

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN PHÚ

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

Số: 1637/QĐ-UBND

An Phú, ngày 31 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt 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

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN PHÚ

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

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 03/8/2024 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 14/7/2023 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 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 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 Thông báo số 1328/TB-UBND ngày 02/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú về Ý kiến kết luận của ông Nguyễn Hữu Châu - Chủ tịch UBND phường tại cuộc họp Thành viên Ủy ban nhân dân phường An Phú ngày 02/12/2025;



Căn cứ Biên bản ngày 30/12/2025 về việc lấy ý kiến cộng đồng hồ sơ 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 Công văn số 2019/SQHKT-QHKT KV ngày 31/12/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 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-HĐTD ngày 31/12/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn phường về việc họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 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 Thông báo số 1715/TB-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân phường An Phú 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 trên địa bàn phường chủ trì họp nghe báo cáo, góp ý đối với hồ sơ 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.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 1215/TTr-KT-HTĐT ngày 30/12/2025 về việc phê duyệt 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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, với các nội dung 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 5503/QĐ-UBND ngày 20/8/2024.

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

- 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.

- 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) trên đường 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). Hai dự án trên có tổng diện tích đất là gần 24.000m², 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 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 dự án nhà ở cao tầng tại ô đất ĐVO 3-01 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 trên 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 chức năng đất nhóm nhà ở.

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

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

Điều 2. 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

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.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Phối hợp với Ban điều hành các khu phố tổ chức niêm yết, công bố công khai 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 đề 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.

- Có trách nhiệm kiểm tra, giám sát về đất đai và xây dựng theo quy hoạch, tham mưu Ủy ban nhân dân phường xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Ban điều hành các khu phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP. Hồ Chí Minh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường TP. Hồ Chí Minh;
- Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh;
- TT.TU; TT.HĐND phường;
- CT, các PCT. UBND phường;
- Như điều 4;
- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Châu