

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới
khu vực giáp cầu Tân Vạn phường Bình Thắng, 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 193/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 đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn.
2. 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.

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

a) Địa điểm, ranh giới

- Địa điểm: Khu đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn thuộc khu phố Quyết Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

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

+ Phía Bắc: giáp Kho cảng xăng dầu Bình Thắng;

+ Phía Nam: giáp đất dân, Khu căn hộ Sacom;

+ Phía Đông: giáp suối Bà Lò;

+ Phía Tây: giáp đường ĐT.743A.

- Quy mô: khoảng 8 ha.

c) Tính chất, chức năng:

- Tính chất: Đô thị, thương mại, dịch vụ.

- Chức năng: Phát triển nhóm nhà ở hỗn hợp, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng phục vụ đô thị.

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

Danh mục các dự án và công trình thuộc khu vực phát triển đô thị khu đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn: Phụ lục I đính kèm.

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 đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn gồm 03 Dự án phát triển đô thị như sau:

- Dự án Khu đô thị A dự kiến khoảng: 2.895.292 triệu đồng.

- Dự án Khu đô thị B dự kiến khoảng: 2.007.970 triệu đồng.

- Dự án Khu đô thị C: dự kiến khoảng: 1.126.388 triệu đồng.

- Khu vực còn lại: dự kiến khoảng: 55.826 triệu đồng

- Khái toán tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 6.085.477 triệu đồng.

Khái toán cho từng dự án thành phần và từng hạng mục công trình trong Khu đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn được thể hiện sơ bộ tại các Phụ lục II đính kèm hồ sơ đề xuất. Việc xác định giá trị chi tiết được đề xuất/tính toán cụ thể tại giai đoạn triển khai khu vực phát triển đô thị sau khi phê duyệt.

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.

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

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

b) 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) 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.

e) 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, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, 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 - 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 danh mục dự án và công trình phát triển đô thị

(Kèm theo Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 25/6/2025)

TT	Danh mục	Quy mô		Ghi chú*
	Dự án/công trình	Diện tích (ha)	Chiều dài (m)	
I	Hạ tầng kỹ thuật khung			
1	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm		165,7	
1.1	Đường ĐT.743A		369,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A, B, C
1.2	Đường N12B		165,7	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
II	Hạ tầng xã hội khung	1,09		
1	Trường học	0,40		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
2	Cây xanh đơn vị ở	0,69		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
III	Dự án PTĐT (Diện tích bao gồm phần diện tích HTKT và HTXH khung thuộc Dự án PTĐT đã thống kê tại mục I,II)	8,00		
1	Dự án Khu đô thị A	2,98		Quy hoạch
2	Dự án Khu đô thị B	1,57		Quy hoạch
3	Dự án Khu đô thị C	3,45		Quy hoạch
IV	Giao thông ngoài dự án			
1	Đường ven sông (đoạn 2)		685,6	Quy hoạch
2	Đường N12		444,8	Quy hoạch

Phụ lục II. Kế hoạch thực hiện các dự án phát triển đô thị
(Kèm theo Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 25/6/2025)

TT	Tên dự án	Diện tích	Diện tích sàn xây dựng	Suất đầu tư		Hệ số vùng	Đơn giá xây dựng	Thành tiền	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
		(ha)	(m ²)				(triệu đồng)	(triệu đồng)				
	Tổng	8,00						6.085.477				
I	Dự án khu đô thị A	2,98						2.895.292	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A	1
1	Khu ở hỗn hợp	1,64	213.200,00	12.739	(1.000 đồng/m ² sàn)	1,048	13,350	2.846.321				
2	Trường học	0,40	400 hs	82.136	(1.000 đồng/học sinh)	1,042	85,586	34.234				
3	Cây xanh đơn vị ở	0,69		8.549	(triệu đồng/ha)	1,060	9.061,940	6.253				
4	Giao thông	0,25	0,21									
	<i>Đường N12B</i>		<i>0,17</i>	<i>29.579</i>	<i>(triệu đồng/km)</i>	<i>1,059</i>	<i>31.324,161</i>	<i>5.325</i>				
	<i>Đường ĐT.743A</i>		<i>0,04</i>	<i>76.891</i>	<i>(triệu đồng/km)</i>	<i>1,059</i>	<i>81.427,569</i>	<i>3.159</i>				
II	Dự án khu đô thị B	1,57						2.007.970	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B	1

1	Khu ở hỗn hợp	1,15	149.500,00	12.739	(1.000 đồng/m² sàn)	1,048	13,350	1.995.896				
2	Hành lang đường sắt	0,20										
3	Giao thông		0,15									
	<i>Đường DT.743A</i>		<i>0,15</i>	<i>76.891</i>	<i>(triệu đồng/km)</i>	<i>1,059</i>	<i>81.427,569</i>	<i>12.074</i>				
III	Dự án khu đô thị C	3,45						1.126.388	2025- 2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị C	2
1	Khu ở cải tạo chỉnh trang	3,19	153.120,00	6.927	(1.000 đồng/m² sàn)	1,048	7,259	1.111.574				
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,05										
3	Giao thông		0,18									
	<i>Đường DT.743A</i>		<i>0,18</i>	<i>76.891</i>	<i>(triệu đồng/km)</i>	<i>1,059</i>	<i>81.427,569</i>	<i>14.814</i>				
IV	Giao thông ngoài dự án							55.826		Đầu tư công	Nhà nước	
1	Đường ven sông (đoạn 2)		0,69	46.635	(triệu đồng/km)	1,059	49.386,465	33.859				
2	Đường N12		0,44	46.635	(triệu đồng/km)	1,059	49.386,465	21.967				
Ghi chú: Đơn giá được tính toán theo Suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, kế hoạch vốn và dự án tương tự												