

Số: /QĐ-UBND

An Lão, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

**Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ,
sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến**

Mã số thông tin quy hoạch: 312632062903

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN LÃO

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 30/12/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành 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 UBND thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 4119/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện An Lão; Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện An Lão, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND huyện An

Lão về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 4334/SXD-QHKT ngày 14/10/2022 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô tại xã An Tiến, huyện An Lão;

Căn cứ Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến;

Căn cứ Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND xã An Lão về việc thành lập Hội đồng thẩm định Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân xã An Lão;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND xã An Lão về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến;

Căn cứ Biên bản tổng hợp phiếu xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến tham vấn về Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến của các Sở ngành liên quan: Số 1405/SCT-QLTM ngày 20/3/2026 của Sở Công thương; Số 2864/SXD-PTĐT ngày 20/3/2026 của Sở Xây dựng; Số 2832/CAHP-PC07 ngày 13/3/2026 của Công an thành phố; Số 3199/SNNMT-QLĐĐ ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Số 112/ĐLAL-KHKTAT ngày 09/4/2026 của Điện lực An Lão;

Căn cứ Công văn số 03/HTX ngày 23/4/2026 của Hợp tác xã sản xuất và thương mại An Tiến về việc giải trình, cập nhật, hoàn thiện theo các nội dung tham vấn của các đơn vị cho ý kiến;

Căn cứ Thông báo số 225-TB/ĐU ngày 21/5/2026 của Đảng ủy xã An Lão thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy;

Căn cứ Tờ trình số 04/TTr-HTX ngày 22/5/2026 của Hợp tác xã sản xuất và thương mại An Tiến về việc đề nghị phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến do đơn vị tư vấn Công ty Cổ phần kiến trúc xây dựng Nhà Xanh lập, đã cập nhật theo ý kiến tham vấn của Sở ngành và Hội đồng thẩm định;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã tại Báo cáo kết quả thẩm định số 110/BC-KQTĐ ngày 25/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến với những nội dung chính như sau:

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

* Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã An Lão, thành phố Hải Phòng.

* Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Đông giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường Quốc lộ 10;
- Phía Nam giáp nhà máy nước An Tiến.

* Quy mô, diện tích lập quy hoạch: khoảng **19.994,0 m²**.

- Quy mô diện tích thực hiện dự án là 18.113,46 m².

- Quy mô diện tích ngoài khu vực thực hiện dự án là 1.880,54 m².

* Thời hạn quy hoạch: dài hạn.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên như Quy hoạch chung thành phố, quy hoạch Kinh tế - Xã hội xã An Lão.

- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến.

- Tổ chức không gian, phân khu chức năng hợp lý, tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đảm bảo các điều kiện về an toàn sản xuất cũng như bảo vệ môi trường theo quy định.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn để có thể lập dự án đầu tư. Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết làm cơ sở để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Nghiên cứu, rà soát những bất cập của thực tế nhằm đưa ra những đề xuất phương án hợp lý, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Xác định rõ các quy hoạch cấp trên, điều kiện kinh tế đề xuất về cơ sở hạ tầng, chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực phù hợp với nhu cầu phát triển.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Là khu đất dịch vụ theo Quy hoạch cấp trên được duyệt.

- Chức năng: Là Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô.

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 Quy hoạch chung thành phố, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Quy hoạch Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến là cần thiết, đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội, được tiến hành tuân thủ theo hướng dẫn của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến bao gồm 18.113,46 m² đất thực hiện dự án và 1.880,54 m² đất ngoài khu vực thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- Đất xây dựng công trình: có diện tích khoảng 9.107,10 m², chiếm 50,28% diện tích đất thực hiện dự án.

- Đất xây dựng công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật: có diện tích khoảng 106,00 m², chiếm 0,58% diện tích đất thực hiện dự án.

- Đất cây xanh – mặt nước: có diện tích khoảng 3.651,40 m², chiếm 20,16% diện tích đất thực hiện dự án.

- Đất giao thông nội bộ: có diện tích khoảng 5.248,96 m², chiếm 28,98% diện tích đất thực hiện dự án.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất được thống kê chi tiết tại các bảng dưới đây:

a) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN	18.113,46	100,00
1	Đất xây dựng công trình	9.107,10	50,28
2	Đất xây dựng công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	106,00	0,58
3	Đất cây xanh - mặt nước	3.651,40	20,16
4	Đất giao thông nội bộ kết hợp bãi đỗ xe	5.248,96	28,98
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG DỰ ÁN	1.880,54	

C	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	19.994,00	
----------	--	------------------	--

