

Phụ lục. THUYẾT MINH CƠ SỞ ĐỀ XUẤT NGHỊ QUYẾT CỦA HĐND THÀNH PHỐ QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN, LOẠI CÔNG TRÌNH VÀ TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI CÁC VÙNG SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP TẬP TRUNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Kèm theo Tờ trình số...../TTr-UBND ngày..../..../2025 của UBND Thành phố)

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
1		Tên của Nghị quyết: Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội	- Căn cứ Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tham mưu xây dựng văn bản quy định chi tiết điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân Thành phố, dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội; - Ngày 28/4/2025, Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố có Văn bản số 117/HĐND-BĐT ý kiến về đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó thống nhất với sự cần thiết xây dựng và trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố; - Tuy nhiên, căn cứ Nghị quyết số 162/NQ-CP ngày 7/6/2025 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 5 năm 2025, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương: “Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa mạnh mẽ các thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng, trong đó, cắt giảm thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đã phê duyệt thiết kế đô thị, tạo thuận lợi tối đa cho người dân, doanh nghiệp; phối hợp

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
			chặt chẽ với các địa phương tập trung lập, phê duyệt quy hoạch tại các khu vực chưa có quy hoạch.” - Đồng thời căn cứ Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bởi Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 thì các công trình xây dựng cấp IV (cấp 4), nhà ở riêng lẻ thuộc một trong các trường hợp sau đây được miễn giấy phép xây dựng: + Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong trường hợp này được miễn giấy phép xây dựng, nhưng có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý. + Công trình xây dựng cấp 4, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp 4, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa; - Hơn nữa, đối với các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được đề xuất là các công trình đơn giản, dễ tháo dỡ tại vùng nông thôn. Vì vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất đưa ra khỏi dự thảo Nghị quyết nội dung về thủ tục cấp phép xây dựng và đề xuất sửa đổi tên của Nghị quyết như sau: “Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội” để phù hợp với nội dung quy định tại dự thảo Nghị quyết.

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
2	Điều 1. Phạm vi áp dụng	Quy định này quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội. Quy định này không áp dụng đối với đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê.	Căn cứ đề xuất theo quy định tại điểm b khoản 3 điều 32 Luật Thủ đô “<i>Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung</i>” Đối với diện tích đất bãi sông thực hiện theo điểm a khoản 3 điều 32 Luật Thủ đô: “<i>Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp ở bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê để sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm bảo đảm nguyên tắc việc xây dựng trên đất nông nghiệp ở bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê phải phù hợp với quy hoạch phòng, chống lũ của tuyến sông có đê, quy hoạch đê điều, quy hoạch xây dựng, quy hoạch khác có liên quan</i>”
3	Điều 2. Đối tượng áp dụng	1. Các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (gọi chung là tổ chức), cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội. 2. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hà Nội. 3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.	Đề xuất đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp và các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động quản lý đất đai, hoạt động xây dựng công trình trên đất nông nghiệp.
4	Điều 3. Giải thích từ ngữ	Trong quy định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Vùng sản xuất nông nghiệp tập trung là vùng sản xuất tập trung một hay một nhóm sản phẩm nông nghiệp có quy mô phù hợp với điều kiện thực tế của mỗi địa phương. Danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. 2. Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập	Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất giải thích các từ ngữ như Điều 3, lý do: - Hiện nay chưa có quy định cụ thể về giải thích từ ngữ đối với các từ, thuật ngữ này tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. - Để người đọc hiểu rõ, chính xác ý nghĩa của từ hoặc thuật ngữ; - Đề xuất giải thích từ ngữ trên cơ sở thực tiễn sản xuất phải thực hiện các nội dung đó đồng thời dựa vào một số quy định hiện hành (như quy định

