ỦY BAN NHÂN DÂN ĐẶC KHU CÁT HẢI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:3705 /QĐ-UBND	*Cát Hải, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải)

ỦY BAN NHÂN DÂN ĐẶC KHU CÁT HẢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26/11/2024 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 -

2030, tầm nhìn đến năm 2050 (sau đây gọi tắt là QH-1516) được điều chỉnh bởi Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-SXD ngày 27/10/2025 của Sở Xây dựng về việc ủy quyền trách nhiệm thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, điều chỉnh quy hoạch chung xã;

Căn cứ Công văn số 6874/VP-TC ngày 11/6/2026 và Công văn số 9172/VP-TC ngày 23/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc sắp xếp, xử lý, sử dụng tài sản công, trụ sở dôi dư tại các cơ quan, địa phương, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố; Công văn số 6033/VP-XDCT ngày 26/5/2026 về việc đề xuất điều chỉnh các quy hoạch có liên quan để quản lý sử dụng các sơ sở nhà, đất dôi dư tiết kiệm, hiệu quả theo chỉ đạo của Trung ương; Thông báo số 287/TB-VP ngày 10/6/2026 thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Trung Kiên về báo cáo tiến độ phương án xử lý nhà, đất là tài sản công do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đang quản lý và tiến độ tiếp nhận các cơ sở nhà, đất cơ quan trung ương về thành phố;

Căn cứ Công văn số 407/TTPTQĐTPHP-KTPTQĐ ngày 05/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng về việc tổ chức lập, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Công văn số 4455/UBND-XDNN&MT ngày 07/8/2026 của Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải về việc tổ chức lập đồ án điều chỉnh cục bộ các cơ sở nhà, đất dôi dư thuộc địa bàn đặc khu Cát Hải phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Công văn số 12172/SXD-PTĐT ngày 12/10/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ các cơ sở nhà, đất dôi dư thuộc địa bàn đặc khu Cát Hải phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 209/TTr-XDNN&MT ngày 30/10/2026 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) với nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch: trong Thuyết minh quy hoạch kèm theo.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ trong đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải).

- Phạm vi ranh giới: Căn cứ đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) thì khu vực điều chỉnh quy hoạch bao gồm 02 vị trí như sau:

- Phạm vi ranh giới vị trí 1 (ô đất Y tế thuộc vùng phụ cận thôn Hải Sơn): Phía Tây Nam, Đông Nam giáp đường; Phía Tây Bắc, Đông Bắc giáp dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng **0,09 ha**.

- Phạm vi ranh giới vị trí 2 (ô đất Hỗn hợp): phía Bắc giáp đường Núi Ngọc; phía Tây, Đông giáp dân cư hiện trạng; phía Nam giáp núi.

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: khoảng **0,115 ha**.

3. Mục tiêu và nhiệm vụ

- Mục tiêu:

+ Làm cơ sở triển khai công tác đấu giá cơ sở nhà, đất dôi dư thuộc địa bàn.

+ Đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tính chất, không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường và khả năng cung cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đô thị và khu vực điều chỉnh quy hoạch.

+ Làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Nhiệm vụ:

+ Điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở tuân thủ quy hoạch cấp trên, hướng tới phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, không làm ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng.

+ Điều chỉnh quy hoạch phù hợp với thực tế phát triển và thực hiện các bước đầu tư tiếp theo.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất trong đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) cụ thể như sau:

- Vị trí 1 (ô đất y tế):

+ Điều chỉnh 0,09 ha từ chức năng đất y tế thành đất ở.

BẢNG SO SÁNH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
Quy hoạch đã được phê duyệt (QĐ số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)			Điều chỉnh kỳ này		Tăng (+) giảm (-)
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	
1	Đất Y tế	0,09	Đất ở	0,09	-

- Vị trí 2 (ô đất hỗn hợp):

+ Điều chỉnh một phần từ chức năng đất hỗn hợp 0,115ha thành đất ở đô thị hiện trạng cải tạo mở rộng 0,065ha và đất hỗn hợp 0,05ha.

BẢNG SO SÁNH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
Quy hoạch đã được phê duyệt (QĐ số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)			Điều chỉnh kỳ này		Tăng (+) giảm (-)
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	
1	Đất hỗn hợp	0,115	Đất hỗn hợp	0,05	-0,065
2			Đất đô thị hiện trạng cải tạo mở rộng	0,065	+0,065

5.2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch kỳ này tuân thủ định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiệu hữu tại khu vực và tuân thủ các quy chuẩn xây dựng hiện hành.

5.3. Các nội dung khác: Các nội dung khác giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/4/2022.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan và tổ chức thực hiện:

- Giao Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) theo quy định; phối hợp Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của đặc khu Cát Hải.

- Ban Quản lý dự án đặc khu và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ quy hoạch; đảm bảo nghiên cứu đúng

phạm vi, ranh giới, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch và những nội dung có liên quan được phê duyệt theo quy hoạch cấp trên; tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch, xây dựng và các quy định khác theo pháp luật hiện hành.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Cát Bà và vùng phụ cận huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2040 (nay thuộc đặc khu Cát Hải) được duyệt là căn cứ triển khai hoạt động xây dựng và quản lý theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đặc khu, Trưởng các phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, Giám đốc Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận*:**
- Thường trực Đảng ủy đặc khu;
- Thường trực HĐND đặc khu;
- CT, các PCT UBND đặc khu;
- Như điều 3;
- PCVP HĐND và UBND đặc khu;
- Lưu: VT, XDNN&MT, TTT (05).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phan Viết Điện