

I. GIAI ĐOẠN I.

CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có/ thuộc dự án nhóm A...); lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để xem xét, quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

1. Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư và quy mô đầu tư
2. Tiến hành tiếp xúc thăm dò thị trường trong nước hoặc nước ngoài
3. Tìm kiếm, phát hiện khu đất để lập phương án đầu tư
4. Xin giới thiệu địa điểm (hình thức Giao đất, cho thuê đất)
5. Đề xuất dự án đầu tư bao (hình thức Giao đất, cho thuê đất): gồm các nội dung nhà đầu tư thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế – xã hội của dự án (theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015)
6. Thỏa thuận thuê địa điểm; đề xuất nhu cầu sử dụng đất (hình thức Giao đất, cho thuê đất); trường hợp dự án không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao thỏa thuận thuê địa điểm hoặc tài liệu khác xác nhận nhà đầu tư có quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư

7. Lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (theo 1 trong 3 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu)

8. Lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư (hình thức giao đất, cho thuê đất). Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài, DA kinh doanh có điều kiện...)

9. Lập Dự án đầu tư xây dựng công trình (gồm ba hình thức):

a) Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) nếu có;

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi);

c) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình (công trình tôn giáo; công trình có Tổng mức đầu tư < 15 tỉ không bao gồm tiền sử dụng đất).

10. Lập, thẩm định và phê duyệt QH chi tiết/ QHTMB (hình thức giao đất, cho thuê đất):

a) Cấp giấy phép QH (nếu khu vực đó chưa phê duyệt quy hoạch 1/2000 quy hoạch 1/500);

b) Cấp chứng chỉ quy hoạch (nếu đã có QH 1/500)/ hoặc Thỏa thuận Quy hoạch kiến trúc (nếu đã có QH 1/2000...)/ hoặc Thông tin QH, kiến trúc (nếu chưa có QH);

c) Xin bổ sung quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng (nếu chưa có);

d) Lập quy hoạch chi tiết 1/2000 (nếu chưa có QH);

đ) Lập quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 hoặc Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc (nếu đã có QHCTXD 1/2000);

e) Thẩm định QHCTXD TL 1/500/ QH TMB và phương án thiết kế kiến trúc sơ bộ;

g) Phê duyệt QHCTXD TL 1/500/ Chấp thuận QH TMB và phương án kiến trúc sơ bộ.

11. Thông báo thu hồi đất (hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư)

12. Lấy ý kiến về thiết kế cơ sở

13. Thông tin/ thỏa thuận về cấp nước, thoát nước, cấp điện (hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư/ giao đất, cho thuê đất)

14. Thẩm duyệt thiết kế PCCC

15. Chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở/ thẩm định, quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới (hình thức Giao đất, cho thuê đất)

16. Thẩm định; thẩm tra phục vụ công tác thẩm định (Nghị định số 59/2015/NĐ-CP Điều 10 Khoản 7 Điểm b và Điều 11 Khoản 5)

17. Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở (nếu có)

18. Cam kết bảo vệ môi trường/ Thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

19. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư/ giao đất, cho thuê đất)

20. Công khai và thực hiện phương án đền bù giải phóng mặt bằng (hình thức đấu giá quyền sử dụng đất)

21. Điều tra số liệu, lập, phê duyệt, công khai phương án đền bù giải phóng mặt bằng, chi trả tiền đền bù, nhận mặt bằng; Thuê đơn vị lập hồ sơ định giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Thẩm định hồ sơ định giá, xác định đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (hình thức giao đất, cho thuê đất)

22. Hồ sơ xin giao đất/ thuê đất (hình thức giao đất, cho thuê đất)

23. Trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh khu đất, kiểm định bản đồ (hình thức giao đất, cho thuê đất)

24. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư (hình thức giao đất, cho thuê đất)

25. Thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chủ đầu tư thực hiện khảo sát, lập dự án đầu tư (hình thức giao đất, cho thuê đất)