

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HẢI AN**

*Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*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 và được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan;*

*Căn cứ 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 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 Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;*

*Căn cứ Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao, điều chuyển các cơ sở nhà, đất do các cơ quan, đơn vị thuộc thành phố quản lý;*

*Căn cứ Quyết định số 1938/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của UBND phường Hải An về việc giao nhiệm vụ: “Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An;*

*Căn cứ Văn bản số 4543/UBND-XDMT ngày 31/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường Hải An về việc điều chỉnh, bổ sung 2 vị trí điều chỉnh cục bộ “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An”, phường Hải An.*

*Căn cứ Tờ trình số 156/TTr-BQLDAĐTXD ngày 09/9/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hải An về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An;*

*Căn cứ Văn bản số 10803/SXD-PTĐT ngày 16/9/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An.*

*Căn cứ Văn bản số 8344/BCH-TM ngày 23/9/2026 của Bộ chỉ huy quân sự thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An.*

*Căn cứ Văn bản số 12632/CATP-PH10 ngày 25/9/2026 của Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An.*

*Căn cứ Văn bản số 6300/SVHTTDL-KHTC ngày 24/9/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An.*

*Căn cứ Văn bản số 6202/BQL-QHXD ngày 28/9/2026 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An.*

*Căn cứ Thông báo số 869/TB-HĐTĐ ngày 30/9/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn phường Hải An về việc thẩm định Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hải An tại Tờ trình số 191/TTr-BQLDAĐTXD ngày 30/9/2026 về việc phê duyệt Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An và Báo cáo số 41/BC-XDMT ngày 30/9/2026 của Phòng Xây dựng và Môi trường về kết quả thẩm định Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An .*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040”, phường Hải An với những nội dung chủ yếu như sau:

## **1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch**

Vị trí khu vực: các khu đất này nằm trong địa giới hành chính phường Hải An.

- *Khu vực điều chỉnh:*

+ Một phần ô đất A25 và một phần ô đất A27.

+ Ô đất A40.

+ Một phần ô đất A35.

+ Một phần ô đất A36.

+ Ô đất A16.

+ Ô đất A20.

+ Một phần ô đất A137.

- Quy mô: khoảng 80,85ha thuộc phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

Trong đó:

+ Một phần ô đất A25 và một phần ô đất A27 và đất giao thông chung có diện tích 15,49 ha.

+ Ô đất A40 có diện tích 23,14ha.

+ Một phần ô đất A36 có diện tích 4,88ha.

+ Một ô đất A35 có diện tích 1,52ha

+ Ô đất A16 có diện tích 7,63ha.

+ Ô đất A20 có diện tích 18,16ha .

+ Một phần ô đất A137 có diện tích 10,03ha.

## **2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch**

- Nhằm thực hiện mục tiêu về an sinh xã hội và góp phần phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi có sự thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ.

- Nhằm tránh lãng phí, xuống cấp tài sản công, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất đai và bổ sung quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu trên địa bàn (như: trường học, nhà văn hóa, công viên cây xanh, bãi đỗ xe...) việc rà soát, chuyển đổi công năng và sắp xếp lại các cơ sở nhà đất.

- Chỉ điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các khu vực có nhu cầu triển khai thực hiện dự án đầu tư theo tình hình thực tế, không phá vỡ cơ cấu quy hoạch đã được phê duyệt; bám sát các mục tiêu, giải pháp thực hiện trong quy hoạch định hướng; tuân thủ các định hướng của các quy hoạch ngành quốc gia và của thành phố.

- Đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của người dân và nâng cao hiệu quả sử dụng đất; phát triển bền vững, giữ gìn cảnh quan môi trường.

### **3. Đáp ứng các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; phù hợp với định hướng các quy hoạch có liên quan**

#### **+ Về hiệu quả kinh tế:**

- Chuyển đổi một số chức năng phần lớn là các công trình phục vụ hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, trụ sở làm việc của Ủy ban nhân dân phường, công viên cây xanh sử dụng công cộng... những công trình này tuy không mang lại nhiều giá trị về mặt kinh tế nhưng giá trị gián tiếp đem lại là không thể đo đếm được, khi mà an sinh xã hội của phường được đảm bảo.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tận dụng lại các cơ sở hạ tầng có sẵn, tránh lãng phí đầu tư công, tiết kiệm ngân sách Nhà nước.

