

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



THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG AN PHÚ VÀ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG BÌNH CHUẨN TRÊN PHẠM VI RANH GIỚI HÀNH CHÍNH
PHƯỜNG AN PHÚ MỚI.

Địa điểm: phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

*(Phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân phường An Phú)*

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 12/2025

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG AN PHÚ VÀ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG BÌNH CHUÂN TRÊN PHẠM VI RANH GIỚI HÀNH CHÍNH
PHƯỜNG AN PHÚ MỚI.**

Địa điểm: phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN PHÚ**



Nguyễn Hữu Châu

**CƠ QUAN LẬP, TRÌNH DUYỆT
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG AN PHÚ**



TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Xuân Khôi

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG AN PHÚ**



TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Xuân Khôi

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG AN PHÚ VÀ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHƯỜNG BÌNH CHUẨN TRÊN PHẠM VI RANH GIỚI HÀNH CHÍNH PHƯỜNG AN PHÚ MỚI.

Địa điểm: phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những thành phố có tốc độ đô thị hóa cao nhất cả nước, là trung tâm văn hóa chính trị, đồng thời là đầu mối giao dịch thương mại quốc tế. Trong đó, phường An Phú thuộc khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, hướng tới hình ảnh đô thị hiện đại, mật độ cao, có cảnh quan đẹp với chất lượng sống tốt, nên việc rà soát và tiến hành phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu nhằm định hướng điều chỉnh chức năng phục vụ cho nhu cầu đầu tư các công trình đầu tư công và định hướng phát triển các dự án quy hoạch phù hợp với cơ sở hạ tầng phường An Phú.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Các cơ sở pháp lý chung

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 về quy

định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định hệ thống điện phân phối;

Căn cứ Thông tư số 30/2019/TT-BCT ngày 18/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định hệ thống điện truyền tải;

Căn cứ Thông tư số 39/2022/TT-BCT của Bộ Công Thương: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 25/2016/TT-BCT ngày 30/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định hệ thống điện truyền tải;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 16/7/2023 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành Quy định bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số 4279/SXD-QHKT ngày 30/11/2023 của Sở Xây dựng về việc báo cáo việc quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp;

Căn cứ Văn bản số 2327/SXD-QHKT ngày 25/7/2024 của Sở Xây dựng về việc báo cáo việc xây dựng các tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở;

Các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Các cơ sở pháp lý của nhiệm vụ quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo số 913/BC-KT-HTĐT ngày 01/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch Nguyễn Văn Châu về việc việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Căn cứ Thông báo số 68-TB/ĐU ngày 26/12/2025 về Ý kiến kết luận của đồng chí Nguyễn Thị Hiền, Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường tại cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy;

Căn cứ Thông báo số 948/TB-KT-HTĐT ngày 04/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Biên bản ngày 30/12/2025 về việc lấy ý kiến cộng đồng hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo số 1194/TB-KT-HTĐT ngày 30/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc kết thúc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Văn bản số 2019/SQHKT-QHKT KV ngày 31/12/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An (nay thuộc phường An Phú thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Biên bản số 08/BB-HĐTĐ ngày 31/12/2025 về việc họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo số 1715/TB-UBND ngày 31/12/2025 về ý kiến kết luận của ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường chủ trì họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

3. Các nguồn tài liệu số liệu

QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

QCVN 07:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

Quy chuẩn QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

Tiêu chuẩn TCVN 13592:2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật;

Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;

Quy phạm trang bị điện 11TCN – 18, 19, 20, 21 – 2006;

Tiêu chuẩn TCVN 4054:2021: Đường ô tô -Yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 3907:2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế;

Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế;

QCVN QTĐ-1:2015/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện - Phần 1: Yêu cầu chung;

QCVN QTĐ-2:2015/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện - Phần 2: Bảo vệ và tự động hóa;

QCVN QTĐ-3:2015/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện - Phần 3: Thiết bị điện;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy trình, quy phạm xây dựng hiện hành của Nhà nước.

4. Các cơ sở bản đồ

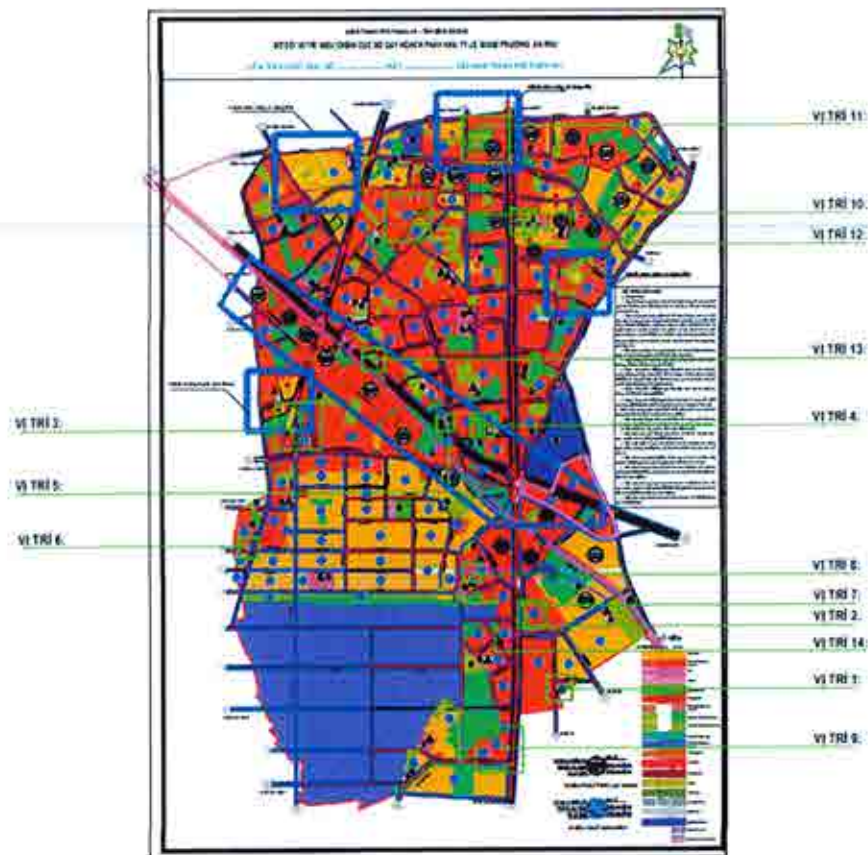
Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An.

PHẦN 2. CÁC NỘI DUNG CHÍNH:

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI:



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU

(Đính kèm quyết định số:/QĐ-UBND ngày của UBND phường An Phú)



Hình 1. Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch trong quy hoạch phân khu phường An Phú

Phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh, từ cận như sau:

- Phía Đông: giáp phường Tân Đông Hiệp;
- Phía Tây: giáp phường Thuận Giao;
- Phía Nam: giáp phường Bình Hòa;
- Phía Bắc: giáp phường Tân Khánh.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

1. Định hướng từ quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 được phê duyệt tại quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040, khu vực lập quy hoạch thuộc phường An Phú, định hướng thuộc khu vực phát triển khu ở và dịch vụ. Việc xây dựng Khu đô thị mới An Phú là phù hợp với định hướng đã được nêu trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040.

2. Định hướng từ quy hoạch phân khu phường An Phú đến năm 2040

Theo Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú đến năm 2040. Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn đến năm 2040.

PHẦN 3. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG:

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

1. Khí hậu

Khu vực xây dựng nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, trong năm có một mùa khô và một mùa mưa tương phản sâu sắc. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 11 năm trước đến tháng 4 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc.

- Nhiệt độ trung bình năm: 26,5°C-33°C.
- Nhiệt độ cao nhất trung bình năm: 33°C-38°C.
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình năm: 24,5°C.
- Lượng mưa trung bình là: 1773mm.
- Độ ẩm tương đối trung bình: 80%.
- Tốc độ gió trung bình: khoảng 0,5 m/s.
- Hướng gió chính là Tây Nam, tháng 10,11,12 chuyển hướng gió Bắc và Đông Bắc.

