

BỘ XÂY DỰNG
Số: 04/BXD-KTQH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 1997

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997 của Chính phủ đối với việc lập, xét duyệt quy hoạch chi tiết, quản lý xây dựng theo quy hoạch và thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc các dự án đầu tư vào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao

Căn cứ "Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao" được ban hành kèm theo Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997 của Chính phủ;

Căn cứ "Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị" được ban hành kèm theo Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ; "Điều lệ quản lý đầu tư và xây dựng" được ban hành kèm theo Nghị định số 42/CP ngày 16/7/1996 của Chính phủ; Nghị định số 12/CP ngày 18/2/1997 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 15/CP ngày 04/3/1994 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ xây dựng; Bộ xây dựng hướng dẫn việc lập, xét duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao (gọi chung và viết tắt là KCN), quản lý xây dựng KCN theo quy hoạch và thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình thuộc các dự án đầu tư vào KCN, như sau:

I. LẬP, XÉT DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG KHU KCN THEO QUY HOẠCH

1. Lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết KCN:

1.1. Quy hoạch chi tiết KCN được duyệt là một trong những cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư và xây dựng KCN.

1.2. Quy hoạch chi tiết KCN phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển các KCN, quy hoạch chung xây dựng đô thị, hoặc các KCN được cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền phê duyệt và được lập trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500-1/2.000 tùy thuộc vào quy mô KCN, trong đó phải phân chia và quy định cụ thể chức năng các khu đất dành để xây dựng các công trình công nghiệp khác nhau; trung tâm dịch vụ công cộng; khu cây xanh; dịch vụ kỹ thuật KCN; mạng lưới đường giao thông và các công trình kỹ thuật hạ tầng (cấp năng lượng, cấp 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.

Những chỉ tiêu được sử dụng để lập quy hoạch chi tiết KCN phải tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, phù hợp với các tiêu chuẩn, quy phạm và pháp luật của Nhà nước. Trường hợp sử dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài thì phải được Bộ xây dựng chấp thuận.

1.3. Hồ sơ trình duyệt quy hoạch chi tiết KCN gồm:

a/ Phần tài liệu viết:

- Tờ trình;
- Thuyết minh tổng hợp;
- Thuyết minh tóm tắt;
- Dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng KCN theo quy hoạch (theo mẫu tại Phụ lục số 1);

b/ Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí đất KCN, tỷ lệ 1/5.000-1/10.000;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng, tỷ lệ 1/500-1/2.000;
- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu có 2 phương án để so sánh lựa chọn), tỷ lệ 1/5.000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai, tỷ lệ 1/500-1/2.000, 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 kỹ thuật hạ tầng...; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...), tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN, tỷ lệ 1/500-1/2.000 (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết) gồm: hệ thống giao thông chính trong và ngoài KCN; san nền, thoát nước mưa; cấp năng lượng, cấp nước; thoát nước bẩn; thu gom và xử lý chất thải; thông tin...;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500-1/2.000;
- Bản đồ cấm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng các tuyến đường, tỷ lệ 1/500-1/2.000;
- Sơ đồ phân đợt đầu tư và xây dựng, tỷ lệ 1/500-1/2.000;

Đối với KCN có diện tích lớn hơn 200 ha thì quy hoạch chi tiết được lập trên bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000; đối với KCN có diện tích nhỏ hơn 200 ha, thì quy hoạch chi tiết được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500-1/1.000.

1.4. Tổ chức việc lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết KCN:

- Ban quản lý KCN cấp tỉnh nơi có KCN chịu trách nhiệm cung cấp yêu cầu, nội dung lập quy hoạch chi tiết KCN theo đề nghị của Công ty phát triển hạ tầng KCN.
- Công ty phát triển hạ tầng KCN là chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng của KCN chịu trách nhiệm tổ chức việc lập quy hoạch chi tiết KCN trình Ban quản lý KCN và Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh nơi có KCN thông qua và trình Bộ xây dựng phê duyệt.
- Quy hoạch chi tiết KCN phải do một tổ chức chuyên môn của Việt Nam được Nhà nước công nhận lập. Trường hợp tổ chức tư vấn nước ngoài lập quy hoạch chi tiết KCN, thì phải được Bộ xây dựng cho phép và tổ chức tư vấn nước ngoài đó phải liên doanh với tổ chức chuyên môn của Việt Nam.
- Khi lập quy hoạch chi tiết KCN, tổ chức chuyên môn lập quy hoạch chi tiết phải làm việc với các cơ quan hữu quan để thỏa thuận trước những vấn đề liên quan đến quy hoạch chi tiết KCN về giao thông (đường sắt, đường bộ, đường thủy); an ninh quốc phòng; nguồn cấp năng lượng, cấp nước; nước thải, vệ sinh môi trường; phòng chống cháy nổ; bảo tồn, tôn tạo các di tích, kiến trúc, danh lam thắng cảnh.

2. Quản lý xây dựng KCN theo quy hoạch chi tiết được duyệt:

2.1. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư, xây dựng và quản lý KCN (Ban quản lý KCN, doanh nghiệp KCN, doanh nghiệp dịch vụ KCN, tổ chức tư vấn xây dựng, các tổ chức, cá nhân thầu xây dựng và các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan) phải tuân thủ quy hoạch chi tiết KCN được duyệt.

2.2. Trường hợp quy hoạch chi tiết khu công nghiệp được duyệt, nếu cần điều chỉnh một trong những nội dung sau, thì phải được Bộ Xây dựng chấp thuận:

a/ Vị trí, quy mô, tính chất, ranh giới của KCN;

b/ Tính chất ranh giới của từng khu chức năng trong KCN, gồm khu các xí nghiệp công nghiệp; khu trung tâm dịch vụ công cộng và khu cây xanh sử dụng chung;

c/ Những chỉ tiêu chính về quản lý sử dụng đất như: tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ cây xanh công cộng, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc và cảnh quan...

d/ Cao độ nền không chế;

e/ Mạng lưới các công trình kỹ thuật hạ tầng chủ yếu:

- Các tuyến đường giao thông chính trong KCN, mặt cắt ngang đường chính, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cốt không chế tuyến đường, hành lang và cao độ các công trình kỹ thuật ngầm, các nút giao cắt các loại đường;

- Đặc trưng kỹ thuật của hệ thống cấp năng lượng, cấp thoát nước và công trình kỹ thuật đầu mối (đường kính, chiều dài, độ dốc, quy mô, công suất, cốt công trình v.v...); hướng thải nước mưa, nước bẩn; vị trí và diện tích các công trình kỹ thuật đầu mối (trạm xử lý nước bẩn, khu xử lý rác...);

- Những quy định về các khu bảo vệ và khoảng cách ly an toàn giữa các xí nghiệp công nghiệp với công trình thủy lợi, đê điều; công trình giao thông, (đường sắt, thủy, bộ, sân bay); tuyến điện cao áp;

f/ Những quy định về khoảng cách ly vệ sinh giữa các cụm xí nghiệp công nghiệp có tính chất khác nhau; giữa xí nghiệp công nghiệp với khu dân cư, công trình cấp nước (nguồn, nhà máy), trạm bơm, trạm xử lý chất thải, bãi rác, nghĩa trang;

g/ Những quy định về phòng chống cháy nổ;

h/ Những quy định về bảo vệ di tích, danh lam thắng cảnh;