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		trung là phương án do Ủy ban nhân dân cấp xã lập để chỉ đạo phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. Phương án được lập theo phụ lục kèm theo Quy định này. 3. Phương án sản xuất nông nghiệp là phương án do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lập để phát triển sản xuất nông nghiệp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. Phương án được lập theo Phụ lục kèm theo Quy định này. 4. Nông nghiệp kết hợp với du lịch là hình thức tổ chức sản xuất trong đó hoạt động sản xuất nông nghiệp là chính kết hợp với hoạt động du lịch phục vụ du khách dựa trên nền tảng của hoạt động sản xuất nông nghiệp. 5. Nông nghiệp kết hợp với giáo dục trải nghiệm là hình thức tổ chức sản xuất trong đó hoạt động sản xuất nông nghiệp là chính kết hợp với hoạt động phục vụ nội dung trải nghiệm, hướng nghiệp. 6. Công trình sơ chế, bảo quản nông sản là công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản cho vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và một số khu vực khác. 7. Nhà ươm, trồng cây nông nghiệp là nhà được xây dựng bởi các kết cấu khung và được bao quanh bằng màng chất dẻo, tấm nhựa phẳng hoặc các loại lưới, nhằm kiểm soát yếu tố môi trường, sâu bệnh hại và đảm bảo thực hiện thuận lợi các hoạt động ươm, trồng và chăm sóc cây trồng; đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy định tại Tiêu chuẩn Quốc gia hiện hành về nhà ươm, trồng cây nông nghiệp. 8. Nhà giới thiệu sản phẩm nông nghiệp là công trình dùng để trưng bày, giới thiệu, bán sản phẩm nông nghiệp được sản xuất ra tại vùng sản xuất nông nghiệp	về hướng nghiệp theo chương trình giáo dục hiện hành; Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 12270:2018. nhà ươm, trồng cây nông nghiệp)

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		tập trung và một số khu vực khác. 9. Công trình cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm là công trình xây dựng để tạo điểm nhấn thẩm mỹ, phục vụ đi lại, nghỉ chân, vệ sinh, dịch vụ du lịch, giáo dục trải nghiệm nhằm nâng cao trải nghiệm cho khách du lịch và hoạt động trải nghiệm, hướng nghiệp theo chương trình giáo dục hiện hành.	
5	Điều 4. Nguyên tắc áp dụng	1. Công trình chỉ được xây dựng, lắp dựng 01 tầng, kết cấu công trình bán kiên cố, dễ tháo dỡ, ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường (tre, nứa...), mái lợp vật liệu nhẹ, không được xây dựng tầng hầm. 2. Việc xây dựng, cải tạo và sử dụng công trình phải phù hợp với phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn trong xây dựng và bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành. Không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, giao thông nội đồng, diện tích đất liền kề; Việc xây dựng công trình trên đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước; 3. Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung phải được sự thống nhất của tối thiểu 70% tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. 4. Phương án sản xuất nông nghiệp của các tổ chức, cá nhân trong vùng phải phù hợp với Phương án phát triển của vùng đã được phê duyệt. Trường hợp khu đất nông nghiệp do nhiều chủ thể đang sử dụng đất hợp pháp thì phải có sự thống nhất giữa các chủ thể trong phương án sản xuất.	Việc đưa ra nguyên tắc áp dụng để đưa ra những quy tắc nhất định phải tuân theo khi xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, nhằm hạn chế và phòng tránh phát sinh trục lợi chính sách để biến tướng, thay đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, vi phạm các quy định về quản lý đất đai

