

Số: /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 khu vực Đồ Sơn, Cát Bà, Nam sông Cấm và Bắc sông Cấm

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

Căn cứ 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 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 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 (gọi tắt là QHC-323);

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 279-TB/TU ngày 06 tháng 02 năm 2026 về điều chỉnh cục bộ khu vực Đồ Sơn, Cát Bà, Nam sông Cấm và Bắc Sông Cấm trong Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 8349/BXD-QHKT ngày 14 tháng 8 năm 2025, Văn bản số 10955/BXD-QHKT ngày 02 tháng 10 năm 2025 và Văn bản số 12909/BXD-QHKT ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn và cho ý kiến đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 khu vực Đồ Sơn, Cát Bà và Nam sông Cấm, Bắc sông Cấm;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 116/TTr-SXD ngày 03 tháng 4 năm 2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số 99/BC-SXD ngày 03 tháng 4 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 khu vực Đồ Sơn, Cát Bà, Nam sông Cấm và Bắc sông Cấm gồm một số nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh quy hoạch khu vực Đồ Sơn

a) Vị trí, quy mô:

Khu vực mặt nước ven biển giáp vùng bờ khu vực phía Đông và phía Tây bán đảo Đồ Sơn; tiếp giáp địa giới hành chính phường Đồ Sơn; tổng diện tích khoảng 290ha; cụ thể:

- Khu vực phía Đông khu du lịch Đồ Sơn (ký hiệu VT1) có diện tích khoảng 130ha: từ quảng trường 15 - 5 kéo dài qua khu vực Bến Thóc, bãi tắm khu 2 đến núi Đầu Nở (dự án Khu du lịch quốc tế Hòn Dấu) mở rộng hướng ra phía biển.

- Khu vực phía Tây khu du lịch Đồ Sơn (ký hiệu VT2) có diện tích khoảng 160ha: từ Dự án Làng biệt thự du lịch cao cấp Vạn Hương đến khu vực Vụng Xéc mở rộng hướng biển.

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

Điều chỉnh quy hoạch 290ha đất mặt nước tại 02 vị trí nêu trên thành đất hỗn hợp để tăng quy mô đất xây dựng đô thị, để bổ sung các chức năng cho khu du lịch Đồ Sơn.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC- 323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
Khu vực Đồ Sơn					
VT1	Mặt nước	130,0	Mặt nước	0,00	-130,0

QHC- 323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	0,00	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	130,0	+130,0
VT2	Mặt nước	160,0	Mặt nước	0,00	-160,0
	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	0,00	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	160,0	+160,0
	Tổng	290,0		290,0	+0,00

2. Điều chỉnh quy hoạch khu vực Cát Bà

a) Vị trí, quy mô:

Khu vực nằm trong địa giới hành chính xã Xuân Đám, huyện Cát Hải cũ (nay là thuộc đặc khu Cát Hải) quy mô khoảng 127 ha và vùng đất mặt nước ven biển gắn với vùng bờ phía Đông xã Xuân Đám quy mô khoảng 25 ha; tổng diện tích khoảng 152ha (ký hiệu VT3).

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

- Điều chỉnh 68ha đất cây xanh chuyên đề và 02 đất lâm nghiệp thành 70ha đất hỗn hợp (chức năng đô thị, dịch vụ, du lịch);
- Điều chỉnh 25ha mặt nước sang đất cây xanh chuyên đề.

Sau điều chỉnh quy hoạch, đất đất hỗn hợp (chức năng đô thị, dịch vụ, du lịch) có diện tích 70ha; đất cây xanh chuyên đề (sân gôn) có diện tích 82ha.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC-323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
<i>Khu vực Cát Bà (Đặc khu Cát Hải)</i>					
VT3	Mặt nước	25,0	Mặt nước	0,00	-25,0
	Đất cây xanh chuyên đề (sân gôn)	125,0	Đất cây xanh chuyên đề (sân gôn)	82,0	-43,0
	Đất lâm nghiệp	2,0	Đất lâm nghiệp	0,00	-2,0
	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	0,00	Đất hỗn hợp (đô thị, dịch vụ, du lịch)	70,0	+70,0
	Tổng	152,0		152,0	+0,00

3. Điều chỉnh quy hoạch khu vực Nam sông Cấm

a) Vị trí, quy mô:

- Khu vực bờ Nam Sông Cấm, đoạn phía Bắc đường Hoàng Diệu và Lê Thánh Tông, từ Trung tâm hội nghị thành phố (cũ) đến cầu Nguyễn Trãi; quy mô khoảng 29,7 ha (ký hiệu VT4);

- Khu vực bờ Nam Sông Cấm đoạn phía Bắc đường Hùng Vương (khu tổng kho xăng dầu Thượng Lý), thuộc phường Hồng Bàng; quy mô khoảng 8,2 ha (ký hiệu VT5);

- Khu vực Bắc trạm thu phí cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, thuộc xã Kiến Minh; quy mô khoảng 8,2 ha; hiện trạng là đất nông nghiệp, trồng lúa (ký hiệu VT6).

