

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 23 /2007/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 12 tháng 6 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý đầu tư xây dựng
công trình tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số: 16/2005/NĐ-CP, ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số: 104/TTr-KHĐT-XD, ngày 17 tháng 5 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý đầu tư xây dựng công trình tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, Điện lực Lạng Sơn, Công ty TNHH 1 thành viên Cấp thoát nước, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các doanh nghiệp có dự án đầu tư xây dựng tại các cụm công nghiệp của tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phùng Thanh Kiểm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

QUY CHẾ

**Quản lý đầu tư xây dựng công trình
tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 23/2007/QĐ-UBND
ngày 12 tháng 6 năm 2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

Chương I

Quy định chung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về hoạt động đầu tư xây dựng, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình phục vụ sản xuất công nghiệp trong phạm vi tường rào tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho các tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất tại các cụm công nghiệp là doanh nghiệp trong nước, hợp tác xã, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gọi chung là doanh nghiệp) hoạt động theo quy định pháp luật, có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

Điều 3. Trách nhiệm quản lý các cụm công nghiệp

1. Sở Xây dựng quản lý việc đầu tư xây dựng tại các cụm công nghiệp, tiếp nhận hồ sơ dự án xin đầu tư, xây dựng, thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt; hướng dẫn các doanh nghiệp triển khai các dự án đầu tư; thoả thuận các giải pháp về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý và thực hiện các thủ tục hành chính để trình người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và quản lý môi trường trong cụm công nghiệp.

3. Sở Bưu chính Viễn thông quản lý, hướng dẫn các thủ tục và lắp đặt mạng cáp thông tin, cáp truyền hình, Internet, v.v...

4. Điện lực Lạng Sơn quản lý việc cấp điện chiếu sáng, sản xuất; Công ty TNHH một thành viên Cấp thoát nước Lạng Sơn quản lý cấp và thoát nước trong cụm công nghiệp.

Chương II

Quản lý đầu tư xây dựng công trình

tại các cụm công nghiệp**Điều 4. Các hạng mục công trình cần quản lý**

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật tại các cụm công nghiệp do Sở Xây dựng quản lý, bao gồm:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ.
- Hệ thống cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải chung.
- Hệ thống cấp điện chung.
- Nhà quản lý (nếu có).
- Các công trình phụ trợ khác trong phạm vi mặt bằng như: cổng, tường rào, mạng cáp thông tin, cáp truyền hình, Internet, v.v...

2. Việc đấu nối với các công trình kỹ thuật hạ tầng của cụm công nghiệp phải được phép của Sở Xây dựng và đáp ứng một số yêu cầu sau:

- Đấu nối với công trình giao thông: Trong cụm công nghiệp có trục đường chính và đường khu vực. Cổng của các doanh nghiệp đầu tư trong cụm công nghiệp chỉ được đấu nối với đường trục trong khu vực. Tại các điểm đấu nối phải đảm bảo bán kính đường cong và tầm nhìn theo quy định thiết kế giao thông đô thị.

- Cấp điện, cấp nước, mạng thông tin liên lạc, cáp truyền hình, mạng Internet: Điện lực, Công ty TNHH một thành viên Cấp thoát nước, Sở Bưu chính Viễn thông có trách nhiệm làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ, làm thủ tục đấu nối, lắp đặt thiết bị, hợp đồng đo điện, đo nước, thông tin, cáp truyền hình, mạng Internet với đơn vị cung cấp. Chi phí đấu nối, lắp đặt, thuê bao do doanh nghiệp thanh toán với đơn vị cung cấp.

Đối với các doanh nghiệp có nhu cầu tiêu thụ điện năng lớn, cần phải có trạm biến áp riêng thì các doanh nghiệp đó phải lập thủ tục về hồ sơ thiết kế xây dựng trạm biến áp để trình Điện lực Lạng Sơn làm thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định.

- Thoát nước mưa trong cụm công nghiệp được thoát trực tiếp vào hệ thống cống thoát chung của cụm công nghiệp. Nước thải khu sản xuất và nước thải sinh hoạt của các doanh nghiệp phải được xử lý đảm bảo theo tiêu chuẩn quy định trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước chung. Phải có hồ ga lấy mẫu nước kiểm tra chất lượng nước thải, không được phép thải nước có độ ô nhiễm quá chỉ tiêu cho phép vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Chất thải rắn: Doanh nghiệp phải có thùng chứa rác và thu gom, vận chuyển đến bãi xử lý rác hoặc hợp đồng với đơn vị thu gom rác vận chuyển đến khu xử lý rác theo quy định.

Điều 5. Quy định đầu tư xây dựng trong cụm công nghiệp

1. Thủ tục để được đầu tư xây dựng trong cụm công nghiệp.

- Hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp.

