

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung
thành phố Thuận An đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 01/01/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về 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;

Xét Tờ trình số 2232/TTr-UBND ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040; Văn bản thẩm định số 2650/SXD-QHKT ngày 05/6/2025 và Báo cáo số 2651/SXD-QHKT ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 205/TB-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 98 - khóa X;

Căn cứ Thông báo số 28-TB/ĐU ngày 09/6/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 09/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040, với các nội dung chính như sau:

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

1.1. Điều chỉnh về giao thông

- Cập nhật lộ giới và hướng tuyến đường ven sông Sài Gòn:

+ Đoạn từ rạch Bà Lụa đến nút giao với đường Vành đai 3 thuộc xã An Sơn, lộ giới 32m.

+ Đoạn từ đường Vành đai 3 đến cuối cảng An Sơn (cầu rạch Sơn) thuộc xã An Sơn, lộ giới nâng lên 42m.

+ Đoạn còn lại điều chỉnh mặt cắt lộ giới 32m (5m-10m-2m-10m-5m) thành 32m (4m-10,5m-2m-10,5m-5m) theo đề án huy động nguồn lực xây dựng đường ven sông Sài Gòn trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Bổ sung quy hoạch cầu cảnh quan trên tuyến đường ven sông Sài Gòn tại rạch Bà Lụa và rạch Vàm Búng.

- Cập nhật tên, hướng tuyến và các nhà ga tuyến đường sắt quốc gia thành phố Hồ Chí Minh - Lộc Ninh đi qua địa bàn theo định hướng quy hoạch cấp trên.

- Cập nhật tên, hướng tuyến đường sắt đô thị số 1 và đường sắt đô thị số 2 đi qua địa bàn thành phố Thuận An theo định hướng quy hoạch cấp trên, đồng thời định hướng khu vực dự kiến bố trí nhà ga dọc tuyến (vị trí nhà ga sẽ được xác định khi thực hiện dự án). Các khu vực dự kiến bố trí các nhà ga trên cơ sở gắn với các khu vực phát triển đô thị theo mô hình TOD, các vị trí tiềm năng khai thác giao thông công cộng dọc tuyến và phù hợp khoảng cách theo quy định ngành đường sắt.

- Điều chỉnh lộ giới một số tuyến đường kết nối với các đô thị lân cận:

+ Nhằm tạo thành trục kết nối Đông - Tây (Dĩ An - Thuận An - Thành phố Hồ Chí Minh) tăng cường kết nối vùng, giải quyết nhu cầu kết nối giao thông giữa các địa phương: Điều chỉnh tăng lộ giới tuyến đường LKV 11 đoạn từ đường LKV 10 đến đường Ven sông Sài Gòn, từ 23m lên 32m (riêng đoạn từ rạch cầu Móng đến Đại Lộ Bình Dương lộ giới 26m); Điều chỉnh tăng lộ giới tuyến đường LKV 10 (phường Vĩnh Phú) và một phần LKV 10 (phường Bình Hoà) từ 23m lên 32m. Đồng thời, cập nhật lộ giới tuyến đường đi qua Khu công nghiệp Đồng An lộ giới 32m theo định hướng Quy hoạch phân khu phường Bình Hoà đã duyệt.

+ Điều chỉnh tăng lộ giới tuyến đường ĐT.746 (đoạn từ đường ĐT.743a đến ranh thành phố Tân Uyên) từ 32m lên 42m.

+ Cập nhật cầu kết nối từ đường Nhị Bình 2 (thuộc huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh) sang đường CĐT 4 thuộc phường Bình Nhâm, thành phố Thuận An.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường CKV BC17 đoạn từ ĐT.743a đến đường LKV8.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường CKV TG13 đoạn từ Thủ Khoa Huân đến đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường CKV BC 18, đoạn từ ĐT.743a đến đường LKV8.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường CKV BC8 đoạn từ CKV BC15 đến đường CKV BC11.

- Điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới đường CKV TG9 đoạn từ Mỹ Phước - Tân

Vận đến đường LKV song hành 4 từ 22m thành 17m.

- Điều chỉnh bỏ một đoạn đường CKV TG10, đoạn từ LKV song hành 2 đến đường CKV TG8.

1.2. Cập nhật ranh giới các khu vực phát triển đô thị:

Bổ sung thêm các khu vực phát triển đô thị, gồm 8 khu vực:

+ Khu vực phát triển đô thị 03 (vị trí tiếp giáp rạch Cầu Móng và đường LKV 11), phường Vĩnh Phú, diện tích khoảng 6,5 ha.

