

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG

-----□□□-----

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU VÀ DỊCH VỤ
TRÔNG GIỮ XE Ô TÔ, TỶ LỆ 1/500
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số..885./QĐ-UBND ngày .24. tháng..8..năm 2026
của UBND phường Thành Đông)*

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU VÀ DỊCH VỤ
TRÔNG GIỮ XE Ô TÔ, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số. **885**./QĐ-UBND ngày **24** tháng. **9**. năm 2026
của UBND phường Thành Đông)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG



CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
ĐẶNG VŨ SƠN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
PHẠM QUANG HUY

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH KINH DOANH VÀ
DỊCH VỤ TUẤN MINH



GIÁM ĐỐC
NGÔ BÁ TUẤN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
XÂY DỰNG MINH HẢI HD



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN VĂN HẢI

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500 được UBND phường Thành Đông phê duyệt tại Quyết định số 81.5.../QĐ-UBND ngày 24.../8./2026.

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng các hạng mục trong đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của nhà nước hiện hành.

Điều 3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 4. Trưởng phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Thành Đông; Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh chịu trách nhiệm trước UBND phường Thành Đông về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới, phạm vi:

- Phạm vi: Khu vực Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500 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 khu đất lập quy hoạch 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 nương.

Điều 6: Chức năng và quy mô:

- Chức năng: là Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô.

- 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.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thực hiện dự án	7.395	100
1	Đất công trình xây dựng	1.525	20,62
2	Đất cây xanh + bể ngầm	1.630,8	22,05
3	Đất mặt nước	175	2,37
4	Đất bãi đỗ xe ô tô	700	9,47
5	Đất sân đường nội bộ	3.364,2	45,49
II	Đất giao thông + hành lang đường	1.300	
Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		8.695	

a. *Mái che cột bơm xăng, dầu; Nhà điều hành + bán hàng; Nhà vệ sinh (WC); Nhà bơm và Nhà kho, nhà để xe.*

- Diện tích xây dựng Mái che cột bơm xăng, dầu: 682 m²; Nhà điều hành + bán hàng: 105,4 m²; Nhà vệ sinh (WC): 37,2 m²; Nhà bơm: 22,5 m² và Nhà kho, nhà để xe: 600 m²

- Tầng cao: 1 tầng
- Chiều cao xây dựng tối đa: 15,0m
- Cao độ nền so với sân bê tông: +0,15m ÷ +0,45m.
- Hình thức kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

b. *Bể chứa xăng dầu, dầu + bể cát + Bể lắng gạn dầu:*

- Diện tích xây dựng Bể chứa xăng dầu, dầu + bể cát + Bể lắng gạn dầu: 77,9 m².

- Cao độ mặt bể +1,0 so với cốt mặt sân; Cốt đáy bể -2,5m so với cốt mặt sân.

- Kết cấu bể bê tông cốt thép, bê tông mác 250 và tường xây gạch.

c. *Bể xử lý nước thải :*

- Diện tích xây dựng Bể xử lý nước thải: 40m²;
- Cao độ mặt bể bằng cốt mặt sân; Cốt đáy bể -2,5m so với cốt mặt sân.
- Kết cấu bể bê tông cốt thép, bê tông mác 250.

d. *Hồ cảnh quan + PCCC; Cây xanh.*

- Hồ cảnh quan + PCCC: Trữ nước tạo cảnh quan và cấp nước PCCC.
- Cây xanh được trồng có 2 loại: cây bóng mát và cây bụi xen tía.

Điều 7. Quy định chung về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan như sau:

a. Kiến trúc công trình:

- Tất cả các công trình không được xây quá tầng cao cho phép.
- Kiến trúc phải mỹ quan, hài hòa với môi trường và đảm bảo khoảng không gian xung quanh.
- Kết cấu chịu lực, vật liệu xây dựng và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài:
 - + Nhà khung bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch chịu lực.
 - + Không sử dụng những loại vật liệu có độ phản quang lớn để trang trí bề mặt công trình. Vật liệu và màu sắc trang trí cho công trình phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn khu vực.
 - + Không được gắn các hình tượng trang trí cho công trình trên mái nhà, ban công.
- Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.
- Việc xây cổng, tường rào: Nếu xây dựng tường rào phải đảm bảo có kiến trúc thoáng, mỹ quan, cao không quá 2m, trong đó phần xây đặc mặt trước không quá 0,8m.

b. Màu sắc công trình: Phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn khu vực.

c. Vật liệu: Không sử dụng các loại vật liệu tạm, vật liệu dễ gây cháy nổ, vật liệu có tính phản quang mạnh dạng mảng lớn.

d. Khoảng lùi công trình: Không xây dựng công trình kiên cố nằm ngoài chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Điều 8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Giao thông:

- Hệ thống giao thông nội bộ được bố trí phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc kinh doanh, đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác phòng cháy chữa cháy.

- Giải pháp kết cấu sân, đường: mặt bê tông xi măng, nhựa hoặc lát gạch.

+ Thoát nước:

- Thoát nước mặt: Thoát vào hố ga và rãnh thu nước rồi đổ ra hệ thống thoát nước chung.

- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ tại các công trình rồi đưa vào bể xử lý nước thải, sau khi xử lý đảm bảo yêu cầu thì thoát ra hệ thống thoát nước chung.

+ Cấp nước: Nguồn nước được lấy từ hệ thống ống cấp nước chung đến các công trình và Hồ cảnh quan + PCCC. Nước PCCC từ Hồ cảnh quan + PCCC qua máy bơm tới trụ cứu hỏa.

+ Cấp điện: Điện 35kV được lấy vào trạm biến áp của khu vực quy hoạch. Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ trạm biến áp.

+ Bảo vệ môi trường: Rác thải: thu gom hàng ngày; bố trí thùng rác đảm bảo không đổ rác, vứt rác trong khuôn viên.

Điều 9. Chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ như bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10: Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 11: Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 12: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500 và bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để biết và thực hiện:

- UBND phường Thành Đông;
- Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh;