

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG**

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

Số: 885/QĐ-UBND

Thành Đông, ngày 24 tháng 8 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt 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 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 Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về  
việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;*



*Quyết định số 709/QĐ-BXD ngày 13/5/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được bãi bỏ và sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, kiến trúc 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 03/TTr-Cty ngày 03/8/2026 và Báo cáo số 01/BCTĐ-XDNNMT ngày 17/8/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Thành Đông thẩm định hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500;*

*Xét đề nghị của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số: 63/TTr-XDNN&MT ngày 24/8/2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt 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. Tên 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.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh.

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

**4. Nội dung quy hoạch:**

**4.1. Vị trí, quy mô quy hoạch:**

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập 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;

b) *Quy mô lập quy hoạch*: Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 8.695 m<sup>2</sup>; trong đó: 7.395 m<sup>2</sup> là đất thực hiện dự án; 1.300 m<sup>2</sup> là đất giao thông + hành lang đường.

#### **4.2. Tính chất, chức năng:**

Dự án 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 là dự án nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty, đáp ứng nhu cầu thị trường về kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô trong tương lai đồng thời đảm bảo tạo đủ công ăn việc làm, ổn định đời sống cho người lao động.

#### **4.3. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương cũ đến năm 2040 kèm theo Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Căn cứ Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương cũ về việc 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: việc lập Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Dự án là phù hợp với yêu cầu, định hướng của Dự án đầu tư 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 đã được phê duyệt.

- 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 các khu vực lân cận.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đưa ra giải pháp khớp nối đồng bộ.

- Đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề về môi trường, sinh thái, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

#### **4.4. Chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:**

- *Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật chủ yếu:*

+ Công trình xây dựng: Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$ .

+ Đất cây xanh, mặt nước  $> 20\%$ .

+ Đất sân đường, giao thông  $> 20\%$ .

- Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật hệ thống HTKT

Các chỉ tiêu về HTKT theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy Chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- *Yêu cầu về tổ chức không gian:*

+ Cơ cấu lập quy hoạch, phát triển không gian phải tận dụng lợi thế, đảm bảo tận dụng quỹ đất hiện có, đảm bảo đúng tính chất và chức năng từng khu vực.

+ Cơ cấu quy hoạch được nghiên cứu gắn liền với tổng thể không gian toàn khu vực, hình thức kiến trúc mang tính dân tộc, hiện đại.

+ Hệ thống cây xanh sử dụng phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng của vùng.

+ Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- *Yêu cầu về phân khu chức năng, kiến trúc:*

+ *Đất xây dựng:*

Quy hoạch chi tiết xây dựng dựa trên cơ sở nội dung các quy hoạch đã được duyệt, khớp nối hợp lý với không gian hiện hữu.

+ *Hệ thống công trình HTKT:*

- Đảm bảo đúng các Quy định và Quy chuẩn và các yêu cầu về vệ sinh môi trường.

+ *Yêu cầu về các biện pháp bảo vệ môi trường:*

Đề ra các biện pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch.

#### **4.3. Nội dung quy hoạch:**

a) *Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:* các công trình xây dựng trong khuôn viên:

| STT | Danh mục công trình                        | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao |
|-----|--------------------------------------------|---------|-----------------------------|----------|
| 1   | Mái che cột bơm xăng, dầu                  | 01      | 682                         | 1        |
| 2   | Nhà điều hành                              | 02      | 105,4                       | 1        |
| 3   | Bể chứa xăng, dầu+bể cát + bể lắng gạn dầu | 03      | 77,9                        | -        |
| 4   | Nhà vệ sinh                                | 05      | 37,2                        | 1        |
| 5   | Nhà bơm                                    | 06      | 22,5                        | 1        |
| 6   | Bể xử lý nước thải                         | 08      | 40                          | -        |
| 7   | Nhà kho, nhà để xe                         | 09      | 600                         | 1        |

Trong khuôn viên khu đất quy hoạch bố trí hướng chính về phía Đông quay mặt ra đường tỉnh 390D, xung quanh bố trí trồng cây xanh tạo cảnh quan khu vực.

- *Bảng cơ cấu sử dụng đất:*

| Stt                                        | Loại đất                                | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)  |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>I</b>                                   | <b>Đất thực hiện dự án</b>              | <b>7.395</b>                | <b>100</b> |
| 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      |
| <b>II</b>                                  | <b>Đất giao thông + hành lang đường</b> | <b>1.300</b>                |            |
| <b>Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch</b> |                                         | <b>8.695</b>                |            |

- *Hạ tầng kỹ thuật:*

+ San nền: Mặt bằng quy hoạch san lấp đảm bảo cao độ không ngập úng và nước mặt thoát tự chảy vào hệ thống thoát nước hiện có. Khu vực san lấp với cao độ nền trung bình xác định: +2,80; chiều cao san lấp trung bình 1,7m.

**+ Giao thông:**

Giao thông đối ngoại: Đường tỉnh 390D có quy mô:  $\frac{1}{2}$  đường rộng 31m gồm: 5m hè đường + 7,5m mặt đường gom + 5m hành lang đường + 11m mặt đường + 2,5m dải phân cách.

Đường nội bộ có quy mô từ 6,5m.

+ Cấp điện: Nguồn điện cấp từ đường điện 35kV gần khu vực quy hoạch vào trạm biến áp sau đó cấp đến các công trình và đèn chiếu sáng.

+ Cấp nước: Dự kiến nước sạch sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung. Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110; Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D150.

+ Thoát nước mặt: Khu vực quy hoạch là thoát nước tự chảy, thoát ra hệ thống cống đặt trên phần lề đường.

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

*(Các chỉ tiêu quy hoạch và nội dung chi tiết như hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD lập)*

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu và dịch vụ trông giữ xe ô tô, tỷ lệ 1/500.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh chịu trách nhiệm về:

- Việc thực hiện trình tự lập quy hoạch, lựa chọn đơn vị tư vấn, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân có liên quan và tổng hợp, báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến tham gia đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch theo quy định; tính chính xác của số liệu khảo sát hiện trạng: ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất,...; lý do, sự cần thiết, điều kiện và căn cứ lập quy hoạch; sự phù hợp giữa các loại quy hoạch có liên quan; không để xảy ra chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện; các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới và quản lý xây dựng theo quy hoạch đảm bảo đúng quy định. Trước khi tiến hành xây dựng công trình cần gửi hồ sơ về cơ quan có thẩm quyền để thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy, môi trường, cấp phép xây dựng,... theo quy định. Lưu trữ hồ sơ, các tài liệu liên quan đến đồ án theo quy định hiện hành.

2. Giao phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường thực hiện kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực



hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch và phối hợp với Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh tổ chức công bố, công khai quy hoạch đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch theo quy định.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường; Giám đốc Công ty TNHH kinh doanh và dịch vụ Tuấn Minh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, Phó CT UBND phường (ô Sơn);
- Lưu: VT, XDNN&MT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đặng Vũ Sơn**