

BỘ XÂY DỰNG
Số: 19/2008/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2008

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ về quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế,

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế như sau:

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế và quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế, quản lý quy hoạch xây dựng khu kinh tế được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.

2. Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển các khu công nghiệp quốc gia, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Những chỉ tiêu được sử dụng để lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Trường hợp sử dụng tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài phải được Bộ Xây dựng chấp thuận.

4. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp không phải lập nhiệm vụ quy hoạch và được tiến hành lập 1 bước tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/500.

Khi lập quy hoạch chi tiết: đối với khu công nghiệp có diện tích lớn hơn 200 ha thì quy hoạch chi tiết xây dựng được lập trên bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000. Đối với khu công nghiệp có diện tích từ 200 ha trở xuống thì quy hoạch chi tiết xây dựng được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500.

5. Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) chịu trách nhiệm cung cấp yêu cầu về nội dung, chỉ tiêu kiến trúc – quy hoạch để làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp.
6. Đối với khu công nghiệp gắn liền với khu đô thị, khu kinh doanh tập trung khác phải lập quy hoạch chung xây dựng đô thị theo hướng dẫn tại Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.
7. Quy cách thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng phải tuân thủ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
8. Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện theo quy định.
9. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, tổ chức tư vấn có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan chức năng bằng văn bản về những vấn đề liên quan đến: giao thông đối ngoại; an ninh quốc phòng; nguồn cấp năng lượng; cấp nước; nước thải; môi trường; phòng chống cháy nổ; bảo tồn, tôn tạo các di tích, danh lam thắng cảnh trước khi thẩm định đồ án quy hoạch.
10. Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp gồm thuyết minh và bản vẽ kèm theo quyết định phê duyệt được đóng dấu của cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch.

Phần II

LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP

1. Tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp
 - 1.1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp gắn liền với khu đô thị, khu kinh doanh tập trung khác.
 - 1.2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) hoặc Ban Quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh nơi có khu công nghiệp phối hợp với các chủ đầu tư lựa chọn một đơn vị tư vấn lập quy hoạch chung xây dựng đối với khu công nghiệp có nhiều chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng.
2. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp:
 - 2.1. Đối với khu công nghiệp chưa xác định chủ đầu tư xây dựng - kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) hoặc Ban Quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh nơi có khu công nghiệp tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp để kêu gọi và thu hút đầu tư.
 - 2.2. Đối với khu công nghiệp do một chủ đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng thì chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp.
 - 2.3. Đối với khu công nghiệp do nhiều chủ đầu tư tham gia xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) hoặc Ban Quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh nơi có khu công nghiệp chủ trì phối hợp với các chủ đầu tư lựa chọn một đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp.

3. Nội dung quy hoạch xây dựng khu công nghiệp

3.1. Đối với khu công nghiệp có quy mô diện tích từ 500 ha trở lên và có nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng theo từng khu riêng biệt được quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 29/2008/NĐ-CP thì tiến hành lập đồ án quy hoạch chung xây dựng với nội dung sau:

Quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp được lập trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000 – 1/10.000 tùy thuộc vào quy mô, trong đó phải xác định rõ: phân khu chức năng các khu đất xây dựng các công trình công nghiệp; trung tâm dịch vụ công cộng; khu cây xanh; dịch vụ kỹ thuật khu công nghiệp; các công trình kỹ thuật hạ tầng (giao thông, cấp năng lượng, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc); quy định việc giữ gìn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường; xác định rõ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu công nghiệp; việc kết nối với các công trình kỹ thuật ngoài hàng rào; kế hoạch và nguồn lực thực hiện đảm bảo sự phát triển theo các giai đoạn.

3.2. Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải quy định cụ thể: chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất ...) cho các khu đất dành để xây dựng các công trình công nghiệp; trung tâm dịch vụ công cộng; khu cây xanh; dịch vụ kỹ thuật khu công nghiệp; và các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp năng lượng, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc); quy định việc giữ gìn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường.

4. Hồ sơ quy hoạch xây dựng khu công nghiệp:

4.1. Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp:

- a) Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng tỷ lệ 1/25.000 – 1/50.000;
- b) Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng tỷ lệ 1/5000 – 1/10.000;
- c) Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu có 2 phương án để so sánh lựa chọn) tỷ lệ 1/10.000;
- d) Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đai, tỷ lệ 1/5000 – 1/10.000, trong đó xác định ranh giới từng khu chức năng đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các loại xí nghiệp công nghiệp, công trình dịch vụ công cộng, đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; ...;
- e) Sơ đồ định hướng không gian kiến trúc cảnh quan;
- f) Các sơ đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, tỷ lệ 1/5000 – 1/10.000 gồm: hệ thống giao thông chính trong và ngoài khu công nghiệp; san nền; thoát nước mưa; cấp năng lượng, cấp nước, thoát nước bẩn; thu gom và xử lý chất thải; thông tin liên lạc ...

4.2. Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp gồm:

- a) Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/10.000 – 1/25.000;
- b) Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng tỷ lệ 1/500 – 1/2000;
- c) Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu có 2 phương án để so sánh lựa chọn) tỷ lệ 1/5000;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai, tỷ lệ 1/500 – 1/2000, trong đó: xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các loại xí nghiệp công nghiệp, công trình dịch vụ công cộng, đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất ...);

e) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, tỷ lệ 1/500 – 1/2000 (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết) gồm: hệ thống giao thông chính trong và ngoài khu công nghiệp; san nền; thoát nước mưa; cấp năng lượng, cấp nước; thoát nước bẩn; thu gom và xử lý chất thải; thông tin liên lạc;

f) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 – 1/2000;

g) Bản đồ cắm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường, tỷ lệ 1/500 – 1/2000.

4.3. Hồ sơ trình duyệt:

a) Hồ sơ trình duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng gồm: tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh, các bản vẽ thu nhỏ in màu, các văn bản pháp lý khác có liên quan;

b) Hồ sơ trình thẩm định đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng gồm: tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ thu nhỏ in màu và các bản vẽ đen trắng đúng tỷ lệ theo quy định, các văn bản pháp lý có liên quan;

c) Số lượng hồ sơ trình duyệt và thẩm định theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng trên cơ sở số lượng thành viên hội đồng hoặc công tác thẩm định;

d) Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ quy hoạch xây dựng

4.4. Hồ sơ lưu trữ: gồm thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ được lưu trữ tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh, Ban quản lý các khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan; Vụ Kiến trúc, Quy hoạch xây dựng – Bộ Xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp được Bộ Xây dựng có ý kiến bằng văn bản.

5. Thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp:

5.1. Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc (đối với TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh) lấy ý kiến các cơ quan liên quan, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp.

5.2. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp được quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành trước khi phê duyệt.

5.3. Hình thức tổ chức thẩm định

Tùy theo tính chất, quy mô của từng đồ án, cơ quan thẩm định quy hoạch chi tiết khu công nghiệp có thể thực hiện tổ chức thẩm định theo một trong các hình thức sau:

a) Tổ chức Hội đồng thẩm định và quyết định thành phần, số lượng các thành viên tham gia Hội đồng. Cơ cấu của Hội đồng thẩm định đảm bảo có 2 thành phần chủ yếu gồm các cơ quan chức năng quản lý nhà nước có liên quan và chính quyền địa phương.