+ Khu vực phát triển đô thị Lái Thiêu – Bình Nhâm (phường Lái Thiêu, Bình Nhâm), diện tích khoảng 76,5 ha.

+ Khu vực 01: vị trí tiếp giáp đường Ven sông Sài Gòn, đường LKV 10 và đường CKV VP10 (Vĩnh Phú I), phường Vĩnh Phú, diện tích khoảng 48,52 ha.

+ Khu vực 02: vị trí tiếp giáp đường Ven sông Sài Gòn, Đại Lộ Bình Dương đường LKV 11 (Vĩnh Phú II), phường Vĩnh Phú, diện tích khoảng 11,91 ha.

+ Khu vực phát triển đô thị An Sơn I, xã An Sơn, diện tích khoảng 55,0 ha.

+ Khu vực phát triển đô thị An Sơn II, xã An Sơn, diện tích khoảng 75,0 ha.

+ Khu vực phát triển đô thị Lái Thiêu, phường Lái Thiêu, diện tích khoảng 55,0 ha.

+ Khu vực phát triển đô thị An Thạnh, phường An Thạnh, diện tích khoảng 35ha tại vị trí ga C6 dự kiến của tuyến đường sắt đô thị số 2, gần trường Cao đẳng nghề Việt Nam - Singapore CS2.

1.3. Điều chỉnh về quy mô và chức năng sử dụng đất:

Điều chỉnh quy mô và chức năng sử dụng đất một số vị trí thành đất hỗn hợp (đất đơn vị ở và dịch vụ công cộng) nhằm tạo động lực thu hút đầu tư như sau:

- Tại Khu vực phát triển đô thị An Sơn II, giáp với thành phố Thủ Dầu Một (diện tích khoảng 75ha): Điều chỉnh từ đất đơn vị ở (đất đô thị vườn trái) với quy mô khoảng 10,91ha và đất vườn trái với quy mô khoảng 40,76ha thành đất hỗn hợp mới SSG và VĐ III.

- Khu vực Sân Golf Sông Bé theo định hướng Quy hoạch tỉnh sẽ chuyển một phần đất cây xanh sử dụng hạn chế với quy mô khoảng 30,69 ha thành đất hỗn hợp trên trục chính.

- Tại ô đất ký hiệu Khu BC2, phường Bình Chuẩn: Tại khu vực nút giao Vành Đai 3, điều chỉnh từ đất đơn vị ở (đất cải tạo chỉnh trang) thành đất hỗn hợp trên trục chính với quy mô khoảng 15 ha.

- Tại vị trí nằm gần cụm công nghiệp Bình Chuẩn và đường Thủ Khoa Huân, chuyển từ đất đơn vị ở (đất cải tạo chỉnh trang) với quy mô khoảng 8,68 ha thành đất hỗn hợp.

- Tại ô đất ký hiệu Khu VP1, giáp tuyến đường LKV11, phường Vĩnh Phú: chuyển từ đất đơn vị ở (đất cải tạo chỉnh trang) với quy mô khoảng 16,89 ha thành đất hỗn hợp.

- Tại ô đất ký hiệu Khu BH3, giáp tuyến đường LKV11, phường Bình Hòa: chuyển từ đất đơn vị ở (đất cải tạo chỉnh trang) với quy mô khoảng 7,34 ha thành đất hỗn hợp.

- Tại Trung tâm hành chính thành phố Thuận An, nằm trên đường Nguyễn Văn Tiết, thuộc phường Lái Thiêu: Điều chỉnh đất cơ quan trụ sở cấp đô thị với quy mô khoảng 9,55 ha thành đất dịch vụ công cộng.

- Tại trường đại học Thủy Lợi, phường An Thạnh: Điều chỉnh đất đào tạo, nghiên cứu khoa học với quy mô khoảng 2,4 ha thành đất dịch vụ công cộng.

- Tại trường Cao đẳng nghề Việt Nam - Singapore, phường Thuận Giao: Điều chỉnh đất đào tạo, nghiên cứu khoa học với quy mô khoảng 6,6 ha thành đất hỗn hợp trên trục chính.

- Cập nhật ranh dự án Cảng An Sơn theo Quyết định số 7134/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Thuận An, có quy mô khoảng 34,8 ha.

1.4. Định hướng hạ tầng kỹ thuật - thủy lợi.

