

Số: 11/BC-QLCCN

Đan Phượng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO

Về Hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Cụm công nghiệp Song Phượng
Địa điểm: xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội Về việc Ban hành “Quy chế Quản lý Cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội”;

Căn cứ Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 16/11/2020 của UBND huyện Đan Phượng Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Song Phượng;

Căn cứ Quyết định số 7858/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Đan Phượng Về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Song Phượng;

Căn cứ Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Song Phượng;

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Thăng Long điều chỉnh cục bộ quy hoạch chia lô Cụm công nghiệp Song Phượng cho phù hợp với nhu cầu sử dụng đất nhằm tiết kiệm quỹ, nâng cao hiệu quả đầu tư hạ tầng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh đất xây dựng nhà máy xí nghiệp:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chia lô đất với khu vực có chức năng đất nhà máy xí nghiệp.

- Vị trí đất xây dựng nhà máy xí nghiệp không thay đổi với quy hoạch đã được duyệt; không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực lập quy hoạch.

- Diện tích đất xây dựng nhà máy xí nghiệp được phê duyệt tại Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 là 36.430,33m² giữ nguyên.

- Số lô đất được điều chỉnh từ 26 lô theo Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 thành 27 lô. Cụ thể như sau:

+ Đối với CN5: Điều chỉnh từ 04 lô (mỗi lô có diện tích từ 1.000m²) theo Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 thành 05 lô (Chia lô CN5-04 thành 02 lô mới CN5-04 với diện tích 1.046,09m² và CN5-05 với diện tích 1.200,0m²).

(Có bảng cơ cấu sử dụng đất kèm theo)

* Lý do điều chỉnh: Để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất nhằm tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư hạ tầng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư thứ cấp giúp nhà đầu tư thứ cấp thuận lợi hơn trong việc xây dựng nhà xưởng sản xuất; tiết kiệm chi phí xây dựng nhà xưởng sản xuất; giúp giảm một số thủ tục hành chính trong quá trình đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất theo đúng chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước trong thời gian qua đồng thời tạo điều kiện có thêm nhà đầu tư thứ cấp được thuê đất trong CCN để sản xuất kinh doanh, phù hợp với điều kiện thực tế của Nhà đầu tư thứ cấp.

2. Điều chỉnh chiều cao xây dựng nhà xưởng:

- Chiều cao xây dựng nhà xưởng tại các lô được phê duyệt tại Quyết định số 8612/QĐ-UBND ngày 16/11/2020 là “Chiều cao xây dựng nhà xưởng tối đa 19m đối với lô CN3 và CN5, 15m đối với lô CN2 và CN4, 12m đối với lô CN1” nay đề nghị điều chỉnh thành: Chiều cao xây dựng nhà xưởng tối đa 19m đối tất cả các lô CN1; CN2; CN3; CN4 và CN5.

* Lý do điều chỉnh: Việc tăng chiều cao nhà xưởng sản xuất nhằm tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư hạ tầng. Phù hợp với công năng sử dụng trong việc quản lý sau đầu tư Cụm công nghiệp đáp ứng xu thế ngày một phát triển của xã hội; đáp ứng và đảm bảo nhu cầu sản xuất xanh, sạch, thân thiện với môi trường, đồng thời phù hợp với dây chuyền công nghệ sản xuất khép kín, tiên tiến, hiện đại.

Trên đây là Báo cáo của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Thăng Long liên quan đến nội dung đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Song Phượng. Kính đề nghị UBND xã Đan Phượng; Phòng Kinh tế xã Đan Phượng xem xét giúp đỡ phê duyệt để Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo của dự án./.

Nơi nhận:

- UBND xã Đan Phượng (để b/c);
- Phòng KT;
- Lưu: VT.

TM. CÔNG TY
Phó chủ tịch HĐQT



Nguyễn An Quân

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT CÁC LÔ ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH
(Kèm theo Báo cáo số /BC-QLCCN ngày /03/2026)