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

Điều chỉnh, phân bổ lại chức năng sử dụng đất (đất công cộng – dịch vụ; đất hỗn hợp) tại 03 vị trí:

- Khu vực bờ Nam sông Cấm, giáp đường Hoàng Diệu và Lê Thánh Tông:

+ Điều chỉnh 14,57ha đất công cộng – dịch vụ thành đất hỗn hợp (có ở);

+ Điều chỉnh 1,63ha đất công cộng – dịch vụ thành đất cây xanh công cộng và giao thông

+ Sau điều chỉnh quy hoạch: đất công cộng – dịch vụ có diện tích 5,3ha; đất cây xanh công cộng và giao thông có diện tích 1,63ha; đất hỗn hợp (có ở) có diện tích 14,57ha.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC-323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
<i>Khu vực Nam sông Cấm</i>					
VT4	Đất công cộng – dịch vụ (đất công cộng – dịch vụ đô thị; đất thương mại, dịch vụ, logistics)	21,50	Đất công cộng – dịch vụ (đất công cộng – dịch vụ đô thị; đất thương mại, dịch vụ, logistics)	5,30	-16,20
	Đất cây xanh công cộng và giao thông	8,20	Đất cây xanh công cộng và giao thông	9,83	+1,63
			Đất hỗn hợp (có ở)	14,57	+14,57
	Tổng	29,70		29,70	+0,00

- Khu vực bờ Nam sông Cấm, giáp đường Hùng Vương: Điều chỉnh 8,19ha đất hỗn hợp có ở thành đất công cộng – dịch vụ đô thị (trung tâm hỗn hợp).

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC-323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/Giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
Khu vực phường Hồng Bàng					
VT5	Đất hỗn hợp (có ở)	8,19	Đất hỗn hợp (có ở)	0,00	-8,19
	Đất công cộng – dịch vụ đô thị (trung tâm hỗn hợp)	0,00	Đất công cộng – dịch vụ đô thị (trung tâm hỗn hợp)	8,19	+8,19
	Tổng	8,19		8,19	+0,00

- Khu vực thuộc xã Kiến Minh: Điều chỉnh 8,2ha đất đơn vị ở sang đất công cộng – dịch vụ.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC-323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
Khu vực xã Kiến Minh					
VT6	Đất đơn vị ở	8,20	Đất đơn vị ở	0,00	-8,20
	Đất công cộng – dịch vụ đô thị (trung tâm hỗn hợp)	0,00	Đất công cộng – dịch vụ đô thị (trung tâm hỗn hợp)	8,20	+8,20
	Tổng	8,20		8,20	+0,00

4. Điều chỉnh quy hoạch khu vực Bắc sông Cấm:

a) Vị trí, quy mô:

Khu đất phía Tây Bắc Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, phía Đông đường Đỗ Mười; quy mô khoảng 12,72ha.

Điều chỉnh mở rộng thêm 7,74 ha đất để xây dựng trụ sở làm việc Công an thành phố Hải Phòng tại Khu đô thị Bắc Sông Cấm thành 12,72ha (ký hiệu VT7) để đáp ứng định mức về sử dụng đất an ninh theo Quyết định số 7978/QĐ-BCA-H02 ngày 27/10/2022 của Bộ Công an.

b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian:

Điều chỉnh 6,85ha đất thương mại, dịch vụ, logistics và 0,89ha đất cây xanh đô thị sang đất nn ninh quốc phòng.

Sau điều chỉnh quy hoạch, đất an ninh quốc phòng có tổng diện tích 12,72ha.

Bảng so sánh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

QHC-323			Điều chỉnh kỳ này		Tăng/giảm (+/-)
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
Khu vực Bắc Sông Cấm					
VT7	Đất an ninh quốc phòng	4,98	Đất an ninh quốc phòng	12,72	7,74
	Đất thương mại, dịch vụ logistics,...	6,85			-6,85
	Đất cây xanh đô thị	0,89			-0,89
	Tổng	12,72	Tổng	12,72	+0,00

5. Hạ tầng kỹ thuật

Điều chỉnh mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (các công trình đầu môi, hệ thống đường dây, đường ống) các Khu vực Đồ Sơn, Cát Bà, Nam sông Cấm và Bắc sông Cấm để phù hợp với mạng lưới giao thông, phân kỳ thực hiện quy hoạch, tuân thủ Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật xác định trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023; cụ thể trong hồ sơ thuyết minh, bản vẽ kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về tính xác thực của các số liệu hiện trạng đất đai, hạ tầng và công khai, minh bạch việc lấy ý kiến của cộng đồng dân cư, cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định hiện hành; đảm bảo sự thống nhất, tránh để xảy ra khiếu kiện của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng liên quan.

- Chịu trách nhiệm đảm bảo phù hợp, thống nhất các nội dung điều chỉnh cục bộ với điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 và các quy hoạch ngành quốc gia có liên quan.

- Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt, cập nhật và thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 đảm bảo phù hợp với quy định và gửi các đơn vị liên quan để lưu trữ, triển khai thực hiện.

- Tổ chức công bố công khai toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung (trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà

nước) trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải lên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam theo quy định.

- Chậm nhất 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, gửi Bộ Xây dựng 01 bộ hồ sơ đầy đủ theo đúng quy định để quản lý và lưu trữ theo quy định pháp luật.

- Phối hợp với các sở ngành để cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong quá trình thực hiện các quy hoạch ngành khác có liên quan theo quy định pháp luật.

2. Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu: Hồng Bàng, Ngô Quyền, Đồ Sơn, Thủy Nguyên, Kiến Minh, Cát Hải thực hiện quản lý quy hoạch theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các nội dung khác ngoài phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn 2050.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Hải An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu: Hồng Bàng, Ngô Quyền, Đồ Sơn, Thủy Nguyên, Kiến Minh, Cát Hải; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Thành ủy, HĐND TP (để báo cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Sở, Ban, ngành TP;
- UBND các phường, xã, đặc khu;
- Các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD&CT, NN&MT, NV&KTGS;
- Lưu: VT, N.N.Phong.

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

Lê Anh Quân