- Số giờ nắng: 2.443 giờ /năm.
- Bức xạ nhiệt không lớn lắm: khoảng 3400 kcal/h.

2. Về địa hình

Phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh, có địa hình tương đối bằng phẳng.

3. Về địa chất thủy văn

Khu vực xây dựng công trình nằm trong khu vực không chịu ảnh hưởng của thủy triều và ngập úng.

II. TỔNG QUAN VỀ HIỆN TRẠNG

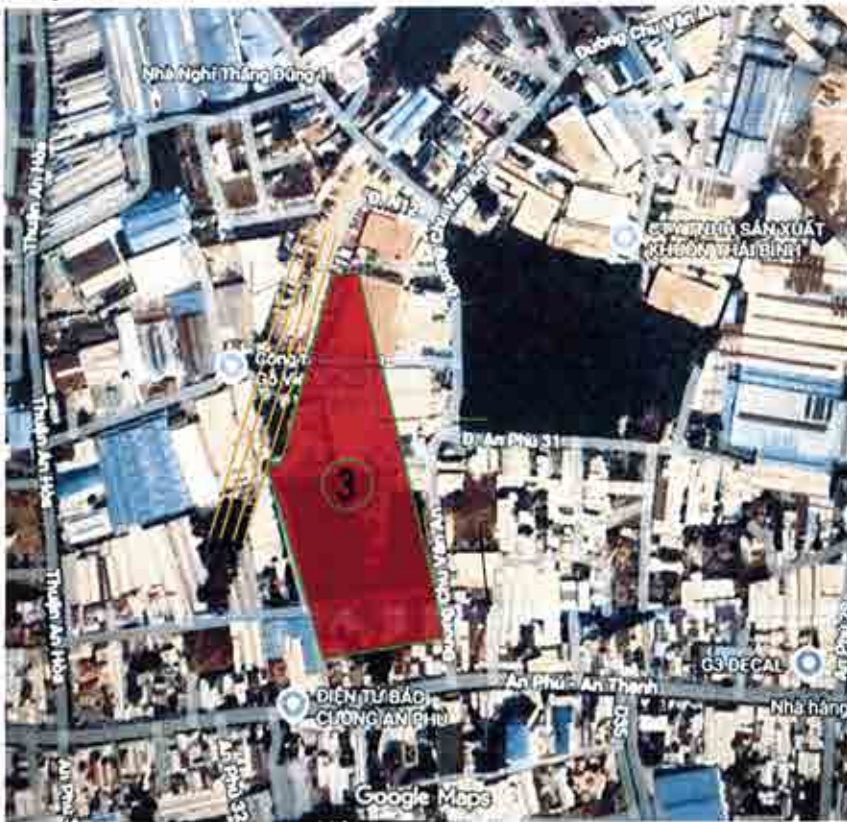
- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Diện tích: 1.665 m², hiện trạng khu đất đất trống.



- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Diện tích: 1.844,8 m², hiện trạng khu đất nhà xưởng.



- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CDT1(52m): Diện tích: 2.98 m², hiện trạng đất nhà dân và cây xanh.



- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Diện tích: 5.000 m², hiện trạng khu đất trống.



- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Diện tích: 90 m², hiện trạng đất nhà dân.



- Vị trí 06 – Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Diện tích: khoảng 1.000 m², hiện trạng văn phòng khu phố 4.



- Vị trí 07 – Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Diện tích: khoảng 155 m², hiện trạng văn phòng khu phố 2 cũ.



- Vị trí 08 – Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Diện tích: khoảng 2.260 m², hiện trạng khu nhà dân.



- Vị trí 09 – Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường DT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.



- Vị trí 10 – Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MDXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSĐĐ 10 lần. Diện tích 63.181 m² có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m², dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, văn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

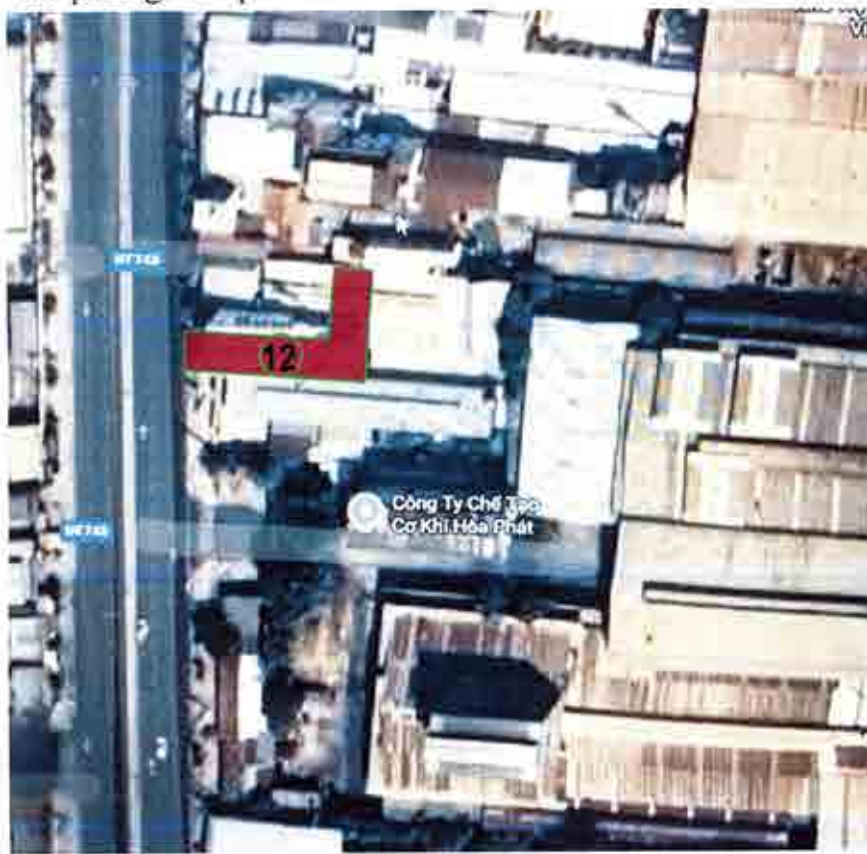


- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m):
Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét để tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.



-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m² hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700m², hiện trạng Văn phòng khu phố 1B.



-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An: Diện tích 3.000 m², hiện trạng đất trống.



- Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34: Diện tích: 570 m², hiện trạng nhà dân.



- Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63: Diện tích 6.000m², đất trống, cây xanh và nhà dân.



PHẦN 4. CÁC YÊU CẦU CỤ THỂ CỦA ĐỒ ÁN

I. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG:

1. Nội dung điều chỉnh:

ST T	Tên vị trí	Nội dung điều chỉnh	Quy mô	Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất	
				QHPK đã duyệt	Đề xuất điều chỉnh cục bộ
1	Vị trí 01 - khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng Đất cơ quan trụ sở	Khoảng 1.665 m ²	Đất nhóm nhà ở, ô DV05-10 MĐXD ≤80%, tầng cao 05 tầng, 01 tầng hầm, HSSDD 4,0 lần.	Đất cơ quan trụ sở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
2	Vị trí 02 - khu đất trên đường DT 743 (An Phú 27)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên	Khoảng 1.844,8 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô DV05-06 MĐXD ≤40%, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần.	Đất cây xanh đô thị (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
3	Vị trí 03 - khu đất trên đường CĐT1(52m)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên	Khoảng 2981m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.	Đất cây xanh đô thị (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
4	Vị trí 04 - khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Công an phường An Phú	Khoảng 5000m ²	Đất thể dục thể thao	Đất An ninh (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
5	Vị trí 05 - khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở	Khoảng 90m ²	Đất cơ quan trụ sở, đất cây xanh	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
6	Vị trí 06 - khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4)	Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4	Khoảng 1.000m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ diện tích: 42.827,2 m ²	Đất cơ quan trụ sở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
7	Vị trí 07 - khu đất trên đường An Phú 27(Văn	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nhóm nhà ở	Khoảng 155m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ

	phòng khu phố 2 cũ)			ĐV05-06 MĐXD $\leq 40\%$, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần.	thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
8	Vị trí 08 - khu lân cận trường TH Tuy An	Điều chỉnh chức năng giáo dục (tiểu học)	Khoảng 2.260m ²	Đất xây dựng trường Tiểu học Tuy An	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
9	Vị trí 9 - khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743)	Điều chỉnh giảm quy mô dân số	Khoảng 10.601 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐV06-09 MĐXD $\leq 40\%$, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần. Quy mô dân số: 3.800 người	Điều chỉnh giảm quy mô dân số còn 3.116 người (theo Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 20/11/2025 về phê duyệt quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị An Phú
10	Vị trí 10 - khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m)	Điều chỉnh giảm quy mô dân số	Khoảng 63.181 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSDD 10 lần. Quy mô dân số: 8.232 người	Điều chỉnh giảm quy mô dân số còn 5.962 người.
11	Vị trí 11 - khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m)	Điều chỉnh tăng quy mô dân số.	Khoảng 23.571,9 51m ² .	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐVO 2-04 MĐXD $< 40\%$, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần. Quy mô dân số: 1.574 người.	Điều chỉnh tăng quy mô dân số lên 4.528 người.
12	Vị trí 12 - khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m ² hiện tại)	Điều chỉnh tăng diện tích sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 1B	Khoảng 1.700m ²	Đất cơ quan trụ sở.	Tăng diện tích đất cơ quan trụ sở.
13	Vị trí 13 - khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất phục vụ nhu cầu tái định cư	Khoảng 3.000m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Đất nhóm nhà ở

	Vận; đường Chu Văn An				
14	Vị trí 14 - khu đất trên đường An Phú 34	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở	Khoảng 570m ²	Đất cây xanh	Đất nhóm nhà ở (diện tích đất điều chỉnh khoảng 120m ²)
15	Vị trí 15 - khu đất trên đường Bình Chuẩn 63	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh phục vụ nhu cầu tái định cư, xây dựng công viên và xây dựng trụ sở Văn phòng khu phố Bình Phước B	Khoảng 6.000m ²	Đất nhóm nhà ở	Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh đô thị.

2. Thành phần và số lượng hồ sơ lưu trữ:

Quyết định phê duyệt;

Thuyết minh;

Các bản vẽ;

USB lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ, gồm: các file bản vẽ của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết trên phần mềm AutoCAD và các phần mềm khác (nếu có) và thuyết minh, văn bản, tờ trình của hồ sơ quy hoạch chi tiết,...

Số lượng hồ sơ lưu trữ: 5 bộ.

II. CÁC CƠ QUAN LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH:

Cơ quan thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/200 phường An phú: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Phú.

Cơ quan lập, trình duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/200 phường An phú: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường An Phú.

Cơ quan phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/200 phường An phú: Ủy ban nhân dân thành phường An Phú.

Lấy ý kiến Cơ quan thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/200 phường An phú: các Sở ban ngành có liên quan, cơ quan quản lý địa phương, Cộng đồng dân cư.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

V/v lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Địa điểm: Phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Hôm nay, vào lúc 17 giờ 40 phút, ngày 30/12/2025 tại Trụ sở phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành cuộc họp với thành phần và nội dung sau:

I. Thành phần tham dự:

- Đại diện Khu phố 1A:
 - Ông/Bà: *Huỳnh Văn Truật*..... Chức vụ: *Trưởng khu phố*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện Khu phố 1B:
 - Ông/Bà: *Nguyễn Văn Thuận*..... Chức vụ: *Trưởng khu phố*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện Khu phố 2:
 - Ông/Bà: *Nguyễn Minh Thái*..... Chức vụ: *Trưởng khu phố*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện Khu phố 4:
 - Ông/Bà: *Lâm Hồng Châu*..... Chức vụ: *Trưởng khu phố*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện Khu phố Bình Phước B:
 - Ông/Bà: *Trần Văn Lập*..... Chức vụ: *Trưởng khu phố*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị:
 - Ông/Bà: *Nguyễn Xuân Khai*..... Chức vụ: *Trưởng phòng*.....
 - Ông/Bà: Chức vụ:
- Đại diện cộng đồng dân cư trên địa bàn các khu phố: Theo danh sách đính kèm.

II. Nội dung cuộc họp:

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

- Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

- Căn cứ Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An;

- Căn cứ Báo cáo số 913/BC-KT-HTĐT ngày 01/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

- Căn cứ Thông báo kết luận số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch Nguyễn Văn Châu về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú đang được UBND phường An Phú tiến hành thẩm định. Nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được tóm tắt như sau:

1. Tên hồ sơ: Rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

2. Vị trí điều chỉnh Quy hoạch cục bộ: Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Bình Phước B phường An Phú.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Văn phòng khu phố 3.

- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CĐT1(52m): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công An phường An Phú nhằm đảm bảo quy mô và diện tích trụ sở theo tiêu chuẩn ngành trong hoạt động của Công an phường An Phú.

- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 06 - Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4.

- Vị trí 07 – Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang đất trụ sở.

- Vị trí 08 – Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 09 – Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

- Vị trí 10 – Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSĐĐ 10 lần. Diện tích 63.181 m² có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m², dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, văn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m): Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét để tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.

-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m² hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700m².

-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An (Diện tích 3.000m²), điều chức năng đất nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư.

-Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34, điều chỉnh điều chức năng đất nhóm nhà ở.

-Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63 (Diện tích 7.000m²), điều chức năng Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh.

Theo quy định, hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư.

Ngày trực tiếp triển khai lấy ý kiến (gửi phiếu lấy ý kiến và hồ sơ): 10/12/2025.

Đến nay, sau khi được nghe phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình bày rõ nội dung báo cáo rà soát điều chỉnh cục bộ phường An Phú, cộng đồng dân cư và thành phần tham dự tại cuộc họp thống nhất nội dung của hồ sơ quy hoạch và có một số ý kiến như sau:

1. Ý kiến của cộng đồng dân cư các Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Bình Phước B:

— Thống nhất các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú, Lưu ý một số nội dung sau:

+ Về điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú tại thêm các diện tích cây xanh đô thị và các tiện ích công cộng phục vụ cho người dân.

+ Về điều chỉnh quy hoạch hiện tại thêm các công trình công tác điều kiện phục vụ cho công cộng dân cư.

2. Ý kiến của các Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Bình Phước B:

— Thống nhất các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú.

Lưu ý như sau:

+ Quà tặng những điều chính thức khác mang đến
phường thực tại, hỗ trợ xây dựng các dự án, sân
phòng khu phố mới, từ đó phục vụ người dân.

+ Xây dựng các dự án mang tính xã hội phục
vụ người dân nhiều hơn.

Biên bản kết thúc vào lúc 10 giờ 00, cùng ngày và được đọc thông qua các
thành viên cuộc họp thống nhất ký tên./.

Đ/D. Phòng Kinh tế Hạ tầng



và Đô thị

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Xuân Nhôi

Đ/D. Khu phố 1B

(Signature)

Nguyễn Văn Thuận

Đ/D. Khu phố 4

(Signature)

Phạm Hồng Châu

Đ/D. Cộng đồng dân cư

Đ/D. Khu phố 1A



(Signature)

Đ/D. Khu phố 2

(Signature)

Nguyễn Minh Thành

Đ/D. Khu phố Bình Phước B

(Signature)

Nguyễn Văn Pháp

STT	HỌ VÀ TÊN	ĐƠN VỊ/ KHU PHỐ	KÝ TÊN
1	Lê Ngọc Trinh	Khu phố 1A	<i>(Signature)</i>
2	Bồ Thị Hồng	Khu phố 4	<i>(Signature)</i>
3	Đoàn Thanh Long	Khu phố 1A	<i>(Signature)</i>

4	Hà Hoài An	KP 1B	
5	Phan Thị Kim Duyên	KP 1	
6	Nguyễn Thị Thanh Tài	KP 2	
7	Nguyễn Thị Thanh Hương	KP 1B	
8	Nguyễn Thị Ngọc Anh	KP 2	
9	Trần Văn Tuấn	KP 1B	
10	Hoàng Cơ Linh	KP3	

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

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

Số: 2019 /SQHKT-QHKT KV
V/v điều chỉnh cục bộ quy hoạch
phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An
Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố
Thuận An (nay thuộc phường An
Phú thành phố Hồ Chí Minh).