#### **+ Về hiệu quả xã hội:**

- Việc điều chỉnh mở rộng và bổ sung cơ sở giáo dục sẽ trực tiếp giải quyết áp lực thiếu chỉ tiêu trường học tại khu vực hiện hữu. Đảm bảo quyền tiếp cận giáo dục chất lượng cao và giảm khoảng cách di chuyển cho học sinh, cải thiện môi trường sư phạm giúp học sinh có đầy đủ không gian vui chơi, vận động và phát triển thể chất.

- Tương tự việc điều chỉnh công trình văn hóa – cây xanh thể dục thể thao đảm bảo bán kính phục vụ, đảm bảo tính công bằng trong tiếp cận của người dân.

- Việc điều chỉnh các chức năng khác về đúng chức năng dân cư hiện hữu đáp ứng sự đảm bảo cho người dân về quyền sử dụng đất và xây dựng đúng pháp luật.

#### **+ Về hiệu quả về quản lý và phát triển đô thị:**

- Chỉnh trang diện mạo kiến trúc bằng việc chuyển đổi các cơ quan trụ sở mới giúp làm mới bộ mặt đô thị, tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực trung tâm đô thị.

- Tái cấu trúc quỹ đất, chuyển đổi hợp lý sang mục đích công cộng phù hợp với xu thế phát triển đô thị thông minh và bền vững.

- Các định hướng điều chỉnh phù hợp với chiến lược phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị.

#### **+ Về tính liên tục, đồng bộ:**

- Việc điều chỉnh cục bộ các vị trí đảm bảo duy trì vai trò khung định hướng chiến lược của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được phê duyệt. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và định hướng phát triển không gian chung, đồng thời tạo tiền đề quan

trọng để giải quyết các yêu cầu thực tiễn cấp bách về hạ tầng xã hội và an sinh đô thị trong giai đoạn chuyển tiếp sau sáp nhập.

- Nội dung điều chỉnh tập trung chủ yếu vào việc tái cấu trúc các quỹ đất cơ quan, trụ sở cũ và đảm bảo bán kính phục vụ chức năng công cộng, giáo dục. Việc này đồng thời bổ sung kịp thời các chỉ tiêu hạ tầng xã hội (trường học, công viên cây xanh) theo sắp xếp đơn vị hành chính mới.

- Đảm bảo tính đồng bộ và kết nối chặt chẽ về hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực điều chỉnh với khung hạ tầng chung của đô thị. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất tại các vị trí điều chỉnh được tính toán khớp nối hoàn toàn với hệ thống hiện hữu, tuân thủ nghiêm ngặt các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, đảm bảo không gây xung đột với các quy hoạch chuyên ngành khác và không làm phá vỡ cấu trúc kiến trúc cảnh quan tổng thể của thành phố.

#### **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 cơ bản quy định tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

#### **5. Các nội dung chính điều chỉnh quy hoạch**

##### *5.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan:*

Nội dung điều chỉnh chính của điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040, phường Hải An. Cụ thể, các nội dung điều chỉnh bao gồm:

- \* Hợp nhất ô đất và điều chỉnh chức năng sử dụng đất.

- Một phần ô đất A25, một phần ô đất A27, ô đất A16 và ô đất A20:

- + Một phần ô đất A25: điều chỉnh đất dịch vụ (DV/25-8) sang đất quốc phòng (QP/25-8), đất cơ quan trụ sở (CQ/25-3) sang đất giáo dục (GD/25-3) có tầng cao tối đa 5 tầng, đất bãi đỗ xe (P/25-10) sang đất văn hóa (VH/25-10) có tầng cao tối đa 5 tầng.

