

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG**

Số: 736 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thành Đông, ngày 28 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô của Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh, tỷ lệ 1/500
Mã số thông tin quy hoạch: 312632012536

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/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 được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026;

Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng 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: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND



thành phố Hải Phòng về 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 1893/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương cũ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô;

Căn cứ đề nghị của Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh tại Tờ trình số 02/TTr-Cty ngày 09/7/2026 và Báo cáo thẩm định số 54/BCTĐ-KTHTĐT ngày 30/6/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (nay là phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường) về kết quả thẩm định hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô của Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh;

Xét đề nghị của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 17/TTr-XDNN&MT ngày 24/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi và quy mô:

- Phạm vi: Khu vực quy hoạch thuộc phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (trước đây thuộc tờ bản đồ địa chính số 02 (322557-8), xã An Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương). Ranh giới có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp đất canh tác.
- + Phía Nam giáp đất canh tác (đất quy hoạch thương mại, dịch vụ).
- + Phía Đông giáp đường tỉnh 390D.
- + Phía Tây giáp mương.

- Quy mô: Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 8.695 m²; trong đó: 7.395 m² là đất thực hiện dự án; 1.300 m² là đất giao thông + hành lang đường.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa nội dung của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Hải Dương đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch. Quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, các dự án đã và đang triển khai trong khu xử lý để đưa ra giải pháp khớp nối đồng bộ;
- Xây dựng 01 Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô để phục vụ người dân trên địa bàn phường Thành Đông và khu vực lân cận;
- Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề về môi trường, sinh thái và sự phát triển bền vững của các cộng đồng dân cư và môi trường tự nhiên liên quan đến khu vực quy hoạch;

3. Chức năng khu vực lập quy hoạch:

Căn cứ theo Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô thì chức năng của khu vực:

- Kinh doanh xăng, dầu các loại: 2.700 m³/năm (xăng A95: 850 m³/năm; xăng E5: 850 m³/năm; dầu diesel: 1.000 m³/năm);
- Kinh doanh dầu nhờn: 2.200 lít/năm; mở bãi trơn động cơ: 2 tấn/năm;
- Trông giữ xe ô tô: 5.000 lượt xe/năm.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

- Các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng, Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương cũ đến năm 2040, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Hải Dương cũ đến năm 2030.
- Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch được cụ thể hóa trong quá trình lập Đồ án quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

- + Diện tích đất xây dựng công trình $\leq 60\%$.
- + Đất cây xanh, sân vườn $\geq 20\%$.
- + Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch:

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu quy hoạch để đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo tính kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật lân cận.
- Xác định quy mô, ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Đề xuất cơ cấu tổng mặt bằng sử dụng đất, tính toán diện tích sử dụng của từng loại đất cho phù hợp với tình hình hiện trạng, dự án đầu tư đã được phê duyệt, tiêu chuẩn cho phép và định hướng lâu dài.

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch chung và các Quy hoạch khác có liên quan.

- Trình tự thực hiện các quy định hiện hành của Nhà nước.

6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch:

6.1. Phần bản vẽ:

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và phạm vi ranh giới khu đất	Theo Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	1/500
	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500
5	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành; Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/500

(Bản đồ khảo sát địa hình, hiện trạng phục vụ lập quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch phải được thể hiện theo hệ tọa độ Quốc gia VN2000)

6.2. Phần văn bản:

- Tờ trình, thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch.
- Dự thảo Quyết định, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Các văn bản pháp lý liên quan khác.

6.3. Về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ A3, in màu.
- Bản đồ dùng báo cáo thẩm định, phê duyệt in màu.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 07 bộ, in màu theo tỷ lệ, kèm theo 07 bộ hồ sơ in màu khổ A0 (chủ đầu tư, các cơ quan thẩm định, quản lý), đĩa CD (hoặc USB) ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

- Hồ sơ quy hoạch được lập theo thông tin địa lý (GIS) phục vụ cập nhật vào Cơ sở dữ liệu theo quy định.

(Hồ sơ sản phẩm của đồ án thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025

của Chính phủ và 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 sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng)

6.4. Về dự toán:

- Thực hiện theo định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn của Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến

Nội dung, hình thức, đối tượng và kế hoạch lấy ý kiến được quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024.

7.1. Nội dung, hình thức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

- Nội dung: Tổ chức không gian, Quy mô các công trình và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Hình thức:

- + Tổ chức họp lấy ý kiến.
- + Gửi văn bản xin ý kiến.
- + Tổ chức niêm yết công khai đồ án.

7.2. Đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

- + Các tổ chức, cơ quan, cá nhân có liên quan đến đồ án.
- + Cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phân công trách nhiệm:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Thành Đông.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Thành Đông.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh.

- Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

2. Thời gian hoàn thành đồ án: không quá 06 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch. Trường hợp việc lập Nhiệm vụ quy hoạch và lập đồ án quy hoạch do hai pháp nhân khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án không quá 06 tháng từ ngày ký hết hợp đồng tư vấn.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, Phó CT UBND phường (ô Sơn);
- Lưu: VT, XDNN&MT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đặng Vũ Sơn