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		5. Trường hợp cần người bảo vệ khu vực sản xuất phải được nêu rõ về số lượng người, thời gian bảo vệ trong phương án sản xuất nông nghiệp và thực hiện đăng ký với chính quyền cấp xã trước khi thực hiện. Tuyệt đối không sử dụng công trình trái với mục đích được phê duyệt tại phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và phương án sản xuất nông nghiệp của các tổ chức, cá nhân trong vùng đã được duyệt. 6. Các hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 9 của Quy định này và pháp luật hiện hành.	
5	Điều 5. Vị trí, địa điểm xây dựng, lắp dựng công trình	1. Đối với các công trình sơ chế, bảo quản nông sản; công trình trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp; công trình để sản xuất mạ khay phục vụ cấy máy: Đặt ở vị trí cao ráo, thoáng mát, thuận lợi về giao thông, đường điện, hạ tầng kỹ thuật, thuận lợi về công tác xử lý môi trường, thuận lợi tưới, tiêu đối với công trình để sản xuất mạ khay phục vụ cấy máy. 2. Đối với công trình cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm: Đặt ở vị trí phù hợp với thực tiễn sản xuất của từng vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, đảm bảo tính thẩm mỹ, hài hoà với thiên nhiên. 3. Đối với công trình phục vụ chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động: Đặt ở vị trí cao ráo, thoáng mát, thuận tiện trong việc bảo quản và sử dụng vật tư, thiết bị, dụng cụ.	Bổ sung quy định về vị trí, địa điểm xây dựng, lắp dựng công trình, lý do: - Đảm bảo công năng của công trình - Để UBND cấp xã thuận lợi xây dựng Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung - Đảm bảo tính công khai, minh bạch
6	Điều 6. Điều kiện xây dựng công trình trên đất	1. Các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung phải phù hợp với phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và phương án sản xuất nông nghiệp của các tổ chức, cá nhân trong vùng đã được duyệt;	- Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất điều kiện xây dựng nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác quản lý việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, tránh việc xây dựng tự do, làm ảnh hưởng đến sự phát triển chung của vùng cũng như làm biến đổi chức năng và đặc tính của đất. - Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung là Phương án

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
	nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung	2. Người sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sản xuất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt, mẫu phương án sản xuất nông nghiệp và văn bản đề nghị phê duyệt phương án sản xuất nông nghiệp theo Phụ lục kèm theo Quy định này. 3. Tổ chức, cá nhân xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung phải thông báo về thời điểm khởi công đến Ủy ban nhân dân cấp xã để theo dõi, quản lý.	do UBND cấp xã lập và phê duyệt. Phương án này giúp UBND cấp xã tổ chức chỉ đạo, quản lý để phát triển sản xuất nông nghiệp theo đúng định hướng chung của địa phương, giúp chính quyền bao quát tổng thể phát triển nông nghiệp cho cả vùng trong dài hạn và kịp thời điều chỉnh khi cần thiết. - Tổ chức, cá nhân muốn xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại 01 vùng sản xuất nông nghiệp tập trung phải xây dựng 01 Phương án sản xuất nông nghiệp để thực hiện đầy đủ các nội dung, cam kết trong phương án với chính quyền địa phương một cách minh bạch; thể hiện trách nhiệm của tổ chức, cá nhân khi sử dụng, khai thác đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung theo đúng quy định, định hướng; giúp chính quyền theo dõi, quản lý chặt chẽ việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp của các tổ chức, cá nhân.
7	Điều 7. Loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung	1. Công trình sơ chế, bảo quản nông sản a) Đối với vùng sản xuất rau, hoa, cây ăn quả tập trung: Được sử dụng 0,1% diện tích vùng để xây dựng công trình, theo nguyên tắc cứ 10 ha được xây dựng một công trình, diện tích một công trình tối đa không quá 300 m², một vùng được xây dựng tối đa 10 công trình. b) Đối với vùng sản xuất lúa tập trung: Được sử dụng 0,1% diện tích vùng để xây dựng công trình theo nguyên tắc cứ 100 ha được xây dựng 01 công trình, diện tích một công trình tối đa không quá 2.000 m². Một vùng được xây dựng tối đa 02 công trình.	- Thực tiễn đối với vùng sản xuất nông nghiệp tập trung việc xây dựng công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản là rất cần thiết nhằm nâng cao giá trị sản phẩm tạo ra, phục vụ mục tiêu sản xuất hàng hoá. - Đối với việc chế biến nông sản đòi hỏi nhiều hạng mục công trình, thiết bị phức tạp như xử lý môi trường, chế biến sâu... vì vậy Sở Nông nghiệp và Môi trường không đề xuất xây dựng công trình phục vụ chế biến nông sản. - Với tỷ lệ xây dựng 0,1% đảm bảo mật độ xây dựng trên vùng sản xuất nông nghiệp, tương tự đề xuất của một số tỉnh thành lớn trên cả nước như Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Ninh Bình. * Về diện tích: - Đối với sản xuất rau, hoa, cây ăn quả tập trung, qua khảo sát thực tiễn sản xuất và nhu cầu của người dân cho thấy cứ khoảng 10 ha diện tích sản xuất rau, hoa, cây ăn quả tập trung cần 01 nhà sơ chế, bảo quản nông sản để thuận tiện cho công tác vận chuyển nông sản từ ngoài ruộng vào sơ chế, phân loại, làm sạch và đóng gói, khoảng cách