- + Một phần ô đất A27: gộp ô đất giáo dục (GD/27-4) và ô đất y tế (YT/27-5) điều chỉnh sang đất giáo dục (GD/27-4), đất giáo dục (GD/27-3) sang đất thể sục thể thao (TT/27-3).

- + Ô đất A16: điều chỉnh đất cơ quan trụ sở (CQ/16-3) sang đất nhóm nhà ở (HT/16-4).

- + Ô đất A20: điều chỉnh đất cơ quan trụ sở (CQ/20-3) sang đất giáo dục (GD/20-3) có tầng cao tối đa 3 tầng.

| BẢNG CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT |                                                                                                                                                               |                                |                |                |                 |                 |                                  |                                |                |                 |                 |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STT                                                   | Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 |                                |                |                |                 |                 | Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này |                                |                |                 |                 | Ghi chú                                                                                                           |
|                                                       | Ký hiệu                                                                                                                                                       | Tính chất                      | Diện tích (ha) | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 | Ký hiệu                          | Tính chất                      | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 |                                                                                                                   |
|                                                       |                                                                                                                                                               |                                |                |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |                                  |                                |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |                                                                                                                   |
| I                                                     | Một phần ô đất A25                                                                                                                                            |                                | 5,26           | 52.623         |                 |                 | Một phần ô đất A25               |                                | 52.623         |                 |                 |                                                                                                                   |
| 1                                                     | GD/25-2                                                                                                                                                       | Đất giáo dục                   |                | 15.328         | 5               | -               | GD/25-2                          | Đất giáo dục                   | 15.328         | 5               | -               |                                                                                                                   |
| 2                                                     | CQ/25-3                                                                                                                                                       | Đất cơ quan, trụ sở            |                | 3.669          | 5               | -               | GD/25-3                          | Đất giáo dục                   | 3.669          | 5               | -               | Điều chuyển để làm điểm trường mới của trường THCS Lê Lợi (Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND TP) |
| 3                                                     | CX/25-5                                                                                                                                                       | Đất cây xanh sử dụng công cộng |                | 733            | 1               | -               | CX/25-5                          | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 733            | 1               | -               |                                                                                                                   |
| 4                                                     | DV/25-7                                                                                                                                                       | Đất khu dịch vụ                |                | 9.312          | 15              | 2               | DV/25-7                          | Đất khu dịch vụ                | 9.312          | 15              | 2               |                                                                                                                   |
| 5                                                     | DV/25-8                                                                                                                                                       | Đất khu dịch vụ                |                | 1.039          | 7               | 1               | QP/25-8                          | Đất quốc phòng                 | 1.039          | -               | -               |                                                                                                                   |
| 6                                                     | P/25-10                                                                                                                                                       | Đất bãi đỗ xe                  |                | 1.183          | 5               | -               | VH/25-10                         | Đất văn hóa                    | 1.183          | 5               | -               |                                                                                                                   |
| 7                                                     | HT/25-12                                                                                                                                                      | Đất nhóm nhà ở                 |                | 21.359         | 7               | -               | HT/25-12                         | Đất nhóm nhà ở                 | 21.359         | 7               | -               |                                                                                                                   |
| II                                                    | Một phần ô đất A27                                                                                                                                            |                                | 9,08           | 90.752         |                 |                 | Một phần ô đất A27               |                                | 90.752         |                 |                 |                                                                                                                   |

