

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt khu vực phát triển đô thị Khu tái thiết đô thị chuyển đổi từ
Khu công nghiệp Bình Đường, phường An Bình, thành phố Dĩ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

Căn cứ Quyết định 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Thông tư số 06/2023/TT-BXD ngày 08/09/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về Chương trình phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg 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 3277/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Dĩ An giai đoạn 2016 – 2020.

Căn cứ Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cập nhật danh mục khu vực phát triển đô thị vào Chương trình phát triển đô thị Dĩ An;

Căn cứ Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Dĩ An đến năm 2045;

Theo đề nghị của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Tờ trình số 197/TTr-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 227/TB-UBND ngày 19/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 101 - Khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt khu vực phát triển đô thị với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên khu vực phát triển đô thị: Khu tái thiết đô thị chuyển đổi từ Khu công

nghiệp Bình Đường.

2. Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị

a) Địa điểm, ranh giới

- Địa điểm: Khu tái thiết đô thị chuyển đổi từ Khu công nghiệp Bình Đường thuộc khu phố Bình Đường 3, phường An Bình, thành phố Dĩ An.

- Ranh giới: Khu vực phát triển đô thị có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đất dân;
- + Phía Nam giáp đất dân và Khu nhà ở Đông Á;
- + Phía Đông giáp đường An Bình và đất dân;
- + Phía Tây giáp đường sắt Thống Nhất Bắc - Nam.

- Quy mô: khoảng 16,50 ha.

c) Tính chất, chức năng của khu vực phát triển đô thị:

- Tính chất: Đô thị, thương mại dịch vụ - hỗn hợp.
- Chức năng: Phát triển nhà ở hỗn hợp, thương mại - dịch vụ, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng phục vụ đô thị.

d) Danh mục các dự án trong khu vực phát triển đô thị

- Danh mục các dự án thuộc Khu vực phát triển đô thị Khu tái thiết đô thị chuyển đổi từ Khu công nghiệp Bình Đường: Phụ lục I đính kèm.

- Danh mục các công trình hạ tầng kỹ thuật khung: Phụ lục II đính kèm.

- Danh mục các công trình hạ tầng xã hội khung: Phụ lục III đính kèm.

- Danh mục các dự án khu đô thị: Phụ lục IV đính kèm.

3. Cơ quan quản lý khu vực phát triển đô thị: UBND thành phố Dĩ An thực hiện chức năng của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị.

4. Thời gian thực hiện: Dự kiến đến năm 2030.

5. Sơ bộ khái toán, các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị:

a) Dự kiến sơ bộ khái toán:

Sơ bộ khái toán tổng vốn đầu tư khu vực phát triển đô thị Khu công nghiệp Bình Đường gồm 03 nhóm dự án: Dự án giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm, dự án hạ tầng xã hội, dự án nhà ở như sau:

Sơ bộ khái toán tổng vốn đầu tư khu vực phát triển đô thị Khu công nghiệp Bình Đường gồm 03 nhóm dự án: Dự án giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm, dự án hạ tầng xã hội, dự án nhà ở như sau:

- Hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật khung dự kiến khoảng: 178.303 triệu đồng.

- Hạng mục hạ tầng xã hội dự kiến khoảng: 177.302 triệu đồng.

- Hạng mục nhà ở dự kiến khoảng: 10.069.553 triệu đồng.

b) Dự kiến các nguồn lực đầu tư:

Nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị đề xuất từ các nguồn sau:

- + Nguồn vốn ngân sách nhà nước, xã hội hóa, trái phiếu.
- + Nguồn vốn của các nhà đầu tư huy động đầu tư các dự án phát triển đô thị.
- + Các nguồn vốn hợp pháp khác.

(Bảng tổng hợp danh mục dự án, sơ bộ khái toán và dự kiến các nguồn lực đầu tư theo Phụ lục I, II, III, IV đính kèm)

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An và các đơn vị liên quan tổ chức công bố hồ sơ đề xuất Khu vực phát triển đô thị và quản lý thực hiện Khu vực phát triển đô thị theo đúng quy định hiện hành.

b) Quản lý, giám sát, phối hợp trong việc triển khai kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị.

c) Chủ trì, cùng các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hoàn thiện các thủ tục pháp lý về xây dựng, quy hoạch để đảm bảo điều kiện đầu tư sau khi thực hiện chuyển đổi công năng theo quy định.

d) Định kỳ hằng năm rà soát, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình triển khai Quyết định này.

e) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét để quyết định việc thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị hoặc giao đơn vị sự nghiệp công lập thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị theo khoản 6 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, cùng các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư để đảm bảo điều kiện đầu tư sau khi thực hiện chuyển đổi công năng theo quy định.

b) Cung cấp thông tin và hướng dẫn các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

c) Rà soát bố trí vốn cho các dự án sử dụng vốn ngân sách tỉnh theo giai đoạn để tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An

a) Chủ trì thực hiện các nhiệm vụ quản lý khu vực phát triển đô thị theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

b) Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến khu vực phát triển đô thị trên địa bàn quản lý theo đúng quy định hiện hành.

c) Tổ chức công khai, công bố khu vực phát triển đô thị được phê duyệt theo quy định pháp luật.

d) Phối hợp cùng các cơ quan chức năng thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch, xây dựng, đất đai, đầu tư,... để đảm bảo điều kiện đầu tư sau khi thực hiện chuyển đổi công năng theo quy định.

e) Hằng năm, trước ngày 15 tháng 12 rà soát, tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng tình hình, kết quả triển khai thực hiện các dự án trong khu vực phát triển đô thị và định hướng kế hoạch cho năm tiếp theo.

f) Định kỳ hằng năm thực hiện rà soát các dự án trong khu vực phát triển đô thị để đề xuất điều chỉnh, bổ sung vào danh mục các dự án.

4. Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Sở Xây dựng, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ và các đơn vị liên quan phối hợp với Ủy Ban nhân dân thành phố Dĩ An trong việc triển khai thực hiện khu vực phát triển đô thị liên quan đến lĩnh vực quản lý của ngành, địa phương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Võ Văn Minh

Phụ lục I. Tổng hợp các hạng mục công trình khu vực phát triển đô thị
(Kèm theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

STT	Hạng mục	Quy mô		Ghi chú
	công trình	Diện tích (ha)	Chiều dài (m)	
I	Trong khu vực phát triển đô thị	14,2	1.289,0	
1	Công trình và hạ tầng kỹ thuật			
1.1	Dự án đường CKV.32 (Lê Trọng Tấn)		458,2	Quy hoạch
1.2	Dự án đường D7		639,3	Hiện hữu
1.3	Dự án đường N20		191,5	Quy hoạch
2	Hạ tầng xã hội	6,24		
2	Dự án trường mầm non	1,07		Quy hoạch
2.1	Dự án trường phổ thông nhiều cấp học	1,91		Quy hoạch
2.2	Dự án công viên cây xanh đô thị	1,82		Quy hoạch
2.3	Dự án công viên cây xanh đơn vị ở	1,44		Quy hoạch
3	Khu ở	8,00		
	Nhà ở hỗn hợp BĐ3 (KCN BINH DUONG)	8,00		Quy hoạch
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị		1.856,1	
1	Đường An Bình (đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến ranh phía Nam phường An Bình)		1018,9	Hiện hữu
2	Đường D7 (đoạn từ ranh dự án đến đường Quốc Lộ 1 và đoạn từ ranh dự án đến đường Trần Thị Vững)		445,7	Quy hoạch
3	Đường N20 (đoạn từ đường D7 đến đường An Bình)		391,5	Quy hoạch

