

Số: /QĐ-UBND

Cát Hải, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long (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 số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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 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; 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 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 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 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); 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 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long;

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 10441/VP-XDCT ngày 21/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc rà soát, lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng và các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 7876/SXD-QHKT ngày 6/10/2025 của Sở Xây dựng về việc rà soát, lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng và các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố; Công văn số 8827/SXD-QHKT ngày 28/10/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 419/SXD-QHKT ngày 14/01/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều chỉnh cục bộ các vị trí khu đất phục vụ Dự án cấp nước sạch ra đảo Cát Bà;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 121/TTr-KT ngày 30/3/2026 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long (nay thuộc đặc khu Cát Hải),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long (nay thuộc đặc khu Cát Hải) với nội dung chính như sau:

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

2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ thuộc địa giới hành chính xã Phù Long cũ, nay thuộc đặc khu Cát Hải.

- Phạm vi ranh giới: Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết

định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, khu vực điều chỉnh cục bộ thuộc ô đất có ký hiệu DL và CX1, phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh như sau:

- + Phía Nam giáp đường tỉnh 365;
- + Các phía khác giáp đất trống (chủ yếu là đầm, bãi bồi).
- Quy mô diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ ô đất có ký hiệu DL và CX1 với quy mô 12,99 ha.
- Thời hạn lập quy hoạch: Theo Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long.

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Quan điểm: Điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo trình tự pháp luật hiện hành; làm cơ sở để triển khai hoàn thiện các hạng mục tiếp theo của dự án, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa các hạng mục công trình vào vận hành, khai thác sử dụng; điều chỉnh theo hướng khai thác hợp lý quỹ đất, cũng như hiệu quả sử dụng các công trình; điều chỉnh đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu khống chế theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Mục tiêu: Xây dựng hệ thống cấp nước an toàn, bền vững cho đặc khu Cát Hải nói riêng và thành phố Hải Phòng nói chung; góp phần từng bước đáp ứng yêu cầu trở thành đặc khu Cát Hải với trọng tâm phát triển kinh tế công nghiệp phía đảo Cát Hải và phát triển du lịch của đảo Cát Bà; đảm bảo khai thác hiệu quả sử dụng đất, tăng hiệu quả kinh tế và thực hiện mục tiêu phát triển du lịch Cát Bà trở thành trung tâm du lịch của cả nước; làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất, chức năng, vai trò: là đất hạ tầng kỹ thuật, xây dựng trạm bơm tăng áp phục vụ cấp nước ra đảo Cát Bà.

5. 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 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

- Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, kết hợp với các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo của của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố. Sau khi đánh giá, phân tích các yếu tố liên quan, phương án điều chỉnh cụ thể như sau:

- + Điều chỉnh khoảng 1,15 ha đất du lịch thành đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm bơm tăng áp).
- + Điều chỉnh khoảng 0,41 ha đất cây xanh đô thị thành đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm bơm tăng áp).

+ Nội dung chi tiết được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn và quy định hiện hành có liên quan.

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Quy hoạch đã được phê duyệt (QĐ số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố)						Điều chỉnh kỳ này				
TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	TCTB (tầng)	MĐ XD (%)	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	TCTB (tầng)	MĐXD (%)
1	DL	Đất Du lịch	8,68	18	40	DL	Đất Du lịch	7,53	18	40
						KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm bơm tăng áp)	1,15	-	-
2	CX1	Đất cây xanh đô thị	4,31	1	5	CX1	Đất cây xanh đô thị	3,90	1	5
						KT	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm bơm tăng áp)	0,41	-	-
Tổng			12,99			Tổng	12,99			

* Ghi chú:

- TCTB: Tầng cao trung bình

- MĐXD: Mật độ xây dựng

- Sau khi điều chỉnh: Đất du lịch giảm 1,15 ha; Đất cây xanh giảm 0,41 ha; Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm bơm tăng áp) tăng 1,56 ha.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được cụ thể hoá khi triển khai QHCT 1/500 đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn và quy định hiện hành có liên quan.

6.2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Bổ sung tuyến ống cấp nước dự kiến DN600 từ khu vực bến phà Gót sang Trạm bơm tăng áp Phù Long (vị trí, hướng tuyến và tiết diện đường ống được cụ thể hóa trong giai đoạn triển khai dự án).

6.3. Các nội dung khác: Các nội dung khác giữ nguyên theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

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 phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long (nay thuộc đặc khu Cát Hải) theo quy định.

- Ban Quản lý dự án đặc khu và Viện Quy hoạch Hải Phòng 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 tại 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.

- Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ du lịch Phù Long (nay thuộc đặc khu Cát Hải) được phê duyệt là căn cứ

để lập dự án đầu tư 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: 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, KT (05).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phan Viết Điện