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
			này phù hợp để có thể sử dụng các loại phương tiện vận chuyển đơn giản để chuyên chở nông sản từ ruộng vào nhà sơ chế như xe máy, xe rùa..., đề xuất diện tích một công trình tối đa không quá 300 m², một vùng được xây dựng tối đa 10 công trình là phù hợp với thực tiễn sản xuất rau, hoa, cây ăn quả tập trung. - Đối với vùng sản xuất lúa tập trung: Không khuyến khích xây dựng quá nhiều cơ sở sơ chế, bảo quản nông sản nhằm phát huy hiệu quả vốn đầu tư, tránh gây lãng phí tài nguyên, của cải vật chất đã đầu tư, hạn chế phá vỡ quy hoạch vùng sản xuất, đặc biệt là vùng sản xuất lúa. Do vậy Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất các vùng có diện tích 100 ha trở lên (gấp 2 lần so với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP) được 0,1% tổng diện tích vùng để xây dựng công trình là phù hợp. + Về diện tích công trình: Theo TCVN 4454:2012: kho thóc: từ 2,0 m²/tấn thóc đến 3,0 m²/tấn thóc, trạm xay xát thóc: 250 m²/trạm đến 350 m²/trạm (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà để máy xay xát, nơi công nhân vận hành, chỗ để thóc, xay xát, cân đong thóc, sân phục vụ) như vậy, với 100 ha lúa cần khoảng 650 m² để làm kho chứa, trạm xay sát thóc. Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất bổ sung thêm hoạt động sấy thóc, như vậy với quy mô 100 ha được xây dựng 1000 m² là phù hợp.
		2. Công trình trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp a) Được xây dựng tại các vùng sản xuất nông nghiệp kết hợp với du lịch, giáo dục trải nghiệm, chiều cao công trình không quá 6 m. b) Được sử dụng 0,1% diện tích vùng sản xuất nông nghiệp tập trung để xây dựng công trình nhưng tối đa không quá 1.000 m². Chỉ được xây dựng một công	- Đề xuất công trình chỉ được xây dựng tại các vùng sản xuất nông nghiệp kết hợp với du lịch, giáo dục trải nghiệm, lý do: Thực tiễn sản xuất cho thấy công trình này chỉ cần thiết đối với các vùng sản xuất nông nghiệp kết hợp với du lịch, giáo dục trải nghiệm nhằm quảng bá, giới thiệu và bán sản phẩm cho khách tham quan, du lịch và trải nghiệm sản phẩm nông nghiệp. - Việc đề xuất chiều cao 6 m áp dụng Tiêu chuẩn của Bộ xây dựng về công trình cấp IV.

