UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG HẢI AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:495 /QĐ-UBND	*Hải An, ngày* 30 *tháng* 01 *năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 - Sân bay Cát Bi

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HẢI AN

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 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; Nghi định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được điều chỉnh bởi Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

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 Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của Uỷ 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 2261/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 -Sân bay Cát Bi;

Căn cứ Thông báo số 45/TB-HĐTĐ ngày 27/01/2026 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 chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới Ngã Năm - Sân bay Cát Bi, phường Hải An;

Căn cứ Kết luận số 290-KL/ĐU ngày 29/01/2026 của Thường trực Đảng ủy phường Hải An về đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị Ngã 5-Sân bay Cát Bi

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch số 60/TTr-CTHTHHMB ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH MTV Hoa tiêu hàng hải miền Bắc về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 - Sân bay Cát Bi và Báo cáo thẩm định số 10/BC-KTHTĐT ngày 26/01/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 -Sân bay Cát Bi với nội dung như sau:

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

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 -Sân bay Cát Bi.

- Phạm vi ranh giới: Trong phạm vị ranh giới Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị

mới ngã 5 -Sân bay Cát Bi đã được Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt theo Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 28/8/2023.

- Quy mô diện tích: 2.145,2m^2.

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của Uỷ ban nhân dân quận Hải An.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

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.

3. Tính chất – chức năng

Là Trụ sở văn phòng. Bao gồm các chức năng sau: nhà làm việc, bảo vệ, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

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 đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hải An đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

- Tuân thủ phạm vi ranh giới theo đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (Trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê) tại Thửa số 10 lô 15A, khu đô thị mới ngã 5 -Sân bay Cát Bi đã được Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt theo Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 28/8/2023.

5. Các nội dung chính điều chỉnh quy hoạch

a. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất

- Điều chỉnh khu vực cổng chính: bổ sung trạm biến áp, chuyển đổi vị trí nhà bảo vệ, cổng.

- Cập nhật phương án thiết kế công trình.

- Bổ sung lối lên xuống tầng hầm.

- Bổ sung khu vực đặt máy phát điện.

Bảng so sánh sử dụng đất

		Quy hoạch đã duyệt (Theo Quyết định số 2661/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND quận Hải An)			**Điều chỉnh kỳ này**			**Tăng/ giảm**
TT	**Loại đất**	**Diện tích** (m2)	**Tầng cao** (tầng)	**Tầng hầm** (tầng)	**Diện tích** (m2)	**Tầng cao** (tầng)	**Tầng hầm** (tầng)	(m2)
I	Đất xây dựng công trình	722,4			722,4			0,0
1	*Nhà bảo vệ*	*10,4*	*1*		*10,4*	*1*		*0,0*
2	*Nhà văn phòng*	*712,0*	*8*	*1*	*712,0*	*8*	*1*	*0,0*
II	Đất cây xanh cảnh quan	433,7			433,7			0,0
III	Đất giao thông, sân đường nội bộ	986,4			986,4			0,0
	TỔNG	**2.142,5**			**2.142,5**			**0,0**

b. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

b1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường Lê Hồng Phong có lộ giới 64,0m (chiều rộng lòng đường: 2x10,5m+2x7,0m=35,0m; chiều rộng dải phân cách: 2x4,5m+4,0m=13,0m; chiều rộng vỉa hè hai bên: 2x8,0m=16,0m).

- Giao thông nội bộ: Bên trong khu vực lập quy hoạch là sân đường nội bộ.

b2. Quy hoạch hệ thống công trình chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng: ≥+2,5m (sử dụng hệ cao độ Lục địa).

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Quy hoạch tuyến cống từ UPVC-D200 đến UPVC-D315.

+ Hướng thoát nước mưa: Nước mưa của khu vực quy hoạch thoát vào đường cống thoát nước mưa hiện trạng chôn ngầm dọc đường Lê Hồng Phong.

b3. Quy hoạch hệ thống công trình cấp nước

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước An Dương.

- Công trình đầu mối (ngầm): Quy hoạch bể nước sinh hoạt, bể nước PCCC, trạm bơm PCCC.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Quy hoạch tuyến ống cấp nước Ø40 đấu nối với tuyến ống cấp nước Ø63

hiện trạng chôn ngầm dọc đường Lê Hồng Phong, cấp nước đến bể chứa nước.

+ Từ bể chứa, nước được cấp đến các khu vực tiêu thụ nước bằng đường ống cấp nước Ø32.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước chữa cháy riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

+ Nguồn cấp nước chữa cháy: Từ trạm bơm PCCC, nước được bơm theo đường ống cấp nước chữa cháy Ø110 đến các họng cấp nước chữa cháy ngoài nhà và hệ thống chữa cháy trong các toà nhà; Quy hoạch 02 trụ cứu hoả ngoài nhà.

b4. Quy hoạch hệ thống công trình cấp năng lượng (cấp điện)

- Nguồn cấp điện: Từ TBA 110kV Cát Bi.

- Quy hoạch trạm biến áp; công suất 560kVA-22/0,4kV.

- Bố trí 01 máy phát điện dự phòng.

- Lưới trung áp: Quy hoạch tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối từ đường dây 22kV hiện trạng (Đấu Transit qua trạm biến áp áp 250KVA – 22/0,4KV Công ty TNHH Thương mại VHC); Sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC, tiết diện 3x240mm2.

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm biến áp quy hoạch, cấp nguồn đến các phụ tải bằng cáp ngầm 0,4kV-CU/XPLE/DSTA/PVC.

b5. Quy hoạch hệ thống công trình thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với thoát nước mưa.

+ Quy hoạch đường cống thu gom nước thải UPVC - D200.

+ Quy hoạch 01 trạm xử lý nước thải (ngầm).

+ Nước thải phải được xử lý đạt theo QCVN 14:2025/BTNMT 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 ra cống thoát nước thải hiện trạng HPDE - D315 chôn ngầm dọc đường Lê Hồng Phong.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại CTR ngay từ nguồn phát sinh.

+ Quy hoạch 01 điểm tập trung chất thải rắn.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom hàng ngày đưa về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.

b6. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu vực lập quy hoạch được thiết kế phù hợp để đấu nối với hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động của phường Hải An; đáp ứng đủ dung lượng cho nhu cầu sử dụng trong khu vực quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Đối với việc kiểm tra, đóng dấu hồ sơ và lưu trữ: Giao văn phòng chịu trách nhiệm.

- Đối với tổ chức công bố công khai quy hoạch: Giao văn phòng phối hợp chủ đầu tư 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 phối hợp các cơ quan chuyên môn, tổ chức xã hội và cộng đồng dân cư tham gia.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 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.

Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Công ty TNHH MTV Hoa tiêu hàng hải miền Bắc và Thủ trưởng các đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT;
- C, PCVP;
- Lưu VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG HẢI AN T.P HẢI PHÒNG

Cao Huy Hiếu