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường An Phú.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, Sở Quy hoạch – Kiến trúc nhận được Văn bản số 1675/UBND-KT ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về việc lấy ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú,

Qua xem xét, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có ý kiến như sau:

1. Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2024 và đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2024.

- Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn như sau:

“3. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch khu chức năng quy định tại khoản 4 Điều 41 của Luật này có trách nhiệm tổ chức rà soát, tổng hợp kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt trên phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.

4. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn phải được báo cáo cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn.”

- Theo quy định tại Điều 41, Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, thẩm quyền phê duyệt (điều chỉnh) cục bộ quy hoạch quy hoạch phân khu trong địa giới hành chính phường An Phú thuộc Ủy ban nhân dân phường An Phú. Do đó, Ủy ban nhân dân phường An Phú có trách nhiệm xem xét báo cáo kết quả rà soát quy hoạch để quyết định theo thẩm quyền.

- Lưu ý nội dung báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn khi xuất hiện nhu cầu điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn cần đánh giá đầy đủ chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, việc triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt và thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân phường An Phú thực hiện trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Nội dung, thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Lưu ý về đối tượng thể hiện của hồ sơ quy hoạch phân khu và mức độ thể hiện chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị theo quy định tại mục 4 phần 2 Phụ lục 01 của Thông tư nêu trên.

Trên đây là ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, chuyển đến Ủy ban nhân dân phường An Phú để biết, thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- TP, các PTP QHKT KV;
- Lưu: VT, QHKT KV. *T.T.*

KT. GIÁM ĐỐC *Quên*
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Phạm Tuấn Anh

*

Số 68-TB/ĐU

THÔNG BÁO

**Ý kiến kết luận của đồng chí Nguyễn Thị Hiền, Bí thư Đảng ủy,
Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường tại cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy**

Chiều ngày 26/12/2025, đồng chí Nguyễn Thị Hiền, Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường chủ trì cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy. Tham dự cuộc họp có 08/08 đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Đảng ủy, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường, Ban Xây dựng Đảng, đồng chí Chánh Văn phòng Đảng ủy.

Sau khi nghe Ủy ban nhân dân phường và Ban Xây dựng Đảng trình bày các tờ trình và ý kiến thảo luận của các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ; đồng chí Bí thư Đảng ủy kết luận, như sau:

1. Cơ bản thống nhất Tờ trình của Ủy ban nhân dân phường về rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu. Tuy nhiên, đối với vị trí số 1 và vị trí số 7 (khu đất Văn phòng Khu phố 2 cũ, diện tích khoảng 360m²), thống nhất giữ nguyên chức năng quy hoạch đất ở, không điều chỉnh sang đất cây xanh. Đối với các khu đất công xen cài, đất dôi dư có diện tích nhỏ (300m² - 500m²), giao Ủy ban nhân dân phường phối hợp Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường thực hiện cải tạo, trồng cây xanh, xây dựng các công viên để phục vụ Nhân dân và đề phòng, ngăn chặn việc lấn chiếm đất công.

2. Thống nhất Đề án thành lập Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam phường An Phú. Giao Ban Xây dựng Đảng phối hợp Ủy ban nhân dân phường thực hiện quy trình thành lập theo quy định.

3. Thống nhất chủ trương bổ sung đồng chí Phan Công Vinh - Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường tham gia Ban Chấp hành Đảng bộ các cơ quan Đảng. Giao Ban Xây dựng Đảng hướng dẫn Đảng ủy các cơ quan Đảng thực hiện quy trình theo quy định.

4. Thống nhất kết luận về tiêu chuẩn chính trị đối với hồ sơ của đồng chí Đỗ Ngọc Hồng Loan - Phó Hiệu trưởng trường Mầm non Hoa Mai 5, đảm bảo điều kiện để thực hiện quy trình bổ nhiệm lại; giao Ban Xây dựng Đảng tham mưu thực hiện quy trình bổ nhiệm lại theo quy định.

5. Thống nhất phương án điều động, bổ nhiệm cán bộ quản lý ngành giáo dục: Điều động đồng chí Hồ Tấn Tài - Hiệu trưởng trường Tiểu học Tuy An đến nhận công tác và bổ nhiệm giữ chức vụ Hiệu trưởng trường Tiểu học An Phú; bổ nhiệm

đồng chí Lê Quốc Toàn giữ chức vụ Hiệu trưởng trường Tiểu học Tuy An; điều động, bổ nhiệm đồng chí Trần Thị Kim Duyên giữ chức vụ Phó Hiệu trưởng trường Tiểu học Tuy An; bổ nhiệm đồng chí Nguyễn Thanh Hải giữ chức vụ Phó Hiệu trưởng trường THCS Nguyễn Văn Trỗi; giao Ủy ban nhân dân phường chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện quy trình công tác cán bộ theo quy định.

6. Thống nhất tiếp nhận đồng chí Đặng Nguyễn Minh Nghĩa - Trưởng phòng xử lý đơn Ban Nội chính Thành ủy, dự kiến phân công Phó Chánh Văn phòng Đảng ủy phường. Thống nhất tiếp nhận đồng chí Nguyễn Thành Chung công tác tại Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, dự kiến bố trí chuyên viên Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường. Điều động, bổ nhiệm đồng chí Nguyễn Hoàng Anh - Phó Trưởng ban Văn hóa - Xã hội Hội đồng nhân dân phường giữ chức vụ Giám đốc Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công cơ bản, thiết yếu phường.

7. Đối với đơn kiến nghị của đồng chí Lê Tuấn Anh (Nguyên Trưởng Công an phường), giao Ủy ban Kiểm tra Đảng ủy nghiên cứu hồ sơ, tham mưu Ban Thường vụ Đảng ủy văn bản kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp trên xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng Đảng ủy thông báo ý kiến kết luận của đồng chí Bí thư Đảng ủy để các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện.

Nơi nhận:

- Các đồng chí Ban Thường vụ Đảng ủy,
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc của Đảng ủy,
- UBND phường,
- MTTQVN và các đoàn thể phường,
- Lưu VPĐU.



THÔNG BÁO

Ý kiến kết luận của ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường An Phú chủ trì họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ án điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới

Ngày 31/12/2025, tại Hội trường B - UBND phường, ông Nguyễn Hữu Châu - Chủ tịch UBND phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường chủ trì họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới, nội dung như sau:

I. Thành phần dự họp:

1. Ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường - Chủ tịch Hội đồng - Chủ trì;
2. Ông Tôn Quang Vinh, Phó Chủ tịch UBND phường - Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng;
3. Ông Nguyễn Xuân Khôi, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường - Phó Chủ tịch Hội đồng;
4. Ông Phan Công Vinh, Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường - Thành viên Hội đồng;
5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, Phó Chủ tịch HĐND phường - Thành viên Hội đồng;
6. Ông Nguyễn Phi Sơn, Trưởng Công an phường - Thành viên Hội đồng;
7. Ông Nguyễn Thanh Thảo, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội phường - Thành viên Hội đồng;
8. Bà Phạm Ngọc Trinh, Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường;
9. Ông Nguyễn Vĩnh Thế Phúc, Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Thư ký Hội đồng.

II. Kết luận cuộc họp:

Sau khi nghe báo cáo, ý kiến góp ý của các thành viên tham dự họp đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới, ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định, kết luận như sau:

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiếp thu, làm rõ một số nội dung theo ý kiến của các thành viên hội đồng tham dự họp; hoàn chỉnh hồ sơ để trình thẩm định theo các bước tiếp theo phù hợp theo quy định.

Trên đây là thông báo nội dung cuộc họp đến các thành viên dự họp và các đơn vị có liên quan để biết, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- TP dự họp;
- Lưu: VT.

 **CHỦ TỊCH
CHANH VĂN PHÒNG**
Phạm Ngọc Trinh

Số: 08 /BB-HĐTD

An Phú, ngày 31 tháng 12 năm 2025

BIÊN BẢN

Họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ
đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch
phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới
hành chính phường An Phú mới

Vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 31/12/2025, tại Hội trường B - UBND phường An Phú, ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường An Phú chủ trì cuộc họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới, nội dung như sau:

I. Thành phần dự họp:

1. Ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường - Chủ tịch Hội đồng - Chủ trì;
2. Ông Tôn Quang Vinh, Phó Chủ tịch UBND phường - Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng;
3. Ông Nguyễn Xuân Khôi, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường - Phó Chủ tịch Hội đồng;
4. Ông Phan Công Vinh, Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường - Thành viên Hội đồng;
5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, Phó Chủ tịch HĐND phường - Thành viên Hội đồng;
6. Ông Nguyễn Phi Sơn, Trưởng Công an phường - Thành viên Hội đồng;
7. Ông Nguyễn Thành Thảo, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội phường - Thành viên Hội đồng;
8. Bà Phạm Ngọc Trinh, Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường;
9. Ông Nguyễn Vĩnh Thế Phúc, Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị - Thư ký Hội đồng.

II. Nội dung cuộc họp:

1. Ý kiến của ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường An Phú - Chủ trì cuộc họp:

Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định về chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Nghị định số 178/2025/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ 01/7/2025 cùng ngày với thực hiện chính quyền 2 cấp). Hôm nay, UBND phường An Phú họp nghe báo cáo.



góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới để UBND phường An Phú hoàn thành việc xem xét, phê duyệt hồ sơ.

2. Ý kiến chung của các thành viên Hội đồng:

Rà soát các vị trí điều chỉnh chức năng các khu đất công nhằm tăng diện tích cây xanh trên địa bàn phường, tăng diện tích khu đất cơ quan trụ sở nhằm xây dựng mới các trụ sở Văn phòng khu phố và tạo khu đất ở phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân.

3. Ý kiến của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

Tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị sẽ chỉnh sửa hồ sơ theo đúng quy định.

III. Ý kiến kết luận của đồng chí Chủ trì cuộc họp:

1. Đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiếp thu, làm rõ một số nội dung theo ý kiến của các thành viên Hội đồng tham dự họp; hoàn chỉnh hồ sơ để trình thẩm định theo các bước tiếp theo phù hợp theo quy định.

2. Giao Văn phòng HĐND - UBND phường tổng hợp nội dung tham mưu UBND phường ban hành thông báo ý kiến kết luận của ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch UBND phường An Phú đến các thành viên dự họp, khẩn trương tổ chức thực hiện./.

Thư ký



Nguyễn Vĩnh Thế Phúc

Chủ trì



CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG

Nguyễn Hữu Châu



THÀNH PHẦN DỰ HỌP

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG



Tôn Quang Vinh

PHÓ CHỦ TỊCH HĐND PHƯỜNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

CHỦ TỊCH UBMT TỔ QUỐC VIỆT NAM



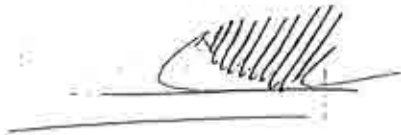
Phan Công Vinh

TRƯỞNG CÔNG AN PHƯỜNG



Nguyễn Phi Sơn

TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ, HT&ĐT TRƯỞNG PHÒNG VĂN HÓA-XÃ HỘI



Nguyễn Xuân Khôi



Nguyễn Thanh Thảo

CHÁNH VĂN PHÒNG HĐND- UBND



Phạm Ngọc Trinh



UBND PHƯỜNG AN PHÚ
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ
Số: 948/TB-KTHTĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
An Phú, ngày 04 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Kính gửi: -Ban điều hành Văn phòng Khu phố 1A;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 1B;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 2;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 4;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố Bình Phước B.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 3526/SXD-THUDCNS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Sở xây dựng về việc hướng dẫn hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo số 913/BC-KT-HTĐT ngày 01/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch Nguyễn Văn Châu về việc việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.



Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đề nghị Ban điều hành các Văn phòng Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Khu phố Bình Phước B, tạo điều kiện cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị niêm yết nội dung hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới, cụ thể như sau:

1. Tên hồ sơ: *Rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.*

2. Vị trí điều chỉnh Quy hoạch cục bộ: Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Bình Phước B phường An Phú.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Văn phòng khu phố 3.

- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CĐT1(52m): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công An phường An Phú nhằm đảm bảo quy mô và diện tích trụ sở theo tiêu chuẩn ngành trong hoạt động của Công an phường An Phú.

- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 06 - Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4.

- Vị trí 07 - Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang đất trụ sở.

- Vị trí 08 - Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 09 - Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

- Vị trí 10 - Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSDD 10 lần. Diện tích 63.181 m² có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m², dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, văn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m): Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét để tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.

-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m² hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700m².

-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An (Diện tích 3.000m²), điều chỉnh năng suất đất nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư.

-Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34, điều chỉnh điều chỉnh năng suất đất nhóm nhà ở.

-Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63 (Diện tích 7.000m²), điều chỉnh năng suất Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính mong các 1A, 1B, 2, 4, Khu phố Bình Phước B bố trí không gian niêm yết nội dung Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới phù hợp, tạo điều kiện những hộ công đồng dân cư lân cận các vị trí điều chỉnh quy hoạch thuận tiện tiếp

cận đóng góp ý kiến cho hồ sơ. Thời gian niêm yết: *Tối đa 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo./.*

Nơi nhận:

- Như trên; *1/*
- Lưu: VT.


Nguyễn Xuân Khôi

UBND PHƯỜNG AN PHÚ
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ
Số: 1194/TB-KTHTĐT

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

An Phú, ngày 30 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc kết thúc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Kính gửi: -Ban điều hành Văn phòng Khu phố 1A;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 1B;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 2;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố 4;
-Ban điều hành Văn phòng Khu phố Bình Phước B.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Công văn số 3526/SXD-THUDCNS ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Sở xây dựng về việc hướng dẫn hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo số 913/BC-KT-HTĐT ngày 01/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch Nguyễn Văn Châu về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;



Căn cứ Thông báo số 948/TB-KT-HTĐT ngày 04/12/2025 về việc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới. Tại các Văn phòng Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Khu phố Bình Phước B cụ thể như sau:

1. Tên hồ sơ: Rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

2. Vị trí điều chỉnh Quy hoạch cục bộ: Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Bình Phước B phường An Phú.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Văn phòng khu phố 3.

- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CĐT1(52m): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công an phường An Phú nhằm đảm bảo quy mô và diện tích trụ sở theo tiêu chuẩn ngành trong hoạt động của Công an phường An Phú.

- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 06 - Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4.

- Vị trí 07 - Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang đất trụ sở.

- Vị trí 08 - Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 09 - Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

- Vị trí 10 - Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSĐĐ 10 lần. Diện tích 63.181 m^2 có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m^2 , dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, văn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m): Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét để tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.

-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570 m^2 hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700 m^2 .

-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An (Diện tích 3.000 m^2), điều chỉnh tăng đất nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư.

-Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34, điều chỉnh điều chỉnh tăng đất nhóm nhà ở.

-Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63 (Diện tích 7.000 m^2), điều chỉnh tăng đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh.

Sau thời gian niêm yết hồ sơ quy hoạch dự án trên theo quy định tại các Văn phòng Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Khu phố Bình Phước B. Ngày 30/12/2025, các Văn phòng Khu phố 1A, 1B, 2, 4, Khu phố Bình Phước B phối hợp cùng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiến hành mời các hộ dân xung các vị trí điều chỉnh tại Biên bản lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ Thành phố Xanh ngày 04/12/2025.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Thông báo đến Văn phòng Khu phố 1B về việc kết thúc niêm yết nội dung hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới. Trân trọng thông báo./

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT.



Nguyễn Xuân Khôi

Số: 913/BC-KT-HTĐT

An Phú, ngày 01 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO

Về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú
và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn
trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

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 Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An;

Thực hiện chỉ đạo của UBND phường An Phú về việc rà soát quy hoạch đô thị, tham mưu tổ chức thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phường An Phú và phường Bình Chuẩn (cũ), làm cơ sở triển khai đầu tư các dự án đầu tư công trên địa bàn phường.

Sau khi rà soát và đối chiếu quy định pháp luật hiện hành, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND phường như sau:

1. Về rà soát các quy hoạch phân khu được duyệt

a. Những yếu tố mới tác động đến quy hoạch phân khu đã phê duyệt:

Phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ ranh giới phường An Phú (thành phố Thuận An) và một phần phường Bình Chuẩn (thành phố Thuận An) trước đây. Trước khi sáp nhập, phường An Phú và Bình Chuẩn đã được phê duyệt quy hoạch phân khu theo ranh giới hành chính cũ.

Qua rà soát các Quy hoạch phân khu hiện hữu, nhận thấy một số vị trí dự án cần được điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển và khả năng thực hiện đầu tư.

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh đang chuẩn bị tổ chức lập Quy hoạch chung mới của thành phố, làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch phân khu cho các phường, xã theo định hướng chung. Tuy nhiên, quá trình này cần nhiều thời gian, trong khi các dự án ưu tiên đầu tư tại phường An Phú mang tính cấp thiết, phục vụ trực tiếp nhu cầu dân sinh và quản lý hành chính tại địa phương.

Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân đã duyệt trước đây là cần thiết, nhằm đảm bảo tính pháp lý, tính khả thi của các dự án đầu tư công, đồng thời đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ dân sinh, giáo dục, quốc phòng và nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy hành chính phường. Các vị trí dự kiến cần điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định như sau:

- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CĐT1(52m): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công An phường An Phú nhằm đảm bảo quy mô và diện tích trụ sở theo tiêu chuẩn ngành trong hoạt động của Công an phường An Phú.

- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 06 – Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4.

- Vị trí 07 – Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nhóm nhà ở.

- Vị trí 08 – Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 09 – Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

- Vị trí 10 – Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSĐĐ 10 lần. Diện tích 63.181 m² có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m², dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, vẫn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m): Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét đề tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.

-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m² hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700m².

-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An (Diện tích 3.000m²), điều chỉnh năng đất nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư.

-Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34, điều chỉnh điều chỉnh năng đất nhóm hỗn hợp nhà ở và dịch vụ.

-Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63 (Diện tích 7.000m²), điều chỉnh năng Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh đô thị.

(Đính kèm sơ đồ các vị trí dự kiến đề xuất điều chỉnh)

b. Về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất và việc triển khai các dự án đầu tư:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất và việc triển khai các dự án đầu tư được dự kiến theo bảng dưới đây:

ST T	Tên vị trí	Nội dung điều chỉnh chính	Quy mô	Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất	
				QHPK đã duyệt	Đề xuất điều chỉnh cục bộ
1	Vị trí 01 - khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng Đất cơ quan trụ sở	Khoảng 1.665 m ²	Đất nhóm nhà ở, ô ĐV05-10 MĐXD ≤80%, tầng cao 05 tầng, 01 tầng hầm, HSSDD 4,0 lần.	Đất cơ quan trụ sở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
2	Vị trí 02 - khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên	Khoảng 1.844,8 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐV05-06 MĐXD ≤40%, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần.	Đất cây xanh đô thị (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
3	Vị trí 03 - khu đất trên đường CĐT1(52m)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên	Khoảng 2981m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.	Đất cây xanh đô thị (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
4	Vị trí 04 - khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Công an phường An Phú	Khoảng 5000m ²	Đất thể dục thể thao	Đất An ninh (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
5	Vị trí 05 - khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở	Khoảng 90m ²	Đất cơ quan trụ sở, đất cây xanh	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
6	Vị trí 06 - khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4)	Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4	Khoảng 1.000m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ diện tích: 42.827,2 m ²	Đất cơ quan trụ sở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
7	Vị trí 07 - khu đất trên đường An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ)	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nhóm nhà ở	Khoảng 155m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐV05-06 MĐXD ≤40%, tầng cao 50	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)

				tầng, HSSDD 9,0 lần.	
8	Vị trí 08 - khu lân cận trường TH Tuy An	Điều chỉnh chức năng giáo dục (tiểu học)	Khoảng 2.260m ²	Đất xây dựng trường Tiểu học Tuy An	Đất nhóm nhà ở (chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sẽ cụ thể trong bước điều chỉnh)
9	Vị trí 9 - khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743)	Điều chỉnh giảm quy mô dân số	Khoảng 10.601 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐV06-09 MĐXD ≤40%, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần. Quy mô dân số: 3.800 người	Điều chỉnh giảm quy mô dân số còn 3.116 người (theo Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 20/11/2025 về phê duyệt quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị An Phú
10	Vị trí 10 - khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m)	Điều chỉnh giảm quy mô dân số	Khoảng 63.181 m ²	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐVO 3-01 MĐXD ≤45%, tầng cao 30 tầng, HSSDD 10 lần. Quy mô dân số: 8.232 người	Điều chỉnh giảm quy mô dân số còn 5.962 người.
11	Vị trí 11 - khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m)	Điều chỉnh tăng quy mô dân số.	Khoảng 23.571,9 51m2.	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, ô ĐVO 2-04 MĐXD <40%, tầng cao 50 tầng, HSSDD 9,0 lần. Quy mô dân số: 1.574 người.	Điều chỉnh tăng quy mô dân số lên 4.528người.
12	Vị trí 12 - khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m2 hiện tại)	Điều chỉnh tăng diện tích sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 1B	Khoảng 1.700m2 ..	Đất cơ quan trụ sở.	Tăng diện tích đất cơ quan trụ sở.
13	Vị trí 13 - khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất phục vụ nhu cầu tái định cư	Khoảng 3.000m2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Đất nhóm nhà ở
14	Vị trí 14 - khu	Điều chỉnh chức	Khoảng	Đất cây xanh	Đất nhóm nhà ở

	đất trên đường An Phú 34	năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở	570m ²		(diện tích đất điều chỉnh khoảng 120m ²)
15	Vị trí 15 - khu đất trên đường Bình Chuẩn 63	Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh phục vụ nhu cầu tái định cư, xây dựng công viên và xây dựng trụ sở Văn phòng khu phố Bình Phước B	Khoảng 6.000m ²	Đất nhóm nhà ở	Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh đô thị.

c. Đánh giá chung:

Việc điều chỉnh cục bộ các vị trí nêu trên nhằm tăng diện tích cây xanh trên địa bàn phường, tăng diện tích khu đất cơ quan trụ sở nhằm xây dựng mới các trụ sở Văn phòng khu phố, điều chỉnh quy mô dân số một số vị trí đơn vị ở phù hợp với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đô thị các dự án trên và tạo khu đất ở phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân. Các điều chỉnh này chỉ thực hiện trong phạm vi nhỏ, không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, phù hợp Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và các quy định pháp lý hiện hành.

2. Về quy định tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu:

a. Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu (phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã):

Căn cứ Khoản 1 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024 và Điểm b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (đã được đính chính tại Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng): Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã do UBND cấp xã thực hiện.

b. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu thuộc thẩm quyền phê duyệt UBND cấp xã:

Ngày 30/10/2025, Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 422/SQHKT-THUDCNS về việc hướng dẫn hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (cơ quan tổ chức lập quy hoạch). Trong đó có nội dung hướng dẫn:

“Để có cơ sở tổ chức lập quy hoạch, đồng thời bảo đảm tính độc lập giữa việc lập và thẩm định quy hoạch, Ủy ban nhân dân cấp xã cần giao trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho một đơn vị trực thuộc (khác Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị/Phòng Kinh tế) làm đơn vị chủ đầu tư dự án quy hoạch (hay còn gọi là cơ quan tổ chức lập quy hoạch). Do đó, Ủy ban nhân dân cấp xã chủ động xem xét giao trách nhiệm cho Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp xã làm đơn vị chủ đầu tư dự án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp xã để kịp tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng”.