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		trình cho một vùng sản xuất nông nghiệp tập trung;	- Về tỷ lệ xây dựng 0,1%: tương tự như công trình sơ chế, bảo quản nông sản. - Về diện tích tối đa không quá 1.000 m²: Theo khảo sát thực tế và đề xuất của địa phương.
		3. Công trình cảnh quan du lịch a) Được sử dụng 0,1% diện tích vùng sản xuất nông nghiệp tập trung để xây dựng các công trình nhưng tối đa không quá 200 m² cho 01 công trình, riêng công trình phục vụ vệ sinh có diện tích không quá 5 m²/công trình. b) Công trình cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm phải phù hợp với truyền thống lịch sử văn hóa của địa phương, không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Chiều cao công trình không quá 12 m.	- Quy định diện tích của 01 công trình tối đa không quá 200 m² và tổng diện tích chiếm đất không vượt quá 0,1% diện tích vùng do các công trình trong lĩnh vực du lịch, giáo dục trải nghiệm rất đa dạng, phong phú về chủng loại cũng như hình dáng, kích thước. Tuy nhiên đây là công trình mang tính kết hợp nên chỉ giới hạn ở quy mô 200 m² và tỷ lệ chiếm đất không vượt quá 0,1% là phù hợp, để không làm phá vỡ quy hoạch vùng sản xuất tập trung. Qua tính toán 200 m²/công trình đáp ứng được một số công năng cơ bản như tránh nắng, mưa, nơi nghỉ chân, nhà vệ sinh, khu vực bán vé, quản lý điều hành, ... Đồng thời, theo ý kiến góp ý của Sở Du lịch thì công trình cảnh quan du lịch 200 m² để có không gian rộng, chuyên nghiệp, phục vụ và đáp ứng nhu cầu của khách du lịch, nhất là khách du lịch theo đoàn, khách du lịch quốc tế. - Riêng công trình phục vụ vệ sinh không quá 5 m² là phù hợp với thực tiễn. - Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất công trình cảnh quan du lịch phải phù hợp với truyền thống lịch sử văn hóa của địa phương, không ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Nhằm phát huy giá trị văn hoá vùng miền trong sản xuất nông nghiệp, tạo ra đặc trưng cho từng vùng, tạo ra dự đa dạng trong cung cấp dịch vụ du lịch, trải nghiệm, thu hút nhu cầu khám phá của khách du lịch và học sinh.
		4. Công trình phục vụ chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động a) Trong vùng sản xuất hoa, cây cảnh tập trung: tổ	- Qua quá trình khảo sát thực tiễn tại các địa phương diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sở hữu thường rất nhỏ, chia làm nhiều thửa ở các khu vực khác nhau. Việc tích tụ, thuê để hình thành các diện

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất từ 2.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m². b) Trong vùng sản xuất cây lâu năm tập trung: tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất từ 10.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m². c) Trong vùng nuôi trồng thủy sản tập trung: tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất nuôi trồng thủy sản từ 5.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m².	tích sản xuất lớn mặc dù đã có nhưng diện tích mới cơ bản từ 1.000 – 2.000 m² đối với sản xuất hoa, cây cảnh và từ 2 ha đối với sản xuất cây lâu năm, 5000 m² đối với thủy sản. Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất: + Trong vùng sản xuất hoa, cây cảnh tập trung: tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất từ 2.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m². + Trong vùng sản xuất cây lâu năm tập trung: tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất từ 10.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m². + Trong vùng nuôi trồng thủy sản tập trung: tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có diện tích đất nuôi trồng thủy sản từ 5.000 m² trở lên được xây dựng một công trình, diện tích công trình tối đa không quá 30 m². - Về đề xuất xây dựng trong vùng sản xuất hoa, cây cảnh; cây lâu năm và vùng nuôi thủy sản tập trung do những đối tượng sản xuất này có tính chất đặc thù, cần nhiều vật tư, vật dụng, máy móc để phục vụ sản xuất. Không đề xuất đối với các vùng rau, cây hàng năm khác để tránh xây dựng tràn lan, phá vỡ không gian sản xuất nông nghiệp. - Về diện tích đất hoa, cây cảnh từ 2.000 m², cây lâu năm từ 10.000 m², thủy sản từ 5.000 m² căn cứ vào khảo sát thực tiễn và đề xuất của một số huyện và cơ quan chuyên môn của Sở. - Về diện tích công trình phục vụ chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động 30 m², Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ nhu cầu thực tiễn để chứa vật tư, trang thiết bị, máy móc phục vụ sản xuất, đồng thời qua tổng hợp thực trạng cũng như đề xuất của một số huyện Gia Lâm, Đông Anh, 5. Công trình nhà uơm, nhà trồng cây nông nghiệp: Được sử dụng tối đa 80% diện tích để xây dựng nhà
			- Đề xuất khi đầu tư xây dựng nhà uơm, nhà trồng cây nông nghiệp được sử dụng 80% diện tích đất do công trình này theo quy định của

