Bộ Xây dựng
02-11-2020
16:00:31
+07:00

| BỘ XÂY DỰNG | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 5262/BXD-QHKT | *Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2020* |
| V/v hướng dẫn, giải đáp một số vướng mắc trong quá trình giải quyết các thủ tục về quy hoạch, xây dựng trong Khu kinh tế, các khu công nghiệp trên địa bàn TP Hải Phòng | |

Kính gửi: Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng

Phúc đáp Công văn số 4079/BQL-QHKT ngày 30/9/2020 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng về hướng dẫn, giải đáp một số vướng mắc trong quá trình giải quyết các thủ tục về quy hoạch, xây dựng trong Khu kinh tế, các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

***Câu hỏi 1:*** *Trong các khu công nghiệp đã có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được chủ đầu tư cấp 1 đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các vị trí đấu nối hạ tầng kỹ thuật đã được thỏa thuận cụ thể với chủ đầu tư cấp 1; khi thực hiện các dự án thứ cấp với quy mô lớn hơn 5 ha thì các chủ đầu tư thứ cấp cần phải tổ chức lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng hay chỉ cần lập tổng mặt bằng dự án để làm cơ sở triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư (lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự án; cấp giấy phép xây dựng... )?*

Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đối với Khu công nghiệp sau khi có QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt, khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp với quy mô lớn hơn 5ha, chủ đầu tư bắt buộc phải thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định về quy hoạch xây dựng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu khác có liên quan, làm cơ sở triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định.

***Câu hỏi 2:*** *Đối với một dự án thứ cấp trong khu công nghiệp có diện tích sử dụng đất lớn hơn 5 ha, nhưng chủ đầu tư phân kỳ đầu tư thành các dự án thành phần (hoặc các giai đoạn đầu tư) với quy mô diện tích nhỏ hơn 5 ha thì có được phép lập tổng mặt bằng cho từng dự án thành phần trên (hoặc các giai đoạn đầu tư) mà không phải lập quy hoạch xây dựng chi tiết không ?*

Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đối với dự án do nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất của nhà đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (thuê lại đất đã hoàn thành hạ tầng khung), trường hợp nhà đầu tư thứ cấp đăng ký thực hiện dự án đầu tư với quy mô diện tích đất lớn hơn 5ha được chấp thuận trong nội dung quyết định chủ

chương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản của cơ quan đăng ký đầu tư (trong trường hợp không thuộc diện cấp giấy chứng nhận đầu tư) theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo kể cả trường hợp phân kỳ đầu tư thành dự án thành phần hoặc giai đoạn đầu tư có sử dụng đất nhỏ hơn 5ha.

***Câu hỏi 3:*** *Trong một khu công nghiệp đã hình thành, chủ đầu tư cấp 1 cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại lô đất đã có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến chân hàng rào lô đất để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh thì có thể coi dự án này do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện hay hai chủ đầu tư thực hiện (gồm: 01 chủ đầu tư cấp 1 đầu tư cơ sở hạ tầng và 01 chủ đầu tư thứ cấp thực hiện dự án sản xuất kinh doanh) ?*

*Trường hợp này có thuộc sự điều chỉnh theo quy định tại Khoản 5 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ không ?*

Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

Chủ đầu tư Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê đất và chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng, tổ chức sản xuất kinh doanh được xác định là 02 chủ thể khác nhau, được xác định theo quy định của Nghị định số 82/2018/NĐ-CP Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và các quy định pháp luật khác có liên quan; đối với chủ đầu tư khi thực hiện lập quy hoạch xây dựng, Dự án sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp phải thực hiện theo các quy định của Luật Xây dựng năm 2014, Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 72/2019/NĐ-CP) quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng xem xét, thực hiện theo đúng quy định hiện hành ./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- UBND TP Hải Phòng (để biết);
- Lưu: VT, QHKT, (XT).

**TL. BỘ TRƯỞNG**
**VỤ TRƯỞNG**
**VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC**

**Trần Thu Hằng**