Phụ lục II. Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung
(Kèm theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên dự án/ công trình	Khối lượng		Suất đầu tư	Hệ số vùng	Thành tiền	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	(triệu đồng/km)		(Triệu đồng)				(tương ứng từ 1-3)
I	Trong khu vực phát triển đô thị	1.289,0				67.958				
1	Đường CKV.32 (Lê Trọng Tấn)	458,2	22,0	55.495	1,059	26.929	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2	Đường D7	639,3	17,0	46.635	1,059	31.572	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
3	Đường N20	191,5	17,0	46.635	1,059	9.458	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	2
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị	1.856,1				110.346				
1	Đường An Bình (đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến ranh phía Nam phường An Bình)	1.018,9	34,0	63.945	1,059	69.000	2025-2030	Nhà nước giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư đầu tư xây dựng	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	1
1	Đường D7 (đoạn từ ranh dự án đến đường Quốc Lộ 1 và đoạn từ ranh dự án đến đường Trần Thị Vững)	445,7	17,0	46.635	1,059	22.011	2025-2030	Nhà nước giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư đầu tư xây dựng	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	2

2	Đường N20 (đoạn từ đường D7 đến ranh dự án và từ ranh dự án đến đường An Bình)	391,5	17,0	46.635	1,059	19.335	2025-2030	Nhà nước giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư đầu tư xây dựng	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	2
	Tổng	3.145,1				178.303				

Phụ lục III. Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng xã hội khung
(Kèm theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Quy mô dự kiến	Đơn giá xây dựng		Hệ số vùng	Thành tiền (triệu đồng)*	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn đầu tư	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
1	Công trình giáo dục	2,98					144.702				
1.1	Trường Mầm non	1,07	892 hs	55.301	1.000 đồng/cháu	1,042	51.400	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2.2	Trường phổ thông nhiều cấp học	1,91	1.910 hs	46.880	1.000 đồng/cháu	1,042	93.302	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	3
2	Công viên cây xanh đô thị	1,82					18.200				2
2.1	Công viên cây xanh đô thị 1	0,61	0,61 ha	10	10 tỷ đồng/ha		6.100	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	2
2.2	Công viên cây xanh đô thị 2	1,21	1,21 ha	10	10 tỷ đồng/ha		12.100	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	2
3	Công viên cây xanh đơn vị ở	1,44					14.400				1
3.1	Công viên cây xanh đơn vị ở 1	1,28	1,28 ha	10	10 tỷ đồng/ha		12.800	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
3.2	Công viên cây xanh đơn vị ở 2	0,16	0,16 ha	10	10 tỷ đồng/ha		1.600	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
	TỔNG CỘNG	6,24					177.302				

Phụ lục IV. Kế hoạch thực hiện các hạng mục nhà ở
(Kèm theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên dự án	Quy mô dự kiến (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Suất đầu tư (triệu đồng/m ² sàn)	Hệ số vùng	Đơn giá xây dựng (triệu đồng/m ²)	Hệ số hoàn thiện (*)	Thành tiền (triệu đồng)*	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn đầu tư	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
1	Nhà ở hỗn hợp BĐ3 (KCN BINH DUONG)	8,00	1.040.000	15,398	1,048	16,137	0,6	10.069.553	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
(*) Căn cứ Bảng 1-Quyết định số 4096/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng; suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở lấy bằng 60% suất vốn đầu tư được công bố												

Ghi chú:

** Đơn giá được tính toán theo Suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025.*

Đơn giá xây dựng công viên cây xanh tham khảo theo chi phí xây dựng công viên cây xanh trong đề án Cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Phụ lục V. Khái toán tổng vốn đầu tư xây dựng

(Kèm theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

ĐVT (Triệu đồng)

TT	Hạng mục công trình	Vốn đầu tư xây dựng		
		Tổng	Trong khu vực phát triển đô thị	Ngoài khu vực phát triển đô thị
1	Hạ tầng kỹ thuật khung	178.303	67.958	110.346
2	Hạ tầng xã hội khung	177.302	177.302	
3	Các khu nhà ở	10.069.553	10.069.553	
	Tổng	10.425.158	10.314.813	110.346