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	Tỷ lệ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TÀNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	SỐ LÔ
I	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ MÁY, XÍ NGHIỆP	CN	36.430,33	54,61	25.501,23	76.503,69	70	3	2,1	25
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 1	CN1	8.651,77	12,97	6.056,24	18.168,72	70	3	2,1	6
1.1	Nhà xưởng 1	CN1-01	1.020,98	1,53	714,69	2.144,06	70	3	2,1	
1.2	Nhà xưởng 2	CN1-02	1.200,00	1,80	840,00	2.520,00	70	3	2,1	
1.3	Nhà xưởng 3	CN1-03	1.200,00	1,80	840,00	2.520,00	70	3	2,1	
1.4	Nhà xưởng 4	CN1-04	1.200,00	1,80	840,00	2.520,00	70	3	2,1	
1.5	Nhà xưởng 5	CN1-05	1.005,00	1,50	703,50	2.110,50	70	3	2,1	
1.6	Nhà xưởng 6	CN1-06	3.025,79	4,54	2.118,05	6.354,16	70	3	2,1	
2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 2	CN2	1.319,48	1,98	923,64	2.770,91	70	3	2,1	1
2.1	Nhà xưởng 1	CN2-01	1.319,48	1,98	923,64	2.770,91	70	3	2,1	
3	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 3	CN3	17.590,41	26,37	12.313,29	36.939,86	70	3	2,1	13
3.1	Nhà xưởng 1	CN3-01	2.887,96	4,33	2.021,57	6.064,72	70	3	2,1	

SON
XÂY RIỀ
PH
IG
83

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	Tỷ lệ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TÀNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	SỐ LÔ
3.2	Nhà xưởng 2	CN3-02	1.456,00	2,18	1.019,20	3.057,60	70	3	2,1	
3.3	Nhà xưởng 3	CN3-03	1.445,61	2,16	1.011,93	3.035,78	70	3	2,1	
3.4	Nhà xưởng 4	CN3-04	1.019,80	1,53	713,86	2.141,58	70	3	2,1	
3.5	Nhà xưởng 5	CN3-05	1.012,32	1,52	708,62	2.125,87	70	3	2,1	
3.6	Nhà xưởng 6	CN3-06	1.026,93	1,54	718,85	2.156,55	70	3	2,1	
3.7	Nhà xưởng 7	CN3-07	1.019,21	1,53	713,45	2.140,34	70	3	2,1	
3.8	Nhà xưởng 8	CN3-08	1.034,06	1,55	723,84	2.171,53	70	3	2,1	
3.9	Nhà xưởng 9	CN3-09	1.026,11	1,54	718,28	2.154,83	70	3	2,1	
3.10	Nhà xưởng 10	CN3-10	1.091,34	1,64	763,94	2.291,81	70	3	2,1	
3.11	Nhà xưởng 11	CN3-11	1.005,55	1,51	703,89	2.111,66	70	3	2,1	
3.12	Nhà xưởng 12	CN3-12	2.536,51	3,80	1.775,56	5.326,67	70	3	2,1	
3.13	Nhà xưởng 13	CN3-13	1.029,01	1,54	720,31	2.160,92	70	3	2,1	
4	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 4	CN4	3.091,04	4,63	2.163,73	6.491,18	70	3	2,1	2
4.1	Nhà xưởng 1	CN4-01	1.388,30	2,08	971,81	2.915,43	70	3	2,1	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	Tỷ lệ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	SỐ LÔ
4.2	Nhà xưởng 2	CN4-02	1.702,74	2,55	1.191,92	3.575,75	70	3	2,1	
5	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 5	CN5	5.777,63	8,66	4.044,34	12.133,02	70	3	2,1	5
5.1	Nhà xưởng 1	CN5-01	1.210,86	1,81	847,60	2.542,81	70	3	2,1	
5.2	Nhà xưởng 2	CN5-02	1.178,89	1,77	825,22	2.475,67	70	3	2,1	
5.3	Nhà xưởng 3	CN5-03	1.141,79	1,71	799,25	2.397,76	70	3	2,1	
5.4	Nhà xưởng 4	CN5-04	1.046,09	1,57	732,26	2.196,78	70	3	2,1	
5.5	Nhà xưởng 5	CN5-05	1.200,00	1,80	840,00	2.520,00	70	3	2,1	
II	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT		675,56	1,01	270,22	810,67	40	3	1,2	1
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	675,56	1,01	270,22	810,67	40	3	1,2	1
III	ĐẤT XÂY DỰNG TRUNG TÂM QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH		523,77	0,79	209,51	1.047,54	40	5	2,0	1
	Đất nhà điều hành, công cộng	CC	523,77	0,79	209,51	1.047,54	40	5	2,0	1
IV	ĐẤT DỊCH VỤ HỖ TRỢ VÀ CÂY XANH	DV	13.993,47	20,98	5.808,44	17.425,32	80	3	2,4	

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	Tỷ lệ (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)	SỐ LÔ
1	Đất dịch vụ hỗ trợ		7.260,55	10,884	5.808,44	17.425,32	80	3	2,4	38
2	Đất cây xanh	CX	6.732,92	10.093	-	-	-	-	-	7
V	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG		15.083,67		-	-	-	-	-	
1	Đất giao thông	GT	15.083,67		-	-	-	-	-	
TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH			66.706,80							