|    |                |                                |  |        |   |   |                   |                                |        |   |   |                                                                                                                       |
|----|----------------|--------------------------------|--|--------|---|---|-------------------|--------------------------------|--------|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | GD/27-1        | Đất giáo dục                   |  | 7.848  | 5 | - | GD/27-1           | Đất giáo dục                   | 7.848  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 2  | GD/27-2        | Đất giáo dục                   |  | 8.245  | 5 | - | GD/27-2           | Đất giáo dục                   | 8.245  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 3  | GD/27-3        | Đất giáo dục                   |  | 1.979  | 5 | - | TT/27-3           | Đất thể dục thể thao           | 1.979  | 3 | 2 |                                                                                                                       |
| 4  | GD/27-4        | Đất giáo dục                   |  | 1.409  | 5 | - | GD/27-4           | Đất giáo dục                   | 1.928  | 5 | - | Điều chuyển để làm điểm trường mới của trường Tiểu học Cát Bi (Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND TP) |
| 5  | YT/27-5        | Đất y tế                       |  | 519    | 5 | - |                   |                                |        |   |   |                                                                                                                       |
| 6  | YT/27-6        | Đất y tế                       |  | 1.437  | 7 | 2 | YT/27-6           | Đất y tế                       | 1.437  | 7 | 2 |                                                                                                                       |
| 7  | VH/27-8        | Đất văn hóa                    |  | 6.368  | 5 | - | VH/27-8           | Đất văn hóa                    | 6.368  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 8  | TT/27-9        | Đất thể dục thể thao           |  | 5.624  | 3 | 2 | TT/27-9           | Đất thể dục thể thao           | 5.624  | 3 | 2 |                                                                                                                       |
| 9  | TT/27-10       | Đất thể dục thể thao           |  | 8.692  | 3 | 2 | TT/27-10          | Đất thể dục thể thao           | 8.692  | 3 | 2 |                                                                                                                       |
| 10 | CX/27-12       | Đất cây xanh sử dụng công cộng |  | 7.585  | 1 | - | CX/27-12          | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 7.585  | 1 | - |                                                                                                                       |
| 11 | DV/27-13       | Đất khu dịch vụ                |  | 3.256  | 7 | 1 | DV/27-13          | Đất khu dịch vụ                | 3.256  | 7 | 1 |                                                                                                                       |
| 12 | DV/27-14       | Đất khu dịch vụ                |  | 2.325  | 5 | - | DV/27-14          | Đất khu dịch vụ                | 2.325  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 13 | AN/27-16       | Đất an ninh                    |  | 4.154  | - | - | AN/27-16          | Đất an ninh                    | 4.154  | - | - |                                                                                                                       |
| 14 | P/27-18        | Đất bãi đỗ xe                  |  | 1.767  | 5 | - | P/27-18           | Đất bãi đỗ xe                  | 1.767  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 15 | P/27-19        | Đất bãi đỗ xe                  |  | 2.165  | 5 | - | P/27-19           | Đất bãi đỗ xe                  | 2.165  | 5 | - |                                                                                                                       |
| 16 | HT/27-21       | Đất nhóm nhà ở                 |  | 13.338 | 7 | - | HT/27-21          | Đất nhóm nhà ở                 | 13.338 | 7 | - |                                                                                                                       |
| 17 | Giao thông nội |                                |  | 14.041 |   |   | Giao thông nội bộ |                                | 14.041 |   |   |                                                                                                                       |