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		uơm, nhà trồng cây nông nghiệp. Chiều cao công trình không quá 12 m. Không áp dụng đối với vùng sản xuất lúa tập trung.	Luật trồng trọt là dạng thiết bị phục vụ sản xuất: Sau khi tham khảo ý kiến của một số địa phương, đề xuất được sử dụng tối đa 80% diện tích làm nhà uơm, nhà trồng cây nông nghiệp, 20% diện tích còn lại để phục vụ cho việc tiêu thoát nước và vệ sinh môi trường. - Chiều cao công trình 12 m theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 12270:2018 về nhà uơm, trồng cây nông nghiệp, đồng thời theo quy định tại Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng
		6. Công trình để sản xuất mạ khay phục vụ cấy máy a) Khu đất sản xuất lúa tập trung có diện tích từ 300 ha trở lên được sử dụng tối đa 700 m ² để xây dựng công trình để gieo, dưỡng mạ và phục vụ chứa máy móc thiết bị (giàn gieo mạ, máy cấy và máy móc thiết bị khác). b) Chiều cao công trình không quá 6 m.	Hiện nay, thành phố Hà Nội có khoảng 48 vùng sản xuất lúa chuyên canh tập trung, trong đó có 39 vùng có diện tích từ 300 ha trở lên. Việc đẩy mạnh cơ giới hoá khâu gieo cấy trong sản xuất lúa đã và đang được Thành phố quan tâm. Nhu cầu cấy máy trên địa bàn Thành phố cao, do tỷ lệ cấy máy mới chỉ đạt 15 – 20%, khảo sát các doanh nghiệp, HTX cung cấp dịch vụ cấy máy đều đề xuất xây dựng các công trình để sản xuất mạ khay phục vụ cấy máy. Qua tính toán cho thấy với diện tích 1 ha thì cần khoảng 280 khay mạ (1 khay có kích thước 30 x 60cm), thông thường xếp chồng 40 khay thì cần diện tích nhà uơm để gieo, dưỡng mạ là 630 m ² , thông thường doanh nghiệp, HTX tổ chức gieo rải vụ sẽ gieo tập trung 70%, như vậy cần khoảng 500 m ² , đồng thời cần khoảng 200 m ² để chứa máy móc thiết bị (giàn gieo mạ, máy cấy và máy móc thiết bị khác) - Chiều cao công trình không quá 6 m áp dụng Tiêu chuẩn của Bộ xây dựng về công trình cấp IV.
		7. Hàng rào bảo vệ: Chỉ được lắp đặt hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi, không được xây dựng hàng rào kiên cố.	Đảm bảo việc lắp đặt hàng rào để bảo vệ sản phẩm nông nghiệp, nhưng không làm hàng rào kín để tránh việc xây dựng, hoạt động biến tướng bên trong, khó kiểm soát.
8	Điều Trách 8.	1. Trách nhiệm của sở, ngành Thành phố a) Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì tổng hợp, báo	* Đề xuất trách nhiệm của các sở, ngành Thành phố để kịp thời tham mưu UBND Thành phố tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi tổ chức triển

