

**BỘ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5282/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2022

V/v hướng dẫn một số nội dung về  
QHCTXD (tỷ lệ 1/500) của các DA  
trong KCN và cách tính mật độ xây  
dựng công trình

Kính gửi: Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3191/BQL-QHXD ngày 21/7/2022 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương đề nghị hướng dẫn một số nội dung về quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của các dự án trong khu công nghiệp (KCN) và cách tính mật độ xây dựng công trình. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng

Điều 16 Luật Xây dựng năm 2014 quy định “*Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng. Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trong việc lấy ý kiến*”.

Đối với các lô đất của các dự án trong KCN, thuộc trách nhiệm quản lý của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương. Do đó, đề nghị Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương căn cứ vào điều kiện cụ thể khi thực hiện dự án để xác định các đối tượng có liên quan tới khu vực lập quy hoạch và thực hiện lấy ý kiến theo quy định; đảm bảo việc lập, phê duyệt quy hoạch công khai, minh bạch, cần có ý kiến đồng thuận của các chủ thể liên quan để việc triển khai thực hiện khả thi và hiệu quả.

2. Về việc thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết

Khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 quy định “*Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng*”.

Điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế quy định “*Trường hợp lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp tại khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt thì không cần lập nhiệm vụ quy hoạch*”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì đối với khu vực trong khu công nghiệp đã có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt thì không cần lập nhiệm vụ trước khi lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

### 3. Về cách tính mật độ xây dựng

a) Đối với các dự án xây dựng trong KCN được phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng theo QCVN01:2008/BXD

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành QCVN01:2021/BXD không còn quy định về mật độ xây dựng theo chiều cao công trình được quy định tại QCVN01:2008/BXD.

Theo quy định tại mục 3.4 của QCVN01:2021/BXD, Đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt trước ngày quy chuẩn QCVN01:2021/BXD có hiệu lực đã tuân thủ theo các quy định của các quy chuẩn trước thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch. Do đó, việc triển khai thực hiện các dự án trong KCN cần phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt.

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với các dự án trong KCN cần phù hợp với quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng. Do đó, với các lô đất có diện tích đất và chiều cao công trình nằm giữa các giá trị tại bảng 2.4 của QCVN 01:2008/BXD thì được phép tính nội suy; đối với công trình là tổ hợp của nhiều hạng mục công trình thì được áp dụng cách tính chiều cao trung bình khi tính mật độ xây dựng tối đa.

b) Đối với các dự án xây dựng trong KCN được phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng theo QCVN01:2021/BXD

Tại mục 2.5.3 của QCVN01:2021/BXD quy định “*Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%*” là áp dụng đối với lô đất xây dựng nhà máy có tầng cao trên 5 tầng, các sàn mỗi tầng được sử dụng để sản xuất.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đề Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương nghiên cứu, thực hiện theo quy định pháp luật./.

**TL. BỘ TRƯỞNG**

**VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- BXD: KHCN;
- Lưu: VT, QHKT.

(đã ký)

**Trần Thu Hằng**