

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 sạch Sóc Sơn**

Địa điểm: thuộc địa giới hành chính các xã: Tân Dân và Minh Trí,  
huyện Sóc Sơn, 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 số 50/2014/QH12 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Các Nghị định của Chính phủ: Nghị định 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 của Chính phủ ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 2376/TTg-KTN ngày 01/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020;

- Quyết định số 2735/QĐ-QHKT ngày 27/08/2013 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực khu công nghiệp sạch (tỷ lệ 1/2000) địa điểm tại xã Minh Trí, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn;

- Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 29/06/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

- Quyết định số 539/QĐ-TTg ngày 04/04/2021 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 2216/QĐ-UBND ngày 18/05/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đề án "Thành lập 02 - 05 Khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025";

- Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 14/09/2022 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 Hà Nội 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;

- Quyết định số 3465/QĐ-UBND ngày 04/07/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Dự toán lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn;

- Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố quy định về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn Thành phố;

- Thông báo số 210-TB/BCSD ngày 24/5/2024 kết luận của Ban cán sự đảng UBND Thành phố thông qua chủ trương Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn;

- Thông báo số 1790/TB-TU ngày 12/7/2024 của Thường trực Thành ủy về chủ trương nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 KCN sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn;

- Thông báo số 1061/TB-TU ngày 04/11/2024 của UBND Thành phố về kết luận của tập thể UBND Thành phố về nội dung các Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000: Khu công nghiệp Bắc Thường Tín, huyện Thường Tín; Khu công nghiệp Phụng Hiệp, huyện Thường Tín; Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn;

Xét đề nghị của Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội tại Tờ trình số 1341/TTr-BQL ngày 02/8/2024 và Văn bản số 1279/BQL-QLQH XD ngày 01/8/2024 và ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 3630/QHKT-BSH ngày 15/8/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; kết quả thẩm định và báo cáo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại các văn bản: số 4389/QHKT-(BSH+HTKT) ngày 03/10/2024, số 4388/BC-QHKT-BSH-HTKT ngày 03/10/2024; UBND Thành phố thống nhất trình HĐND Thành phố xem xét quyết định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn với các nội dung chính như sau:

## **1. Khái quát về Nhiệm vụ quy hoạch:**

**1.1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn.

## **1.2. Vị trí, phạm vi, ranh giới và quy mô nghiên cứu**

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính các xã : Minh Trí và Tân Dân thuộc huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Tây và Tây Bắc giáp ranh giới tỉnh Vĩnh Phúc (giáp tuyến đường mương nổi từ suối Đồng Lạnh đến sông Cà Lồ và hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế 220KV) ;

- Phía Đông Bắc song song và cách tuyến đường liên xã (Tân Dân - Minh Trí - Xuân Hòa) khoảng 250m;

- Phía Đông và Đông Nam giáp tuyến điện cao thế 22KV và khu quân đội quản lý (một phần phía Đông giáp khu dân cư và Nhà máy DAIHATSU hiện có);

- Phía Nam giáp tuyến đường Hà Nội - Lào Cai, nghĩa địa thôn Ninh Kiều và chùa Thanh Am.

c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Diện tích đất lập quy hoạch khoảng 323,9 ha.

(Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích đất và số lượng công nhân, người lao động trong khu công nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo phù hợp với các quy hoạch, quy định có liên quan).

### **1.3. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa: Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam; Điều chỉnh Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020; Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn được UBND Thành phố phê duyệt; Đề án thành lập 02 - 05 Khu công nghiệp mới giai đoạn 2021 - 2025 của UBND thành phố Hà Nội.

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trên cơ sở kế thừa và điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực khu công nghiệp sạch (tỷ lệ 1/2000) đã được phê duyệt năm 2013 cho phù hợp với quy định pháp luật về khu công nghiệp.

- Hình thành khu công nghiệp sạch, tạo ra cơ hội việc làm cho người dân địa phương và khu vực lân cận, giảm thiểu áp lực về việc làm và kinh tế trong khu vực; Góp phần đưa huyện Sóc Sơn hướng đến trở thành một trung tâm công nghiệp có khả năng hội nhập với khu vực và quốc tế, thu hút đầu tư từ các doanh nghiệp trong và ngoài nước, tăng cường cạnh tranh và đóng góp và sự phát triển kinh tế của cả nước nói chung và khu vực nói riêng.