|            |                  |                                |              |                |   |   |                  |                                |                |   |   |                                                                                                                        |
|------------|------------------|--------------------------------|--------------|----------------|---|---|------------------|--------------------------------|----------------|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | bộ               |                                |              |                |   |   |                  |                                |                |   |   |                                                                                                                        |
| <b>III</b> | <b>Ô đất A16</b> |                                | <b>7,63</b>  | <b>76.331</b>  |   |   | <b>Ô đất A16</b> |                                | <b>76.331</b>  |   |   |                                                                                                                        |
| 1          | TT/16-1          | Đất thể dục thể thao           |              | 2.013          | 3 | 1 | TT/16-1          | Đất thể dục thể thao           | 2.013          | 3 | 1 |                                                                                                                        |
| 2          | DV/16-2          | Đất khu dịch vụ                |              | 217            | 7 | 1 | DV/16-2          | Đất khu dịch vụ                | 217            | 7 | 1 |                                                                                                                        |
| 3          | CQ/16-3          | Đất cơ quan, trụ sở            |              | 87             | 5 | 1 |                  |                                |                |   |   |                                                                                                                        |
| 4          | HT/16-4          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 74.014         | 7 | - | HT/16-4          | Đất nhóm nhà ở                 | 74.101         | 7 | - |                                                                                                                        |
| <b>IV</b>  | <b>Ô đất A20</b> |                                | <b>18,16</b> | <b>181.552</b> |   |   | <b>Ô đất A20</b> |                                | <b>181.552</b> |   |   |                                                                                                                        |
| 1          | GD/20-1          | Đất giáo dục                   |              | 5.200          | 5 | - | GD/20-1          | Đất giáo dục                   | 5.200          | 5 | - |                                                                                                                        |
| 2          | GD/20-2          | Đất giáo dục                   |              | 11.281         | 5 | - | GD/20-2          | Đất giáo dục                   | 11.281         | 5 | - |                                                                                                                        |
| 3          | CQ/20-3          | Đất cơ quan, trụ sở            |              | 3.887          | 5 | - | GD/20-3          | Đất giáo dục                   | 3.887          | 3 | - | Điều chuyển để làm điểm trường mới của trường mầm non Đăng Lâm (Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND TP) |
| 4          | GD/20-4          | Đất giáo dục                   |              | 5.941          | 5 | - | GD/20-4          | Đất giáo dục                   | 5.941          | 5 | - |                                                                                                                        |
| 5          | YT/20-5          | Đất y tế                       |              | 680            | 5 | - | YT/20-5          | Đất y tế                       | 680            | 5 | - |                                                                                                                        |
| 6          | VH/20-6          | Đất văn hóa                    |              | 5.044          | 5 | - | VH/20-6          | Đất văn hóa                    | 5.044          | 5 | - |                                                                                                                        |
| 7          | VH/20-7          | Đất văn hóa                    |              | 177            | 5 | - | VH/20-7          | Đất văn hóa                    | 177            | 5 | - |                                                                                                                        |
| 8          | TT/20-8          | Đất thể dục thể thao           |              | 9.009          | 3 | 1 | TT/20-8          | Đất thể dục thể thao           | 9.009          | 3 | 1 |                                                                                                                        |
| 9          | CX/20-9          | Đất cây xanh sử dụng công cộng |              | 8.583          | 1 | - | CX/20-9          | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 8.583          | 1 | - |                                                                                                                        |
| 10         | CX/20-10         | Đất cây xanh sử dụng công cộng |              | 2.647          | 1 | - | CX/20-10         | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 2.647          | 1 | - |                                                                                                                        |

|                |                              |                         |       |         |   |   |                              |                         |         |   |   |  |
|----------------|------------------------------|-------------------------|-------|---------|---|---|------------------------------|-------------------------|---------|---|---|--|
| 11             | ĐT/20-11                     | Đất đào tạo, nghiên cứu |       | 4.156   | 7 | 2 | ĐT/20-11                     | Đất đào tạo, nghiên cứu | 4.156   | 7 | 2 |  |
| 12             | TG/20-13                     | Đất di tích, tôn giáo   |       | 196     | - | - | TG/20-13                     | Đất di tích, tôn giáo   | 196     | - | - |  |
| 13             | TG/20-14                     | Đất di tích, tôn giáo   |       | 1.314   | - | - | TG/20-14                     | Đất di tích, tôn giáo   | 1.314   | - | - |  |
| 14             | TG/20-15                     | Đất di tích, tôn giáo   |       | 839     | - | - | TG/20-15                     | Đất di tích, tôn giáo   | 839     | - | - |  |
| 15             | P/20-16                      | Đất bãi đỗ xe           |       | 4.810   | 5 | - | P/20-16                      | Đất bãi đỗ xe           | 4.810   | 5 | - |  |
| 16             | HT/20-17                     | Đất nhóm nhà ở          |       | 26.641  | 7 | - | HT/20-17                     | Đất nhóm nhà ở          | 26.641  | 7 | - |  |
| 17             | HT/20-18                     | Đất nhóm nhà ở          |       | 25.337  | 7 | - | HT/20-18                     | Đất nhóm nhà ở          | 25.337  | 7 | - |  |
| 18             | HT/20-19                     | Đất nhóm nhà ở          |       | 17.862  | 7 | - | HT/20-19                     | Đất nhóm nhà ở          | 17.862  | 7 | - |  |
| 19             | HT/20-20                     | Đất nhóm nhà ở          |       | 16.871  | 7 | - | HT/20-20                     | Đất nhóm nhà ở          | 16.871  | 7 | - |  |
| 20             | HT/20-21                     | Đất nhóm nhà ở          |       | 15.463  | 7 | - | HT/20-21                     | Đất nhóm nhà ở          | 15.463  | 7 | - |  |
| 21             | Giao thông nội bộ            |                         |       | 15.614  |   |   | Giao thông nội bộ            |                         | 15.614  |   |   |  |
| V              | Đất giao thông sử dụng chung |                         |       | 11.524  |   |   | Đất giao thông sử dụng chung |                         | 11.524  |   |   |  |
| Tổng diện tích |                              |                         | 41,28 | 412.782 |   |   | Tổng diện tích               |                         | 412.782 |   |   |  |

