

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
ĐẶC KHU CÁT HẢI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT

Cát Hải, ngày tháng năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt  
bằng Dự án đầu tư xây dựng, cải  
tạo, mở rộng bến phà Đồng Bài

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH14 ngày 26/11/2024;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 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 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc đình 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 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 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1161/QĐ-UBND ngày 18/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Cát Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 172/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc thu hồi đất Dự án Khu cảng hàng hóa, bến phà, bến tàu khách, nhà máy sản xuất các sản phẩm du lịch, khu dịch vụ hậu cần du lịch do Công ty TNHH Mặt trời Cát Bà làm chủ đầu tư tại xã Đồng Bài, huyện Cát Hải tự nguyện trả lại đất; Thông báo số 03/TB-VP ngày 03/01/2025 đồng ý chủ trương xây dựng Trụ sở làm việc tập trung để bố trí Bộ đội Biên phòng, Công an thành phố, Cảng vụ đường thủy nội địa Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải (nay là UBND đặc khu Cát Hải) về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, mở rộng bến phà Đồng Bài, bến phà Cái Viêng và các công trình phụ trợ;

Căn cứ Công văn số 10511/SXD-QHKT ngày 03/12/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến vào Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, mở rộng bến phà Đồng Bài;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế đặc khu tại Tờ trình số 24/TTr-KT ngày 20/01/2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, mở rộng bến phà Đồng Bài,

Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, mở rộng bến phà Đồng Bài với nội dung như sau:

## **I. NỘI DUNG CHẤP THUẬN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch**

- Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng có diện tích khoảng 14.387,25m<sup>2</sup> tại bến phà Đồng Bài, đặc khu Cát Hải.

- Phạm vi, ranh giới: phía Bắc giáp biển và một phần chức năng đất công nghiệp của dự án Khu cảng hàng hóa, bến phà, bến tàu khách, nhà máy sản xuất các sản phẩm du lịch, khu dịch vụ hậu cần du lịch tại khu vực bến phà Đồng Bài và bến phà Cái Viêng; phía Nam giáp đường quy hoạch có lộ giới 40m; phía Đông giáp đường nội bộ có mặt cắt 21m và khu đất công cộng; phía Tây giáp khu kho bãi của khu bến cảng hàng hóa.

- Quy mô lập quy hoạch: diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu khoảng 14.387,25 m<sup>2</sup> (theo Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 18/9/2024). Trong đó ranh giới thu hồi đất có diện tích khoảng 10.129,41m<sup>2</sup> theo quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 20/01/2025.

### **2. Tính chất, chức năng**

- Là khu vực bến phà Đồng Bài với các công trình phụ trợ như văn phòng, nhà chờ, nhà ở và làm việc cho công nhân.

- Đất công cộng (công trình hành chính, dịch vụ).

### 3. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng

- 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 Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu vực đảo Cát Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1161/QĐ-UBND ngày 18/6/2016.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất

- Khu đất quy hoạch xây dựng mở rộng bến phà Đồng Bài bao gồm các loại đất chính sau: đất công cộng và đất giao thông khu vực.

- Trong lô đất công cộng bao gồm đất xây dựng công trình và đất giao thông nội bộ: đất xây dựng công trình có tổng diện tích 1.260,40m<sup>2</sup> chiếm 47,4% diện tích lô đất công cộng, còn lại là phần giao thông nội bộ kết nối với giao thông khu vực của lô đất công cộng.

- Đất giao thông khu vực: có diện tích 11.728,43m<sup>2</sup>.

- Tỷ lệ các loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại cụ thể trong bảng thống kê như sau:

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**

TT	Loại đất	Ký hiệu	Chỉ tiêu quy hoạch theo ranh giới được phê duyệt tại Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 18/9/2024				Chỉ tiêu quy hoạch trong ranh giới xin chấp thuận Tổng mặt bằng kỳ này theo Quyết định số 172/UBND ngày 20/01/2025 (khu đất thu hồi)			
			Diện tích	Tỉ lệ	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn xây dựng	Diện tích	Tỉ lệ	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn xây dựng
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(tầng)	(m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>2.658,82</b>	<b>18,48</b>			<b>1.260,40</b>	<b>12,44</b>		
1	Đất xây dựng công trình		1.260,40				1.260,40			
	Trụ sở làm việc tập trung, nhà chờ, nhà ở và làm việc công nhân (hiện trạng)	3	993,95		2	2.520,8	993,95		2	2.520,8
	Phân văn phòng xây thêm	3	266,45				266,45			
2	Đất giao thông nội bộ		1.398,42				0,00			
<b>B</b>	<b>Đất giao thông khu vực</b>		<b>11.728,43</b>	<b>81,52</b>			<b>8.869,01</b>	<b>87,56</b>		
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích</b>		<b>14.387,25</b>				<b>10.129,41</b>			
			Mật độ xây dựng thuần của lô đất công cộng: 47,4%				Mật độ xây dựng thuần của lô đất công cộng: 100%			
			Hệ số sử dụng đất của lô đất công cộng: 0,95 lần				Hệ số sử dụng đất của lô đất công cộng: 2 lần			

### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch được tiếp cận từ đường quy hoạch có lộ giới khoảng 16m kết nối với đường chính khu vực có lộ giới 40m. Lô đất công cộng

được bố trí công trình văn phòng điều hành và dịch vụ phụ trợ kèm theo, nằm tại trung tâm khu vực lập quy hoạch.

- Kiến trúc công trình trong khu vực quy hoạch: các công trình công cộng dịch vụ với kiến trúc hình khối khuyến khích đặc biệt, tạo điểm nhấn cho khu vực, tuy nhiên vẫn phù hợp với công năng sử dụng nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất, màu sắc nhẹ nhàng thống nhất với phong cách kiến trúc tổng thể của cả khu.

- Cây xanh: cây xanh tổ chức dạng tuyến dọc trên các đường giao thông nội bộ. Trồng cây tại các bồn và chậu, tạo tính linh hoạt trong quá trình tổ chức không gian xanh trong khu vực.

- Cốt xây dựng:  $\geq +3,6$  (Hệ cao độ lục địa).

- Chiều cao xây dựng công trình, cốt sàn tầng 1, cốt trần tầng 1 của các công trình trong khu quy hoạch: áp dụng thống nhất trong từng tuyến đường. Chiều cao chi thiết được thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở, tuân thủ các quy định có tính pháp lý hiện hành.

- Chiều cao công trình: xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông. Theo quy định về khoảng lùi trong Thiết kế đô thị được quy định tại “QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch Xây dựng”, khoảng lùi trên từng dãy phố, nút giao thông đối với các công trình trong khu vực lập quy hoạch được quy định như sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	$\leq 19$	$19 < < 22$	$22 < < 28$	$\geq 28$
$< 19$	0	3	4	6
$19 < < 22$	0	0	3	6
$\geq 22$	0	0	0	6

- Chỉ giới xây dựng của công trình trong lô đất được xác định như sau:

+ Công trình dịch vụ có tầng cao 2 tầng thì chỉ giới xây dựng tối thiểu trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông tiếp giáp.

+ Ngoài ra khoảng lùi cụ thể theo chiều cao chi tiết của công trình khi triển khai các bước thiết kế cơ sở phải tuân thủ theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **6.1. Quy hoạch giao thông**

#### *a/ Giao thông đối ngoại*

- Đường giao thông giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch kết nối giữa các đường nội bộ, lộ giới 40,0m (mặt cắt 1-1):

+ Chiều rộng lòng đường:  $2 \times 12,0\text{m} = 24,0\text{m}$ .

+ Chiều rộng dải phân cách:  $= 6,0\text{m}$ .

+ Chiều rộng vỉa hè hai bên:  $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$ .

- Đường giao thông giáp phía Bắc khu vực lập quy hoạch, kết nối từ bên phà đi đường nội bộ, lộ giới 28,0m (mặt cắt 2-2):

+ Chiều rộng lòng đường: = 15,0m.

+ Chiều rộng vỉa hè phía phải (giáp Đê quy hoạch): = 7,0m.

+ Chiều rộng vỉa hè phía trái: = 6,0m.

*b/ Giao thông trong khu vực*

Trong khu vực là đường giao thông song song với đường giao thông hiện trạng kết nối khu vực lập quy hoạch với giao thông đối ngoại và bên phà; chiều rộng lòng đường 7,0m và 13,7m (mặt cắt 3-3 và mặt cắt 4-4). Ngoài ra còn có các đường giao thông hiện trạng kết nối với khu vực xung quanh; chiều rộng lòng đường 8,2m và 20,0m.

