủ đầu tư nghiên cứu quy định Quyết định này để đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn quy mô đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê phù hợp.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2023.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVBQPPL – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- CVP, PVPKT;
- TTTH-CB;
- Lưu: VT, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng