

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000
Khu công nghiệp Bắc Thường Tín**

Địa điểm: các xã: Văn Bình, Liên Phương, Ninh Sở, huyện Thường Tín,
thành phố Hà Nội

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quy hoạch phát triển công nghiệp Thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 25/5/2012;

- Đề án "Thành lập 02-05 khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025" được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 07/01/2022;

- Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023;

- Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011;

- Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5516/QĐ-UBND ngày 25/5/2015;

- Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND Thành phố về việc ủy quyền tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 06/02/2023 của UBND Thành phố về việc bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn Thành phố;

- Thông báo số 1792-TB/TU ngày 12/7/2024 của Thành ủy về kết luận của Thường trực Thành ủy về chủ trương Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín, huyện Thường Tín;

- Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố.

Xét đề nghị của Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội tại Văn bản số 1280/BQL-QLQHXD ngày 26/7/2024 và Tờ trình số 1492/TTr-BQL ngày 21/8/2024; kết quả thẩm định và báo cáo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại các văn bản: số 83/QHKT-(KHTH+HTKT) ngày 05/01/2024, số 1469/QHKT-KHTH ngày 10/4/2024; số 3827/QHKT-KHTH ngày 26/8/2024 và số 4376/QHKT-KHTH ngày 02/10/2024; UBND Thành phố thống nhất trình HĐND Thành phố xem xét thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín với các nội dung chính như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín.

2. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính các xã Văn Bình, Liên Phương, Ninh Sở, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp đường Vành đai 4;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp xã Liên Phương;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp xã Vân Tảo;
- Phía Tây giáp đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ.

c) Quy mô diện tích đất lập quy hoạch khoảng 137 ha.

(Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích đất sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đề án quy hoạch phân khu xây dựng trên cơ sở chỉ giới đường đỏ đường Vành đai 4 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3639/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 và phù hợp với các quy hoạch, quy định có liên quan; đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng khung của khu vực, tránh tạo quỹ đất xen kẹp hoặc chồng lấn với các đề án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000, Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Đề án "Thành lập 02-05 khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025" đã các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Góp phần đảm bảo nguồn cung cho phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng công nghiệp tại các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố, đáp ứng nhu cầu thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và vốn đầu tư trong nước nói chung và đầu tư vào các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố nói riêng.

- Hình thành khu công nghiệp tập trung phát triển các ngành công nghiệp sạch và hiện đại, sử dụng công nghệ tiên tiến và thân thiện với môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, tiết kiệm tài nguyên và đảm bảo bền vững cho các hoạt động sản xuất.

- Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng. Làm tiền đề để quản lý và kiểm soát môi trường trong khu vực khu công nghiệp.

- Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín được duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

4. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch

Là khu công nghiệp hướng tới các ngành công nghiệp sinh học phục vụ nông nghiệp (nông nghiệp công nghệ cao); chế biến nông sản, thực phẩm chất lượng cao gắn với các vùng nguyên liệu; cơ khí chế tạo, điện tử; phát triển công nghiệp hỗ trợ, sử dụng quy trình sản xuất hiện đại, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, đảm bảo phù hợp định hướng Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

- Số lượng công nhân, người lao động dự kiến khoảng 7.000 người.
- Các chức năng chính:
 - + Đất thương mại, dịch vụ (trong đó có bố trí nhà lưu trú, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp).
 - + Đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng.

+ Đất an ninh (dành cho lực lượng công an đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ).

+ Đất cây xanh (cây xanh cách ly và cây xanh cảnh quan tập trung).

+ Đất giao thông.

+ Đất các khu kỹ thuật.

+ Đất bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định khác có liên quan.

6. Nhà lưu trú và nhà ở xã hội cho công nhân

Việc bố trí nhà lưu trú dành cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp và quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đã được Ban cán sự đảng UBND Thành phố báo cáo Thường trực Thành ủy tại Tờ trình số 196-TTr-BCSD ngày 26/6/2024 và được Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội báo cáo, làm rõ tại Văn bản số 1278/BQL-QLQH XD ngày 26/7/2024. Theo đó:

- Nhà lưu trú, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp bố trí trong đất thương mại, dịch vụ trong khu công nghiệp (sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch) theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ¹.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội dự kiến bố trí tại ô đất ký hiệu C3-2 (thuộc địa bàn xã Khánh Hà và phạm vi ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị S5) với diện tích khoảng 8 ha theo đề xuất của UBND huyện Thường Tín tại văn bản số 1090/UBND-QLĐT ngày 16/7/2024.

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

Theo quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014², UBND Thành phố là cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín. Năm 2022, UBND Thành phố có Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 ủy quyền cho Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội tổ chức lập quy hoạch phân khu xây dựng các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Ngày 06/02/2023, UBND Thành phố đã có Quyết định số 769/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn Thành phố; gồm 04 đồ án trong đó có Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín.

¹ Khoản 1 Điều 58 Nghị định số 100/2023/NĐ-CP quy định: *Trong quá trình quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân...*

² Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019.

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín đã được: Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội tổ chức lập, lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan; đã báo cáo và lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố; Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã thẩm định và có thông báo kết quả thẩm định (Văn bản số 83/QHKT-(KHTH+HTKT) ngày 05/01/2024); Ban cán sự đảng UBND Thành phố đã thống nhất chủ trương (tại Thông báo số 209-TB/BCSD ngày 24/5/2024) và báo cáo Thường trực Thành ủy xem xét, thống nhất chủ trương (tại Thông báo số 1792-TB/TU ngày 12/7/2024).

Thực hiện kết luận của Thường trực Thành ủy và chỉ đạo của UBND Thành phố, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội hoàn thiện hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín và có: Văn bản số 1280/BQL-QLQH XD ngày 26/7/2024 báo cáo, làm rõ các nội dung kết luận chỉ đạo của Thường trực Thành ủy; Tờ trình số 1492/TTr-BQL ngày 21/8/2024 kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch đã hoàn thiện, bổ sung.

Ngày 01/11/2024, Tập thể UBND Thành phố đã họp và có Thông báo số 1061/TB-UBND ngày 04/11/2024 trong đó thống nhất nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín.

Theo quy định của Luật Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội (là cơ quan tổ chức lập quy hoạch) có trách nhiệm trình UBND Thành phố xem xét (Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ) để trình HĐND Thành phố thông qua trước khi UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín (theo Điều 34 Luật Xây dựng).

III. KẾT LUẬN VÀ ĐỀ XUẤT

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng, UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố xem xét thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Thường Tín trước khi UBND Thành phố phê duyệt theo thẩm quyền.

(Gửi kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Bắc Thường Tín do Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội đề xuất và các tài liệu có liên quan)./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: PCVP_{V.T.Anh},
các phòng: TH, ĐT, KTN;
- Lưu: VT, ĐTDg

Dương Đức Tuấn