- Một phần ô đất A35, một phần ô đất A36 và ô đất A40:

+ Một phần ô đất A35: điều chỉnh 1 phần đất nhóm ở (NO/35-14) sang đất dịch vụ (DV/35-3).

+ Một phần ô đất A36: điều chỉnh 1 phần lô đất cây xanh sử dụng công công (CX/36-8) sang đất giáo dục (GD/36-8-A) có tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Ô đất A40: điều chỉnh lô đất cơ quan trụ sở (CQ/40-6) và 1 phần lô đất nhóm nhà ở (HT/40-12) sang đất an ninh (AN/40-6).

| BẢNG CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT |                                                                                                                                                               |                                |                |                |                 |                 |                                  |                                |                |                 |                 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| STT                                                   | Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 |                                |                |                |                 |                 | Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này |                                |                |                 |                 |
|                                                       | Ký hiệu                                                                                                                                                       | Tính chất                      | Diện tích (ha) | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 | Ký hiệu                          | Tính chất                      | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 |
|                                                       |                                                                                                                                                               |                                |                |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |                                  |                                |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |
| II                                                    | Một phần ô đất A35                                                                                                                                            |                                | 1,52           | 15.181         |                 |                 | Một phần ô đất A35               |                                | 15.181         |                 |                 |
|                                                       | YT/35-3                                                                                                                                                       | Đất y tế                       |                | 674            | 5               | -               | YT/35-3                          | Đất y tế                       | 674            | 5               | -               |
|                                                       | DV/35-5                                                                                                                                                       | Đất dịch vụ                    |                | 6.171          | 7               | 1               | DV/35-5                          | Đất dịch vụ                    | 6.332          | 7               | 1               |
|                                                       | NO/35-14                                                                                                                                                      | Đất nhóm nhà ở                 |                | 7.425          | 7               | 2               | NO/35-14                         | Đất nhóm nhà ở                 | 7.264          | 7               | 2               |
|                                                       | HT/35-20                                                                                                                                                      | Đất nhóm nhà ở                 |                | 911            | 7               | -               | HT/35-20                         | Đất nhóm nhà ở                 | 911            | 7               | -               |
| II                                                    | Một phần ô đất A36                                                                                                                                            |                                | 4,88           | 48.806         |                 |                 | Một phần ô đất A36               |                                | 48.806         |                 |                 |
|                                                       | CX/36-8                                                                                                                                                       | Đất cây xanh sử dụng công cộng |                | 1.382          | 1               | -               | CX/36-8-A                        | Đất giáo dục                   | 910            | 5               | -               |
|                                                       |                                                                                                                                                               |                                |                |                |                 |                 | CX/36-8-B                        | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 472            | 1               | -               |
|                                                       | CX/36-9                                                                                                                                                       | Đất cây xanh sử dụng công cộng |                | 1.069          | 1               | -               | CX/36-9                          | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 1.069          | 1               | -               |
|                                                       | CX/36-10                                                                                                                                                      | Đất cây xanh sử dụng công cộng |                | 113            | 1               | -               | CX/36-10                         | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 113            | 1               | -               |
|                                                       | DV/36-12                                                                                                                                                      | Đất khu dịch vụ                |                | 3.267          | 5               | -               | DV/36-12                         | Đất khu dịch vụ                | 3.267          | 5               | -               |
|                                                       | TG/36-13                                                                                                                                                      | Đất di tích, tôn giáo          |                | 5.860          | -               | -               | TG/36-13                         | Đất di tích, tôn giáo          | 5.860          | -               | -               |