3. Kiến nghị:

Từ các nội dung đánh giá nêu trên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kiến nghị UBND phường An Phú:

- Giao Văn phòng HĐND và UBND phường hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị làm chủ đầu tư, tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú (cũ) và phường Bình Chuẩn (cũ) trên cơ sở phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới theo đúng quy định hiện hành.

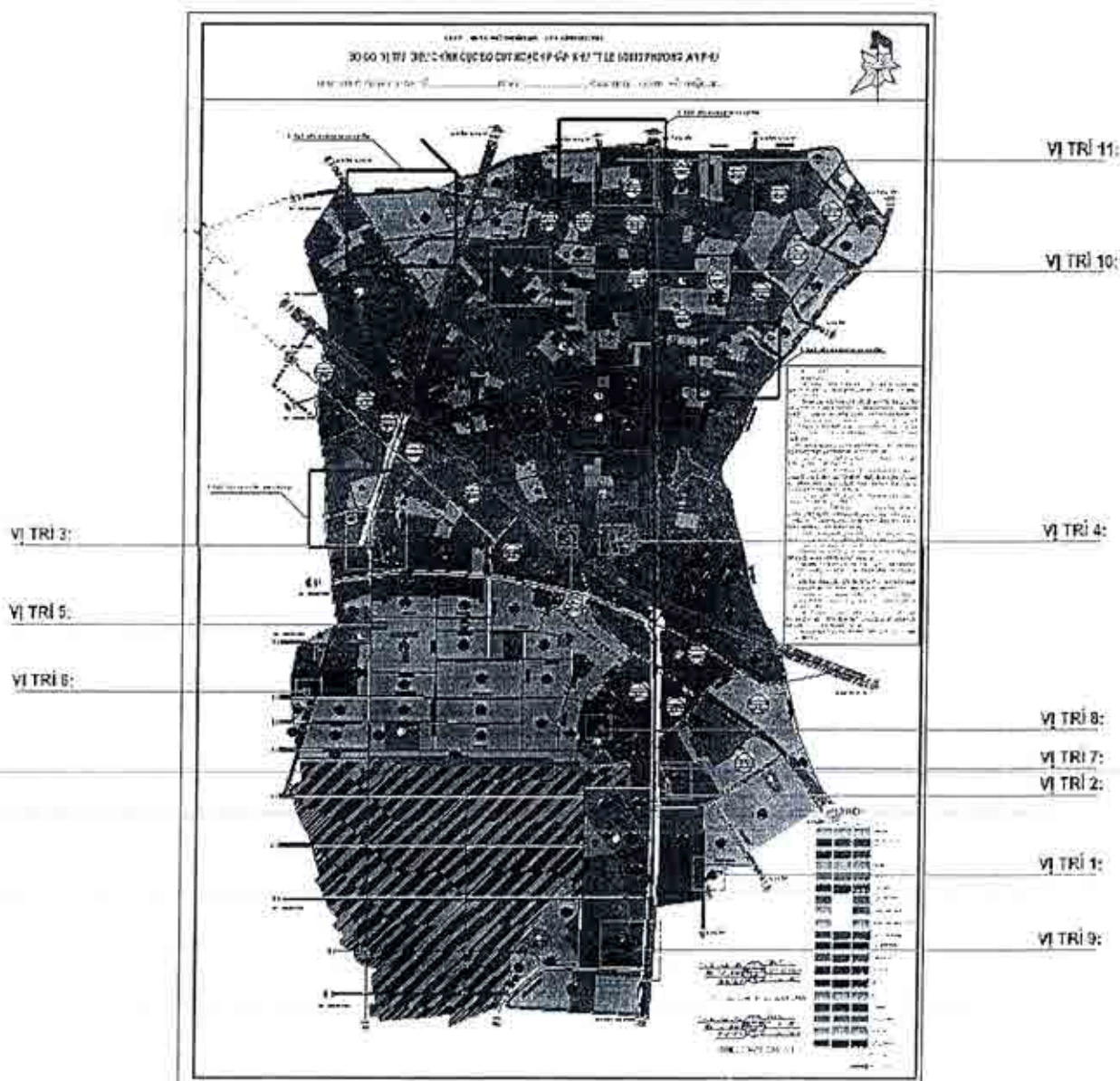
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND phường An Phú xem xét./.

Nơi nhận:

- UBND phường;
- Lưu: VT.

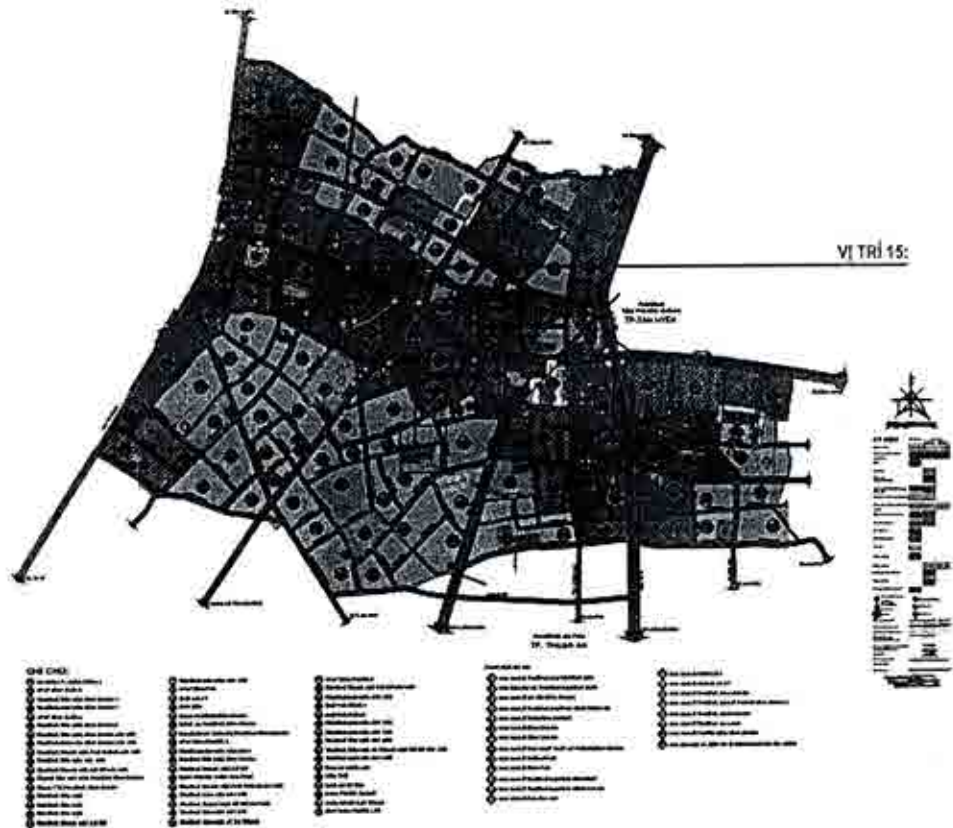

 Nguyễn Xuân Khôi

Phụ lục:
Sơ đồ các vị trí dự kiến đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu
(Đính kèm Báo cáo số /BC-KTHTĐT ngày /11/2025 của
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị)



VỊ TRÍ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHẦN KHU

(Đính kèm quyết định số...../QĐ-UBND ngày của UBND phường An Phú)



TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

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 Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/08/2024 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo số 913/BC-KT-HTĐT ngày 01/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch Nguyễn Văn Châu về việc việc rà soát Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Căn cứ Thông báo số 68-TB/ĐU ngày 26/12/2025 về Ý kiến kết luận của đồng chí Nguyễn Thị Hiền, Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường tại cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy;

Căn cứ Thông báo số 948/TB-KT-HTĐT ngày 04/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Biên bản ngày 30/12/2025 về việc lấy ý kiến cộng đồng hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo số 1194/TB-KT-HTĐT ngày 30/12/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc kết thúc niêm yết hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Văn bản số 2019/SQHKT-QHKTKV ngày 31/12/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An (nay thuộc phường An Phú thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Biên bản số 08/BB-HĐTĐ ngày 31/12/2025 về việc họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới;

Căn cứ Thông báo số 1715/TB-UBND ngày 31/12/2025 về ý kiến kết luận của ông Nguyễn Hữu Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn phường chủ trì họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Phú và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn trên phạm vi ranh giới hành chính phường An Phú mới.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND thành phố xem xét điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, thành phố Thuận An. Cụ thể như sau:

I. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu

1. Lý do điều chỉnh:

Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú đã được UBND thành phố Thuận An (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024, Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn đã được UBND thành phố Thuận An (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn làm cơ sở để quản lý xây dựng và phát triển các khu chức năng, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị.

Phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở sáp nhập toàn bộ ranh giới phường An Phú (thành phố Thuận An) và một phần phường Bình Chuẩn (thành phố Thuận An) trước đây. Trước khi sáp nhập, phường An Phú và Bình Chuẩn đã được phê duyệt quy hoạch phân khu theo ranh giới hành chính cũ.

Qua rà soát các Quy hoạch phân khu hiện hữu, nhận thấy một số vị trí dự án cần được điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển và khả năng thực hiện đầu tư.

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh đang chuẩn bị tổ chức lập Quy hoạch chung mới của thành phố, làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch phân khu cho các phường, xã theo định hướng chung. Tuy nhiên, quá trình này cần nhiều thời gian, trong khi các dự án ưu tiên đầu tư tại phường An Phú mang tính cấp thiết, phục vụ trực tiếp nhu cầu dân sinh và quản lý hành chính tại địa phương.

Các nội dung cập nhật, điều chỉnh đã được UBND phường An Phú tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư tại phường An Phú và được cộng đồng dân cư thống nhất.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Vị trí 01 - Khu đất trên đường PKV AP29(17m) (Đường D3): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

- Vị trí 02 - Khu đất trên đường ĐT 743 (An Phú 27): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 03 - Đoạn trên đường CĐT1(52m): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và vui chơi giải trí người dân khu vực.

- Vị trí 04 - Khu đất trên đường KV AP(16m) (Đường An Phú 03): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất để xây dựng trụ sở Công An phường An Phú nhằm đảm bảo quy mô và diện tích trụ sở theo tiêu chuẩn ngành trong hoạt động của Công an phường An Phú.

- Vị trí 05 - Khu đất lân cận Văn phòng khu phố 1A LKV(24m) (Đường Lê Thị Trung): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 06 - Khu đất khu đất trên đường CĐT 1(16m) (Đường NA 4): Điều chỉnh chức năng 1 phần sử dụng đất để xây dựng Trụ sở Văn phòng khu phố 4.

- Vị trí 07 - Khu đất An Phú 27(Văn phòng khu phố 2 cũ): Điều chỉnh chức năng sử dụng đất nhóm nhà ở.

- Vị trí 08 - Khu đất lân cận khu lân cận trường TH Tuy An: Điều chỉnh chức năng sử dụng đất sang nhóm nhà ở nhằm đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu.

- Vị trí 09 - Khu đất dự án Khu đô thị An Phú (đường ĐT743): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

- Vị trí 10 - Khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m): Điều chỉnh giảm quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do điều chỉnh giảm:

+ Hiện trạng: Khu đất Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ thuộc ô ĐVO 3-01 MĐXD $\leq 45\%$, tầng cao 30 tầng, HSSDD 10 lần. Diện tích 63.181 m² có Quy mô dân số theo quy hoạch là: 8.232 người. Đến nay có 02 dự án nhà ở được UBND tỉnh cho triển khai là khu đất dự án Cao ốc An Khang (A&K Tower), Chung cư Khu vườn AVA (AVA Garden) AP01(17m). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000 m², dân số gần 5.000 người. Phần diện tích còn lại gần 4ha có chỉ tiêu dân số còn lại là 3.200 chưa có dự án nhà ở cao tầng được tỉnh cho phép.

Ngoài ra, Hạ tầng giao thông khu vực các dự án này không đáp ứng được mục tiêu tiếp tục phát triển nhà ở cao tầng nữa do đường chỉ ở cấp khu vực lộ giới 13m đến 17m, chỉ bố trí 02 làn xe là không đảm bảo lưu thông nội bộ, đồng thời không có kế hoạch đầu tư đến năm 2030. Tuy nhiên, dân số các nhà cao tầng ở các khu đất phụ cận đã lên gần 20.000 người (dự án Phước Sơn khoảng 10.000 người, dự án A&K khoảng 2.375 người, dự án AVA đang đề xuất khoảng 2.700 người, dự án khu đất công ty Vĩnh Phát cũ gần 4.000 người cho gần 3ha tại ô đất ĐVO 02- 16.1 (giáp ranh ô ĐVO 03-01).

Do đó, Kiến nghị không tiếp tục phát triển thêm nhà cao tầng nữa tại ô đất ĐVO 3-01 này nữa và chuyển chỉ tiêu dân số đến các khu vực khác theo quy hoạch, văn bản cho phép đầu tư, kế hoạch phát triển nhà ở đã ...được cấp thẩm quyền cho phép.

- Vị trí 11 – Khu đất dự án Khu chung cư Hongjin đường CKV AP01(24m): Điều chỉnh tăng quy mô dân số nhằm đảm bảo phù hợp quy mô dân số theo quy hoạch phân khu.

Lý do tăng: Thực hiện theo Nghị quyết số 52/NQ-HĐND ngày 26/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội. Đến nay, nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền xem xét đề tổ chức thực hiện dự án Khu chung cư Hongjin.

-Vị trí 12- Khu đất trên đường ĐT 743 (Diện tích 570m² hiện tại), điều chỉnh tăng diện tích đất cơ quan trụ sở Văn phòng khu phố 1B lên khoảng 1.700m².

-Vị trí 13- Khu đất trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn; đường Chu Văn An (Diện tích 3.000m²), điều chỉnh năng đất nhóm nhà ở phục vụ nhu cầu tái định cư.

-Vị trí 14- Khu đất trên đường An Phú 34, điều chỉnh điều chỉnh năng đất nhóm hỗn hợp nhà ở và dịch vụ.

-Vị trí 15- Khu đất trên đường Bình Chuẩn 63 (Diện tích 7.000m²), điều chỉnh năng Đất nhóm nhà ở, trụ sở, cây xanh đô thị.

3. Sơ đồ điều chỉnh: Có sơ đồ vị trí khu đất điều chỉnh kèm theo.

4. Những nội dung khác không liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên vẫn thực hiện theo đúng Quyết định số 9398/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, Quyết định số 1245/QĐ-UBND

ngày 21/3/2025 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn.

II. Nhận xét

- Theo quy định tại Khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn thì việc lập và điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu phải phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 43, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu là trách nhiệm của cơ quan quản lý đô thị báo cáo cơ quan thẩm quyền phê duyệt trên cơ sở phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội và đồng bộ của quy hoạch chung đô thị. Các nội dung điều chỉnh nêu trên phù hợp với đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 09/6/2025.

- Về lấy ý kiến cộng đồng dân cư: Nội dung điều chỉnh cục bộ đã được lấy ý kiến và được cộng đồng dân cư thống nhất.

III. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Phối hợp với UBND phường An Phú tổ chức niêm yết, công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú để các tổ chức và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; phối hợp, hướng dẫn UBND phường An Phú quản lý quy hoạch xây dựng khu vực theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

2. Ủy ban nhân dân phường An Phú: Có trách nhiệm quản lý kiểm tra, giám sát về đất đai và xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo UBND phường xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND phường;
- Lưu.



Nguyễn Xuân Khôi