**6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

*a/ Quy hoạch cao độ nền xây dựng*

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng:  $\geq +3,6\text{m}$  (Hệ cao độ lục địa).

- Độ dốc thiết kế san nền  $i=0,2\%$  đến  $0,4\%$ .

*b/ Quy hoạch thoát nước mưa*

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng và tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước mưa: duy trì công thoát nước mưa D1000 hiện trạng; hướng thoát nước mưa ra luồng Lạch Huyện.

*c/ Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước*

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước An Dương, thông qua TBTA Cát Hải.

- Mạng lưới đường ống:

+ Giữ nguyên đường ống cấp nước hiện trạng.

+ Quy hoạch đường ống cấp nước  $\text{Ø}40$  cấp cho khu nhà chờ.

- Cấp nước chữa cháy (ngoài nhà): mạng lưới cấp nước chữa cháy riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Nguồn nước chữa cháy:

+ Duy trì hệ thống cấp nước chữa cháy hiện trạng (đường ống, trạm bơm PCCC, trụ chữa cháy).

+ Từ trạm bơm PCCC hiện trạng (nằm cạnh TBA bên phà Cát Hải), nước được cấp theo đường ống  $\text{Ø}110$  đến các họng cứu hoả hiện trạng trong khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

*d/ Quy hoạch hệ thống công trình cung cấp năng lượng và chiếu sáng*

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện: từ TBA 110kV Cát Hải tới, thông qua TBA nhà điều hành cáp treo Công ty TNHH Mặt trời Cát Bà.

+ Trạm biến áp: quy hoạch trạm biến áp phục vụ khu vực quy hoạch, công suất 250KVA-35(22)/0,4kV.

+ Lưới điện trung áp: quy hoạch tuyến cáp ngầm 35kVAI/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 3x70mm<sup>2</sup>.

+ Lưới điện 0,4kV: từ TBA quy hoạch, cấp nguồn cho tủ kỹ thuật của nhà chờ bằng cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x150mm<sup>2</sup>.

- Quy hoạch chiếu sáng:

+ Từ TBA quy hoạch, thông qua tủ chiếu sáng.

+ Điều khiển chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống tự động theo thời gian.

+ Đèn chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường; công suất 115w/đèn; cấp bảo vệ IP66; cấp cách điện CLASS I.

*e/ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn*

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng, tự chảy.

+ Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D110; Độ dốc tối thiểu đường cống thu gom nước thải  $\text{imin} \geq 1/D$ . Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): Tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,5m.

+ Nước thải phát sinh được xử lý bằng bể tự hoại 5 ngăn đặt ngầm dưới công trình, công suất bể xử lý nước thải 6,5m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Nước thải phải được xử lý đạt theo QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trước khi thoát ra môi trường.

+ Hướng thoát nước thải: nước thải sau khi được xử lý thoát vào hệ thống thoát nước hiện trạng.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại CTR ngay từ nguồn phát sinh.

+ Bố trí các thùng chứa CTR bằng nhựa có nắp đậy tại khu vực quy hoạch.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom hàng ngày đưa về khu xử lý CTR tập trung để xử lý.

*f/ Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thu động*

- Nguồn cấp: hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với mạng viễn thông hiện có của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn đặc khu Cát Hải; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng dịch vụ trong khu vực quy hoạch.

## **II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải có trách nhiệm phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố, công khai quy hoạch tổng mặt bằng; tổ chức triển khai xây dựng công trình theo đúng quy hoạch được chấp thuận; tuân thủ các quy định pháp luật, các quy định quản lý kiến trúc cảnh quan; hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định.

2. Giao Phòng Kinh tế phối hợp các đơn vị có liên quan thực hiện công tác quản lý, giám sát và hướng dẫn chủ đầu tư triển khai xây dựng đảm bảo theo quy hoạch được chấp thuận và hoàn thiện các thủ tục liên quan (nếu có).

3. Khi có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, chủ đầu tư có trách nhiệm lập báo cáo và hồ sơ có liên quan; trình Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải xem xét, giải quyết theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- CT, các PCT UBND đặc khu;
- Phòng Kinh tế;
- C, PCVP HĐND và UBND đặc khu;
- Lưu VT, KT. (05)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phan Viết Điện**