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của doanh nghiệp hoặc giấy phép đầu tư tại cụm công nghiệp (kèm theo dự án được phê duyệt).

- Quyết định thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Hợp đồng thuê đất.

- Biên bản giao nhận mặt bằng.

- Hồ sơ thiết kế công trình được phê duyệt theo Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Xây dựng công trình hạ tầng của các doanh nghiệp.

- Trên cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp và nhu cầu mặt bằng sản xuất của doanh nghiệp, doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng phía trong tường rào khu đất được thuê theo dự án được phê duyệt, đồng thời phải tuân thủ quy hoạch chung của cụm công nghiệp, chịu sự quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

- Việc đấu nối các công trình kỹ thuật hạ tầng thực hiện theo khoản 2, Điều 4 của Quy chế này.

3. Xây dựng nhà xưởng sản xuất và công trình phụ trợ của doanh nghiệp.

- Mật độ xây dựng công trình: được tính theo công thức sau:

$$\text{Mật độ xây dựng công trình} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng công trình}}{\text{Diện tích đất được thuê}} \times 100 = 65\%.$$

- Cao độ nền: Lớn hơn cao độ mặt đường khu vực từ 0,15 m - 0,3 m.

- Chỉ giới xây dựng = 4,5 m (tính từ tường rào của doanh nghiệp).

- Chiều cao công trình: Theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng.

- Đường vào cổng, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, phải có sự thoả thuận của Sở Xây dựng về quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng.

- Tường rào của doanh nghiệp phải theo mẫu thống nhất do Sở Xây dựng quy định

- Doanh nghiệp không được xây dựng nhà ở hộ gia đình hoặc nhà tập thể cho người lao động trong phạm vi khu đất được thuê tại các cụm công nghiệp.

4. Quản lý thi công xây dựng trong cụm công nghiệp.

- Các đơn vị thi công trong cụm công nghiệp phải đăng ký với Sở Xây dựng và thực hiện các quy định về quản lý thi công xây lắp, không làm ảnh hưởng đến công trình khác trong cụm công nghiệp.

- Các thủ tục về đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo theo đúng quy định của Luật xây dựng, các Nghị định của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chương III **Quy định về việc thuê đất, thu hồi đất** **và ưu đãi tại các cụm công nghiệp**

Điều 6. Điều kiện thuê đất

1. Các thủ tục xin thuê đất.

- Đơn xin thuê đất tại các cụm công nghiệp.

- Hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp.

- Dự án đầu tư vào cụm công nghiệp của doanh nghiệp được người có thẩm quyền cấp phép đầu tư và được phê duyệt theo quy định của Luật đầu tư.

- Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp đã được đầu tư theo suất đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, trình UBND tỉnh xem xét cho thuê đất đối với các doanh nghiệp.

Điều 7. Thời hạn thuê đất, đơn giá, giá trị thuê đất và suất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng

1. Thời hạn sử dụng đất trong cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đơn giá, giá trị thuê đất.

- Đơn giá thuê đất được tính theo khung giá quy định của UBND tỉnh cho từng thời kỳ.

- Giá trị thuê đất = Diện tích đất được thuê (m²) x Đơn giá thuê đất (đồng/m²).

3. Suất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng: Tính theo công thức sau:

$$\text{Suất DT XD cơ sở HT} = \frac{\text{Tổng giá trị đầu tư XDHT tại cụm CN (đồng)}}{\text{Tổng diện tích đất cho thuê tại cụm CN (m}^2\text{)}}$$

- Giá trị suất đầu tư cơ sở hạ tầng = Diện tích đất được thuê (m²) x Suất đầu tư (đồng/m²).

Điều 8. Thu hồi, gia hạn cho thuê đất; bổ sung diện tích đất cho thuê

1. Dự án bị thu hồi đất trong các trường hợp sau:

- Doanh nghiệp đã được thuê đất trong cụm công nghiệp nếu quá 12 tháng, kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng nhưng không triển khai thực hiện, dự án sẽ bị thu hồi.

- Dự án đầu tư được duyệt có phân kỳ sử dụng đất, thì doanh nghiệp phải gửi kế hoạch phân kỳ sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan chức năng liên quan. Nếu sau 24 tháng, doanh nghiệp không sử dụng hết lô đất được giao thì phần lô đất không được đưa vào sử dụng sẽ bị thu hồi.

- Đất được thuê không sử dụng đúng mục đích.

- Doanh nghiệp không thực hiện đúng các biện pháp trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt và các cam kết về vệ sinh môi trường được cấp đăng ký và các quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình trong cụm công nghiệp.

Trường hợp doanh nghiệp bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất không được sử dụng đúng mục đích, không đúng theo tiến độ sẽ được xem xét trả lại một phần tiền đầu tư cơ sở hạ tầng đã nộp ban đầu (không bao gồm trượt giá và các khoản chi phí liên quan tới các thủ tục để được thuê đất).