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
	nhiệm của các tổ chức, cá nhân	cáo kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố hướng dẫn, kịp thời tháo gỡ. b) Các sở, ngành liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chủ động phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố hướng dẫn, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, thực hiện Quy định này. 2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã a) Lập và phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn. Kinh phí lập Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được cân đối trong ngân sách chi thường xuyên của Ủy ban nhân dân cấp xã; Mức chi tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm nghiên cứu, góp ý Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; điều tra, khảo sát thu thập số liệu: Được áp dụng bằng mức chi tổ chức hội nghị, hội thảo khoa học, diễn đàn, tọa đàm khoa học, công tác phí trong nước, hợp tác quốc tế (đoàn ra, đoàn vào) phục vụ hoạt động nghiên cứu; điều tra, khảo sát thu thập số liệu quy định tại điểm 2, 4, 5, mục I, phần III của Phụ lục số 08 kèm theo Nghị quyết số 06/2023/NQ-HĐND ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định một số nội dung chi và mức chi thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân Thành phố. b) Tổ chức tiếp nhận, xem xét và phê duyệt phương án sản xuất nông nghiệp của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn. c) Tổ chức thực hiện giám sát, lập hồ sơ theo dõi việc	khai thực hiện. * Đề xuất trách nhiệm của UBND cấp xã: - Tại khoản 3 Điều 22 Luật Đất đai quy định “ <i>Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở cấp tỉnh và ở cấp huyện.</i>” Tuy nhiên, Hiện nay theo chủ trương thành lập chính quyền địa phương 2 cấp, không tổ chức cấp huyện, vì vậy việc quản lý đất đai ở địa phương do cấp xã thực hiện vì vậy đề xuất giao UBND cấp xã kiểm tra, giám sát lập hồ sơ theo dõi việc xây dựng công trình trên đất. - Đồng thời tại khoản 2 Điều 130 Luật Đất đai quy định “<i>Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.</i>” - Đối với kinh phí lập Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung: Đề xuất các nội dung chi gồm tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm nghiên cứu, góp ý Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; điều tra, khảo sát thu thập số liệu, mức chi áp dụng tương tự đối với việc thực hiện nhiệm vụ xây dựng Văn bản triển khai thi hành Luật Thủ đô theo Nghị quyết số 22/2024/NQ-HĐND ngày 04/10/2025 của HĐND Thành phố. * Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân: Việc quy định trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc sử dụng công trình trên đất nông nghiệp để hạn chế các sai phạm phát sinh trong quá trình xây dựng và sử dụng công trình trên đất nông nghiệp; làm rõ và nâng cao trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật.

TT	Tên Điều, khoản, điểm	Nội dung quy định	Cơ sở đề xuất
		xây dựng công trình trên đất nông nghiệp theo đúng quy định này. d) Định kỳ 06 tháng tổ chức một lần kiểm tra tình hình xây dựng và sử dụng công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp của các cá nhân trên địa bàn. Thực hiện kiểm tra đột xuất khi cần thiết. e) Báo cáo hàng quý vào ngày 15 của tháng cuối quý về tình hình quản lý xây dựng, sử dụng công trình trên địa bàn xã gửi Ủy ban nhân dân Thành phố. f) Xử lý các vi phạm theo quy định tại Điều 9 Quy định này. 3. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm sử dụng công trình đúng mục đích, tuân thủ quy định về an toàn lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy và các quy định của pháp luật có liên quan. 4. Người sử dụng công trình phải tự tháo dỡ, di dời công trình, hoàn trả lại nguyên trạng đất đai khi không đảm bảo một trong các quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Quy định này hoặc khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.	
9	Điều 9 về Xử lý vi phạm	Các hành vi vi phạm về xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.	Việc quy định xử lý vi phạm giúp các cơ quan chức năng quản lý, kiểm tra, giám sát chặt chẽ hoạt động xây dựng trên đất nông nghiệp