|                       |                   |                                |              |                |   |   |                       |                                |                |                |   |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------|--------------|----------------|---|---|-----------------------|--------------------------------|----------------|----------------|---|
|                       | NO/36-18          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 35.781         | 7 | 2 | NO/36-18              | Đất nhóm nhà ở                 | 35.781         | 7              | 2 |
|                       | Giao thông nội bộ |                                |              | 1.334          |   |   | Giao thông nội bộ     |                                | 1.334          |                |   |
| <b>III</b>            | <b>Ô đất A40</b>  |                                |              | <b>231.450</b> |   |   | <b>Ô đất A40</b>      |                                | <b>231.450</b> |                |   |
|                       | GD/40-1           | Đất giáo dục                   |              | 2.985          | 5 | - | GD/40-1               | Đất giáo dục                   | 2.985          | 5              | - |
|                       | GD/40-2           | Đất giáo dục                   |              | 2.014          | 5 | - | GD/40-2               | Đất giáo dục                   | 2.014          | 5              | - |
|                       | VH/40-3           | Đất văn hóa                    |              | 905            | 5 | - | VH/40-3               | Đất văn hóa                    | 905            | 5              | - |
|                       | CX/40-4           | Đất cây xanh sử dụng công cộng |              | 2.890          | 1 | - | CX/40-4               | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 2.890          | 1              | - |
|                       | DV/40-5           | Đất khu dịch vụ                |              | 1.024          | 5 | - | DV/40-5               | Đất khu dịch vụ                | 1.024          | 5              | - |
|                       | CQ/40-6           | Đất cơ quan, trụ sở            |              | 3.221          | 5 | 1 | AN/40-6               | Đất an ninh                    | 3.756          | -              | - |
|                       | P/40-7            | Đất bãi đỗ xe                  |              | 6.636          | 5 | - | P/40-7                | Đất bãi đỗ xe                  | 6.636          | 5              | - |
|                       | HT/40-8           | Đất nhóm nhà ở                 |              | 1.990          | 7 | - | HT/40-8               | Đất nhóm nhà ở                 | 1.990          | 7              | - |
|                       | HT/40-9           | Đất nhóm nhà ở                 |              | 19.722         | 7 | - | HT/40-9               | Đất nhóm nhà ở                 | 19.722         | 7              | - |
|                       | HT/40-10          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 27.904         | 7 | - | HT/40-10              | Đất nhóm nhà ở                 | 27.904         | 7              | - |
|                       | HT/40-11          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 41.112         | 7 | - | HT/40-11              | Đất nhóm nhà ở                 | 41.112         | 7              | - |
|                       | HT/40-12          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 31.579         | 7 | - | HT/40-12              | Đất nhóm nhà ở                 | 31.044         | 7              | - |
|                       | HT/40-13          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 19.186         | 7 | - | HT/40-13              | Đất nhóm nhà ở                 | 19.186         | 7              | - |
|                       | HT/40-14          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 17.252         | 7 | - | HT/40-14              | Đất nhóm nhà ở                 | 17.252         | 7              | - |
|                       | HT/40-15          | Đất nhóm nhà ở                 |              | 30.063         | 7 | - | HT/40-15              | Đất nhóm nhà ở                 | 30.063         | 7              | - |
|                       | Giao thông nội bộ |                                |              | 22.967         |   |   | Giao thông nội bộ     |                                | 22.967         |                |   |
| <b>Tổng diện tích</b> |                   |                                | <b>29,54</b> | <b>295.437</b> |   |   | <b>Tổng diện tích</b> |                                |                | <b>295.437</b> |   |

- Một phần ô đất A137

- Một phần ô đất A137: điều chỉnh lô đất khu dịch vụ (DV/137-3) và đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (HH/137-6) sang đất an ninh (AN/137-3):

| BẢNG CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT |                                                                                                                                                               |                                   |                |                |                 |                 |                                  |                                   |                |                 |                 |                                                                          |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| STT                                                   | Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040 đã được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 |                                   |                |                |                 |                 | Theo điều chỉnh quy hoạch kỳ này |                                   |                |                 |                 | Ghi chú                                                                  |
|                                                       | Ký hiệu                                                                                                                                                       | Tính chất                         | Diện tích (Ha) | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 | Ký hiệu                          | Tính chất                         | Diện tích (m2) | Tầng cao (tầng) |                 |                                                                          |
|                                                       |                                                                                                                                                               |                                   |                |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |                                  |                                   |                | Tầng nổi tối đa | Tầng hầm tối đa |                                                                          |
| I                                                     | Một phần ô đất A137                                                                                                                                           |                                   | 10,03          | 100.290        |                 |                 | Một phần ô đất A137              |                                   | 100.290        |                 |                 |                                                                          |
| 1                                                     | CX/137-1                                                                                                                                                      | Đất cây xanh sử dụng công cộng    |                | 13.437         | 1               | -               | CX/137-1                         | Đất cây xanh sử dụng công cộng    | 13.437         | 1               | -               |                                                                          |
| 2                                                     | DV/137-3                                                                                                                                                      | Đất khu dịch vụ                   |                | 15.107         | 13              | 1               | AN/137-3                         | Đất an ninh                       | 16.279         | -               | -               | Theo đề xuất tại Văn bản số 9410/CAHP-PH10 ngày 22/7/2026 của Công an TP |
| 3                                                     | HH/137-6                                                                                                                                                      | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ |                | 1.172          | 1               | 5               |                                  |                                   |                | -               | -               |                                                                          |
| 4                                                     | HH/137-7                                                                                                                                                      | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ |                | 17.956         | 13              | 5               | HH/137-7                         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ | 17.956         | 13              | 5               |                                                                          |
| 5                                                     | HH/137-8                                                                                                                                                      | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ |                | 18.895         | 13              | 5               | HH/137-8                         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ | 18.895         | 13              | 5               |                                                                          |
| 6                                                     | HH/137-9                                                                                                                                                      | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ |                | 25.907         | 13              | 5               | HH/137-9                         | Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ | 25.907         | 13              | 5               |                                                                          |
| 7                                                     | Giao thông nội bộ                                                                                                                                             |                                   |                | 7.816          |                 |                 |                                  | Giao thông nội bộ                 | 7.816          |                 |                 |                                                                          |
| Tổng diện tích                                        |                                                                                                                                                               |                                   | 10,03          | 100.290        |                 |                 | Tổng diện tích                   |                                   | 100.290        |                 |                 |                                                                          |

### 5.2. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lần này bám sát định hướng của 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. Vì vậy, sự thay đổi chức năng sử dụng đất không phát sinh nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật phục vụ, vẫn đạt được mục tiêu an sinh xã hội và hiệu quả sử dụng đất, không làm quá tải hạ tầng và tuân thủ các quy chuẩn xây dựng hiện hành.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Đối với việc kiểm tra, đóng dấu hồ sơ và lưu trữ: Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường chịu trách nhiệm.
- Đối với tổ chức công bố công khai quy hoạch: Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân phường phối hợp chủ đầu tư và Phòng Xây dựng Môi trường tổ chức công bố công khai theo quy định.
- Đối với việc xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch: Giao chủ đầu tư thực hiện.
- Đối với việc hướng dẫn kiểm tra việc triển khai thực hiện giám sát xây dựng: Giao Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường phối hợp các cơ quan chuyên môn, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư tham gia.
- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đến năm 2040, phường Hải An được phê duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.
- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch theo quy định, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định.

#### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng phòng: Xây dựng và Môi trường phường, Kinh tế; Phó Giám đốc phụ trách Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hải An và Thủ trưởng các cơ quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT Đảng ủy; TT HĐND phường (để b/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng XDMT;
- C, PCVP;
- Lưu: VT, XDMT.

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



**Vũ Doãn Dũng**