2. Khi hết thời gian thuê đất, nếu doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất để tiếp tục sản xuất thì làm đơn đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường để trình người có thẩm quyền gia hạn thời gian thuê đất.

3. Trường hợp doanh nghiệp có nhu cầu về mặt bằng để mở rộng thêm sản xuất, nếu diện tích đất còn đáp ứng được, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan trình cấp có thẩm quyền xem xét bổ sung, doanh nghiệp phải thanh toán tiền thu hồi diện tích đất được bổ sung cho thuê và mọi chi phí liên quan làm thủ tục thuê đất theo giá tại thời điểm đó.

Điều 9. Chính sách ưu đãi

- Dự án đầu tư của doanh nghiệp được phê duyệt hoặc được cấp phép đầu tư vào cụm công nghiệp, ngoài các ưu đãi được hưởng theo Luật Doanh nghiệp, khi nhận mặt bằng để thực hiện dự án doanh nghiệp phải nộp ngay 50% tổng chi phí theo suất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, 50 % còn lại được nộp liên tiếp trong 2 năm sau khi dự án đi vào hoạt động (có doanh thu từ dự án đầu tư tại cụm công nghiệp).

- Doanh nghiệp đầu tư tại cụm công nghiệp, nếu nộp ngay 100% chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ được ưu tiên chọn vị trí cho dự án.

Chương IV

Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp và cơ quan quản lý

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp đầu tư xây dựng tại các cụm công nghiệp

1. Trách nhiệm.

- Doanh nghiệp được thuê đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh

phải sử dụng đúng mục đích, không được cho thuê lại, không được chuyển nhượng cho đơn vị khác.

- Khi doanh nghiệp ngừng sản xuất phải trả lại diện tích đất đã thuê cho Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý.

- Khi doanh nghiệp bị phá sản, việc xác định giá trị còn lại của doanh nghiệp chỉ tính tài sản của doanh nghiệp đã đầu tư trên đất, phần diện tích thuê đất không được tính vào giá trị phá sản của doanh nghiệp.

- Khi doanh nghiệp làm hư hỏng công trình hạ tầng công cộng đã được đầu tư trong cụm công nghiệp thì phải bồi thường, sửa chữa.

- Thực hiện tốt công tác phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và trật tự an toàn trong cụm công nghiệp.

2. Nghĩa vụ.

- Thực hiện đầy đủ các quy định về đầu tư xây dựng công trình trong cụm công nghiệp, điều kiện thuê đất, thu hồi đất và các quy định khác đối với cụm công nghiệp.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định hiện hành.

3. Quyền lợi: Các doanh nghiệp được thuê đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh để đầu tư xây dựng nhà, xưởng tổ chức kinh doanh sản xuất, chế biến, lắp ráp các sản phẩm công nghiệp, được hưởng các chính sách ưu đãi tại Điều 9 của Quy chế này.

Điều 11. Trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của cơ quan quản lý

1. Trách nhiệm.

- Sở Xây dựng hướng dẫn và thực hiện việc quản lý các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng trong cụm công nghiệp theo đúng quy hoạch, đúng mục đích.

- Sở Xây dựng thực hiện quản lý, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật trong cụm công nghiệp bị hư hỏng do thời gian sử dụng, do nguyên nhân khách quan gây ra. Đồng thời yêu cầu doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân sửa chữa, khắc phục những hư hỏng do doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân đó gây ra. Không được gây khó khăn, phiền hà, sách nhiễu đối với các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng và sản xuất kinh doanh trong các cụm công nghiệp.

2. Nghĩa vụ.

- Thực hiện đúng, đầy đủ và kịp thời các thủ tục, quy trình về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành và quy chế quản lý các cụm công nghiệp.

- Trích nộp các khoản tiền cho ngân sách Nhà nước theo quy định.

3. Quyền lợi: Được hưởng tỷ lệ phần trăm (%) lệ phí quản lý cụm công nghiệp do UBND tỉnh quy định.

Chương V
Tổ chức thực hiện

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1- Sở Xây dựng có trách nhiệm thực hiện quản lý về nhà nước đối với các cụm công nghiệp và chủ trì, phối hợp với các Sở có quản lý chuyên ngành liên quan để hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng tại các cụm công nghiệp thực hiện Quy chế này.

2- Sở Tài chính chủ trì xây dựng định mức phí, lệ phí quản lý của các doanh nghiệp phải nộp tại cụm công nghiệp và tỷ lệ được hưởng của cơ quan quản lý cụm công nghiệp.

Trong quá trình thực hiện quy chế, nếu có vướng mắc, các doanh nghiệp phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND tỉnh để xem xét giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phùng Thanh Kiểm