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT		KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	TÀNG CAO (TẦNG)
A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN			18.113,46	100,00	
1	Đất xây dựng công trình			9.107,10	50,28	
	Cửa hàng xăng dầu		CHXD	468,00		1
	Nhà văn phòng		VP	84,00		1
	Công trình dịch vụ số 1	Nhà trưng bày dịch vụ sản phẩm	DV1	120,00		1
	Nhà phụ trợ số 1	Nhà lưu trữ sản phẩm	PT1	72,00		1
	Nhà phụ trợ số 2	Nhà vệ sinh số 1	PT2	30,00		1
	Công trình dịch vụ số 2	Nhà dịch vụ kiểm tra xe và sửa chữa	DV2	3.366,00		1
	Công trình dịch vụ số 3	Nhà xưởng sửa chữa	DV3	1.584,00		2
	Công trình dịch vụ số 4	Nhà văn phòng và dịch vụ	DV4	437,10		2
	Công trình dịch vụ số 5	Nhà kho	DV5	2.916,00		2
	Nhà phụ trợ số 3	Nhà vệ sinh số 2	PT3	30,00		1
2	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật			106,00	0,58	
	Khu vực bồn dầu		BD	98,00		
	Trạm biến áp	Trạm treo	KT3	4,00		
	Trạm biến áp	Trạm kín	KT4	4,00		
3	Đất cây xanh - mặt nước			3.651,40	20,16	
	Đất cây xanh cảnh quan			3.341,10		
	Đất mặt nước	Hồ cảnh quan kết hợp bể nước PCCC ngoài trời		310,30		

4	Đất giao thông nội bộ kết hợp bãi đỗ xe			5.248,96	28,98	
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC DỰ ÁN			1.880,54		
1	Đất cây xanh cách ly	Hang lang an toàn đường bộ theo chỉ giới đường Quốc lộ 10 và nút giao thông giữa đường Vành đai 3 - Quốc lộ 10 theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023		885,60		
2	Đất mặt nước	Hồ cảnh quan kết hợp bể nước PCCC ngoài trời		65,10		
3	Đất giao thông đối ngoại	Đất giao thông kết nối dự án với đường QL10		929,84		
C	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH			19.994,00		
Ghi chú: Bể xử lý nước thải ngầm KT1 (diện tích 15,0 m ²) và Bể xử lý nước thải ngầm KT2 (diện tích 40 m ²) được bố trí ngầm trong khuôn viên thực hiện dự án.						

b) Quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan

** Kiến trúc:*

- Các công trình chính có tầng cao tối đa từ 01 tầng đến 02 tầng được bố trí dọc theo khu đất. Các công trình phụ trợ được bố trí xung quanh các khối công trình chính.

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

** Cảnh quan:* Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến nằm trong khu vực có các miếng đất liền kề được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, đồng thời tiếp giáp với các tuyến đường giao thông đã được quy hoạch mở rộng, đảm bảo tiếp cận tốt, đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực.

c) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

** Quy hoạch giao thông*

- Giao thông đối ngoại: Đường Quốc lộ 10: có lộ giới 77,0m (bề rộng lòng

đường là $2 \times 7,5\text{m} + 20,5\text{m} = 35,5\text{m}$, bề rộng dải phân cách là $11,5\text{m} + 20,0\text{m} = 31,5\text{m}$, vỉa hè 02 bên là $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

- Giao thông nội bộ: đường nội bộ có bề rộng lòng đường từ 3,5-12,5m.
- Quy hoạch bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe ngoài trời và bãi đỗ xe chữa cháy tại sân đường nội bộ dự án.

** Chuẩn bị kỹ thuật*

- Cao độ nền xây dựng của khu vực nghiên cứu $\geq +2,70\text{m}$ (cao độ Lục địa).
- Thoát nước mưa:
 - + Phương án thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.
 - + Hướng thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom theo hệ thống thoát nước mặt phía Đông khu vực nghiên cứu.

** Cấp nước*

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Tiến.
- Mạng lưới đường ống: kết nối vào hệ thống cấp nước hiện trạng trên đường QL10.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong công trình được thiết kế riêng và phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

** Cung cấp năng lượng và chiếu sáng*

- Nguồn điện : Từ trạm biến áp khu vực tới.
- Quy hoạch 02 trạm biến áp có công suất dự kiến 1000kVA phục vụ nhu cầu sử dụng của dự án.
- Đối với khu vực trạm sạc xe điện, sẽ được tính toán nghiên cứu nhu cầu sử dụng điện trong giai đoạn thực hiện dự án.
- Chiếu sáng : Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*

- Thoát nước thải:
 - + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng.
 - + Nước thải được xử lý tại bể xử lý nước thải ngầm sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mặt khu vực.
- Vệ sinh môi trường:
 - + Thu gom CTR: Chất thải rắn thông thường sử dụng để tái chế và chất thải rắn thông thường không sử dụng để tái chế được thu gom riêng.
 - + Xử lý CTR: Thuê đơn vị chức năng vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý

** Thông tin liên lạc:* Nguồn cấp hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông chung của xã An Lão.

** Một số nội dung khác được thể hiện trong Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án.*

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Hợp tác xã sản xuất và thương mại An Tiến:

- Phối hợp với phòng Kinh tế xã và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến được duyệt theo quy định.

- Lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ theo đúng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được phê duyệt.

- Khi có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch, Chủ đầu tư phải có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định.

2. Giao phòng Kinh tế xã:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ;

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện của Chủ đầu tư; giám sát việc xây dựng tuân thủ theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Giám đốc Hợp tác xã sản xuất và thương mại An Tiến; Trưởng phòng Kinh tế xã và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT ĐU, TT HĐND xã;
- CT, PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế (10b);
- Hợp tác xã sản xuất và thương mại An Tiến;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Thành Đồng