- Làm tiền đề để quản lý và kiểm soát môi trường trong khu vực Khu công nghiệp. Xác định quy mô, loại hình sản xuất và mức độ ô nhiễm, quy hoạch hướng đến giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường và an toàn lao động.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp góp phần đảm bảo nguồn cung cho phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng công nghiệp trên địa bàn Thành phố; lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư tại các lô đất xây dựng; để Chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **1.4. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:**

Khu công nghiệp xây dựng hạ tầng hiện đại, đồng bộ đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của các nhà đầu tư; hướng tới phát triển các ngành công nghiệp sạch (ưu tiên phát triển công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin, cơ khí, sản xuất ô tô, công nghiệp vật liệu mới, hóa dược - mỹ phẩm, dệt may...), sử dụng quy trình sản xuất, công nghệ tiên tiến, hiện đại, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

### **1.5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:**

Số lượng công nhân, người lao động dự kiến khoảng 18.000 người (trung bình khoảng  $60 \div 80$  người/ha đất công nghiệp).

Các chức năng chính:

- Trong ranh giới thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp sạch Sóc Sơn bao gồm các loại đất:

+ Đất hành chính, trung tâm điều hành, 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 hạ tầng kỹ thuật.

+ Đất giao thông.

+ Đất bãi đỗ xe.

Các chỉ tiêu 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.

### **1.6. Nhà lưu trú và nhà ở xã hội cho công nhân**

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 1790-TB/TU ngày 10/7/2024 và UBND Thành phố tại văn bản số 8716/VP-ĐT ngày 17/7/2024, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội đã báo cáo, giải trình tại Văn bản số 1279/BQL-QLQH XD ngày 26/7/2024. Theo đó:

- UBND huyện Sóc Sơn đã có văn bản số 2676/UBND-QLĐT ngày 11/10/2021, đề xuất địa điểm xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân lao động cho Khu công nghiệp Sạch Sóc Sơn có diện tích khoảng 45ha; vị trí giáp ranh thôn Thắng Trí, xã Minh Trí và thôn Thanh Trí, xã Minh Phú nằm ở phía Đông trường mầm non Minh Trí A và trường THCS 2 Minh Trí. Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội có văn bản số 548/BQL-QLQH XD ngày 12/4/2024 gửi Sở Xây dựng xin ý kiến về quy mô, quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân trong KCN sạch Sóc Sơn, KCN Phụng Hiệp, KCN Bắc Thường Tín. Sở Xây dựng có văn bản số 4203/SXD-PTĐT ngày 30/5/2024 có ý kiến: khi lập trình phê duyệt quy hoạch các khu công nghiệp, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội có trách nhiệm bố trí quỹ đất trong khu công nghiệp để dành cho đối tượng công nhân theo quy định Luật Nhà ở 2023 và bố trí quỹ đất ngoài khu công nghiệp để xây dựng nhà ở xã hội (trong đó có đối tượng người lao động trong khu công nghiệp) theo quy định của pháp luật về nhà ở, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

- 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 số 27/2023/QH15, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ<sup>1</sup> và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ.

### **2. Trình tự thủ tục:**

Theo quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng sửa đổi, UBND Thành phố là cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn. 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

<sup>1</sup> 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...

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.

Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn 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 153/QHKT-(BSH+HTKT) ngày 10/01/2024); Ban cán sự đảng UBND Thành phố đã thống nhất chủ trương (tại Thông báo số 210-TB/BCSD ngày 24/5/2024) và báo cáo Thường trực Thành ủy xem xét, thống nhất chủ trương (tại Thông báo số 1790-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 sạch Sóc Sơn và có: Văn bản số 1279/BQL-QLQHXD ngày 26/7/2024 báo cáo, làm rõ các nội dung kết luận chỉ đạo của Thường trực Thành ủy; Tờ trình số 1341/TTr-BQL ngày 02/8/2024 kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch đã hoàn thiện, bổ sung.

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 sạch Sóc Sơn (theo Điều 34 Luật Xây dựng).

### **3. 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 thông qua Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp sạch Sóc Sơn 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 sạch Sóc Sơn do Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội đề xuất và các tài liệu có liên quan).*

#### **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<sub>V.T.Anh</sub>,
- các phòng: TH, ĐT, KTN;
- Lưu: VT, ĐT

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

**Dương Đức Tuấn**