Bổ sung công trình cống ngăn triều tại rạch Bà Lụa, rạch Vàm Búng và rạch Bình Nhâm.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất toàn đô thị sau điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch theo Quyết định số 1837/QĐ-UBND			Quy hoạch điều chỉnh		
		Diện tích	Bình quân	Tỷ lệ	Diện tích	Bình quân	Tỷ lệ
		(ha)	m ² /ng	(%)	(ha)	m ² /ng	(%)
I	Đất dân dụng	4.924	57,93	100,0	5.011	58,95	100,0
1	Đất đơn vị ở	2.227,50	26,21	45,2	2.168,50	25,51	43,3
	Đất cải tạo chỉnh trang	2.008	23,62	40,8	1.960	23,06	39,1
	Đất đô thị truyền thống	109,7	1,29	2,2	109,70	1,29	2,2
	Đất đô thị vườn trái	109,8	1,29	2,2	98,89	1,16	2,0
2	Đất hỗn hợp- ĐVO	1.330,0	15,65	27	1.470	17,30	29,3
	Đất hỗn hợp trên trục chính	1.154,40	13,58	23,4	1.213,36	14,27	24,2
	Đất hỗn hợp mới SSG, VĐ III	175,5	2,06	3,6	256,97	3,02	5,1
3	Đất dịch vụ công cộng	28,26	0,33	0,6	40,21	0,47	0,8
4	Đất CQ trụ sở cấp đô thị	29,1	0,34	0,6	19,55	0,23	0,4
5	Đất cây xanh công cộng	537,7	6,33	10,9	537,7	6,33	10,7
6	Đất giao thông đô thị	771,92	9,08	15,7	774,72	9,11	15,5
II	Khu đất ngoài dân dụng	2.703	31,8		2.660	31,8	
1	Đất CN, TTCN, kho tàng	520	6,12		520	6,12	
2	Đất đào tạo nghiên cứu khoa học	178,7	2,1		169,7	2,1	
3	Đất trụ sở ngoài đô thị	228	2,68		228	2,68	
4	Đất trung tâm y tế	117,4	1,38		117,4	1,38	
5	Đất TT văn hoá thể thao	141,9	1,67		141,9	1,67	
6	Đất dịch vụ du lịch	161,9	1,91		161,9	1,91	
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	109,1	1,28		78,41	1,28	
8	Đất đơn vị ở ven nội thị	466,3	5,49		466,3	5,49	
9	Đất di tích tôn giáo	45,2	0,53		45,2	0,53	
10	Đất an ninh	8,1	0,1		8,1	0,1	
11	Đất quốc phòng	351,4	4,13		351,4	4,13	
12	Đất giao thông đối ngoại	270,55	3,18		270,55	3,18	
13	Đất hạ tầng KT khác	104,69	1,23		101,39	1,23	
III	Khu đất không xây dựng	743,5	8,75		699,94	8,75	
1	Đất vườn trái	396,0	4,66		352,44	4,66	
2	Đất sông suối kênh rạch	338,35	3,98		338,35	3,98	
3	Đất nghĩa trang nghĩa địa	9,15	0,11		9,15	0,11	
4	Tổng cộng	8.371,20	100		8.371,20	100	

3. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ

a. Danh mục bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ;
- Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn trước và sau điều chỉnh.
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian trước và sau điều chỉnh.

b. Báo cáo điều chỉnh cục bộ

- Nội dung điều chỉnh được nêu đầy đủ trong thuyết minh báo cáo theo quy định tại khoản 2, Điều 37 Thông tư 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Báo cáo điều chỉnh cục bộ phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của báo cáo liên quan.

- Phụ lục và bản vẽ kèm theo báo cáo gồm: Các luận cứ bổ sung cho báo cáo; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại báo cáo; bản vẽ khổ A3; văn bản pháp lý liên quan.

Điều 2. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên, vẫn thực hiện theo Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND tỉnh.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 được phê duyệt; tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu pháp lý của hồ sơ quy hoạch; Tổ chức rà soát việc lập, điều chỉnh, phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung được duyệt.

2. Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An quản lý quy hoạch xây dựng khu vực đô thị, các khu vực trọng điểm theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

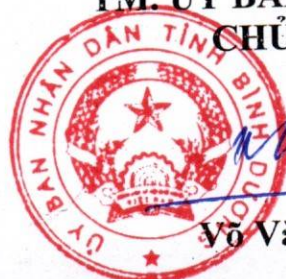
3. Các Sở, Ngành liên quan thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nước theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An triển khai thực hiện cụ thể hóa quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi Trường, Công thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An 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:

- TTTU-TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND;
- Như Điều 4;
- TT Công báo, Website tỉnh;
- LĐVP, KT, TH;
- Lưu VT. 7

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh