UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG HẢI AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:556 /QĐ-UBND	*Hải An, ngày 6 tháng 02 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại số 48 đường Cát Bi, phường Hải An, thành phố Hải Phòng

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, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026; 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 5025/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê;

Căn cứ Thông báo số 44/TB-HĐTĐ ngày 27/01/2026 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại số 48 đường Cát Bi, phường Hải An, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Kết luận số 294-KL/ĐU ngày 06/02/2026 của Thường trực Đảng ủy phường Hải An về đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại số 48 đường Cát Bi, phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

Theo đề nghị tại Tờ trình số 1216/TTr-QH ngày 16/12/2026 của Công ty TNHH Sao Hà về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê và Báo cáo số: 11/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 tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại số 48 đường Cát Bi, phường Hải An, thành phố Hải Phòng với nội dung như sau:

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

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh thuộc địa giới hành chính phường Cát Bi cũ, nay là phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Trong phạm vị ranh giới Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê đã được Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt theo Quyết định số 5025/QĐ-UBND ngày 15/12/2020.

- Quy mô diện tích nghiên cứu điều chỉnh: 2.123,3m^2. Trong đó, quy mô xây dựng tầng hầm khoảng 1.184,3 m2.

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo Quyết định số 5025/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 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 phần ngầm của công trình trên mặt đất. Bao gồm các chức năng sau: Chỗ để xe, công trình kỹ thuật của dự án, bảo vệ.

4. Các chỉ tiêu 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 tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê đã được Uỷ ban nhân dân quận Hải An phê duyệt theo Quyết định số 5025/QĐ-UBND ngày 15/12/2020.

5. Các nội dung chính điều chỉnh quy hoạch

a. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất

- Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Điều chỉnh bổ sung bản vẽ quy hoạch công trình ngầm.

- Ranh giới dự kiến xây dựng tầng hầm được xác định theo ranh giới trong hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định, nằm hoàn toàn trong quy định về chỉ giới, phạm vi được phép xây dựng công trình ngầm. Quy mô dự kiến xây dựng công trình ngầm khoảng: 1184,3 m2 (số liệu diện tích chính xác được thể hiện trong hồ sơ thiết kế chi tiết hạng mục công trình ngầm).

- Tổ chức kết nối giao thông phía đường Cát Bi: Lối vào tầng hầm được tổ chức trong phạm vi ranh giới được duyệt. Vị trí lối vào được cụ thể chính xác

trong hồ sơ thiết kế chi tiết hạng mục công trình ngầm và được chấp thuận cơ quan quản lý nhà nước.

b. Các nội dung khác

- Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 5025/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của Uỷ ban nhân dân quận Hải An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Đối với việc kiểm tra, đóng dấu hồ sơ và lưu trữ: Giao Văn phòng HĐND&UBND phường chịu trách nhiệm.

- Đối với tổ chức công bố công khai quy hoạch: Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp Văn phòng HĐND&UBND phường và 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 Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị 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 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 Sao Hà 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