

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng
– Khu vực Tràng Cát**

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 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 được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

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

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư 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 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 29/QĐ-UBND ngày 10/01/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Tờ trình số 75/TTr-BQLĐAĐTĐXD ngày 25/5/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường về việc thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục

bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng - Khu vực Tràng Cát;

Căn cứ Văn bản số 5966/SXD-PTĐT ngày 05/6/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến đối với Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – Khu vực Tràng Cát;

Căn cứ Thông báo số 432/TB-HĐTĐ ngày 09/6/2026 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 tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – Khu vực Tràng Cát;

Căn cứ Báo cáo số 136/BC-KTHTĐT ngày 09/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về Kết quả thẩm định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – Khu vực Tràng Cát;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 332/TTr-KTHTĐT ngày 09/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – Khu vực Tràng Cát.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – Khu vực Tràng Cát với nội dung như sau:

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

- Vị trí: Khu vực điều chỉnh cục bộ thuộc phường Tràng Cát cũ (nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới: Căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 10/01/2011, phạm vi khu vực điều chỉnh là ô đất N3, N4 và N7 với các phía giáp đường giao thông.

- Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 4.862,9m²

- Thời hạn lập quy hoạch: Theo 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.

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 các thủ tục đầu tư xây dựng, hoàn thiện các hạng mục của dự án theo đúng tiến độ, sớm đưa công trình vào khai thác và sử dụng hiệu quả.

- Nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng quỹ đất tái định cư nhằm phù hợp nhu cầu sử dụng đất và bố trí tái định cư thực tế; bảo đảm tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan và khả năng triển khai thực hiện dự án.

- Bảo đảm việc điều chỉnh không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, định hướng quy hoạch chung của khu vực và phù hợp với các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đất đai, cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và triển khai các thủ tục có liên quan theo quy định hiện hành.

- Điều chỉnh đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu không chế theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3. Tính chất – chức năng

Là đất ở tái định cư, phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng.

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;

- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 10/01/2011.

5. Các nội dung chính điều chỉnh quy hoạch

*** Ô đất N3:**

- **Nội dung điều chỉnh:** Hợp nhất và chia lại 2 lô đất (số thứ tự 77 và 78, tổng diện tích 140m²) thành 3 lô đất (ký hiệu số thứ tự là 77A (diện tích 60m²), 77B (diện tích 40m²) và 78 (diện tích 40m²)).

- **Kết quả:** Tổng số lô sau điều chỉnh là 24 lô (tăng 01 lô so với quy hoạch đã được duyệt)

*** Ô đất N4:**

- Nội dung điều chỉnh:

+ Hợp nhất và chia lại 2 lô đất (số thứ tự 92 và 93, tổng diện tích 140m²) thành 3 lô đất (ký hiệu số thứ tự là 92A (diện tích 40m²), 92B (diện tích 40m²) và 93 (diện tích 60m²)).

+ Hợp nhất và chia lại 2 lô đất (số thứ tự 104 và 105, tổng diện tích 140m²) thành 3 lô đất (ký hiệu số thứ tự là 104A (diện tích 60m²), 104B (diện tích 40m²) và 105 (diện tích 40m²)).

- Kết quả: Tổng số lô sau điều chỉnh là 26 lô (tăng 02 lô so với quy hoạch đã được duyệt)

*** Ô đất N7:**

- Nội dung điều chỉnh: Sáp nhập 2 lô đất (số thứ tự 184 và 185, tổng diện tích 89,6m²) thành 1 lô đất (ký hiệu số thứ tự là 184, diện tích 89,6m²).

- Kết quả: Tổng số lô sau điều chỉnh là 36 lô (giảm 01 lô so với quy hoạch đã được duyệt)

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

Quy hoạch đã duyệt (Theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 10/1/2011 của UBND thành phố Hải Phòng)					Điều chỉnh kỳ này			
TT	Ký hiệu	Tổng số lô	Vị trí lô đất điều chỉnh	Diện tích	Ký hiệu	Tổng số lô	Vị trí lô đất điều chỉnh	Diện tích
		(lô)		(m2/lô)		(lô)		(m2/lô)
1	N3	23	77	70	N3	24	77A	60
			78	70			77B	40
			-	-			78	40
2	N4	24	92	70	N4	26	92A	40
			93	70			92B	40
			-	-			93	60
			104	70			104A	60
			105	70			104B	40
			-	-			105	40
3	N7	37	184	44,8	N7	36	184	89,6
			185	44,8				
Ghi chú: Các chỉ tiêu khác giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt								

* Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định

số 29/QĐ-UBND ngày 10/01/2011 và tuân thủ 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.

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 và Ủy ban nhân dân phường 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 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu tái định cư Dự án phát triển giao thông đô thị thành phố Hải Phòng – khu vực Tràng Cát được phê duyệt là căn cứ để 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; Thủ trưởng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hải An và Thủ trưởng các cơ quan 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
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Doãn Dũng