

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị khu đô thị mới
VĐ3 Tân Bình (khu A) phường Tân 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 194/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 VĐ3 Tân Bình (Khu A).
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

- Khu vực lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới VĐ3 (khu A) thuộc khu phố Tân Phú 1, phường Tân Bình.

- Phạm vi ranh giới, giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường Thanh Niên;

+ Phía Nam: giáp đất dân;

+ Phía Đông: giáp đất dân;

+ Phía Tây: giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 8,8 ha.

c) Tính chất, chức năng của khu vực phát triển đô thị: Khu đô thị TOD; Phát triển nhà ở hỗn hợp và các công trình hạ tầng xã hội, công viên cây xanh phục vụ đô thị.

d) Danh mục các hạng mục công trình trong khu vực phát triển đô thị

- Tổng hợp các hạng mục công trình thuộc khu vực phát triển đô thị: Phụ lục I đính kèm.

- Kế hoạch thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật khung: Phụ lục II đính kèm.

- Kế hoạch thực hiện các công trình hạ tầng xã hội khung: Phụ lục III đính kèm.

- Kế hoạch thực hiện khu nhà ở: Phụ lục IV 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 dự án khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới VĐ3 gồm 03 nhóm hạng mục: Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung, hạng mục hạ tầng xã hội khung và hạng mục nhà ở như sau:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung: khoảng 112.412 triệu đồng.

- Hạng mục hạ tầng xã hội khoảng: 75.630 triệu đồng.

- Hạng mục nhà ở khoảng: 5.341.821 triệu đồng.

Khái toán cho từng hạng mục đầu tư trong khu vực phát triển đô thị được thể hiện sơ bộ tại các Phụ lục II, III, IV, V 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) Phối hợp Sở Xây dựng công khai, công bố khu vực phát triển đô thị được phê duyệt.

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 hạng mục công trình 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 hạng mục công trình khu vực phát triển đô thị để đề xuất điều chỉnh, bổ sung vào danh mục các hạng mục công trình.

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, Giáo dục - Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học - 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./.

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

Phụ lục I. Tổng hợp các hạng mục công trình thuộc khu vực phát triển đô thị
(Kèm theo Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

STT	Hạng mục/ công trình	Quy mô		Ghi chú
		Diện tích (ha)	Chiều dài (m)	
I	Trong khu vực phát triển đô thị			
1	Công trình và hạ tầng kỹ thuật		595,94	
1.1	Đường N6 (đường Thanh Niên)		190,56	Hiện hữu, mở rộng
1.2	Đường N4		115,77	Quy hoạch
1.3	Đường N5		183,90	Quy hoạch
1.4	Đường D6		105,71	Hiện hữu, mở rộng
2	Hạ tầng xã hội	2,89		
2.1	Trường học	1,35		
2.1.1	Trường học 1	0,79		Quy hoạch
2.1.2	Trường học 2	0,56		Quy hoạch
2.2	Công viên cây xanh	1,54		
2.2.1	Công viên cây xanh 1	0,48		Quy hoạch
2.2.2	Công viên cây xanh 2	0,96		Quy hoạch
2.2.3	Công viên cây xanh 3	0,10		Quy hoạch
2.3	Các khu ở	4,58		
2.3.1	KP Tân Phú 1 (ĐỒ-HH) 1A	1,75		Quy hoạch
2.3.1	KP Tân Phú 1 (ĐỒ-HH) 1B	2,83		Quy hoạch
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị		1.228,06	
1	Đường Mỹ Phước - Tân Vạn (Vành Đai 3)		521,00	Hiện hữu, mở rộng
2	Đường N6 (đường Thanh Niên)		410,30	Hiện hữu, mở rộng
3	Đường N5		146,00	Quy hoạch
4	Đường D6		119,01	Hiện hữu, mở rộng
5	Đường N4		31,75	Quy hoạch

Phụ lục II. Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung
(Kèm theo Quyết định số 1911/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 (tương ứng từ 1-3)
		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	(Triệu đồng/km)		(Triệu đồng)				
I	Trong khu vực phát triển đô thị					31.219				
1	Đường N6 (đường Thanh Niên)	190,6	22	55.495	1,059	11.199	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2	Đường N4	115,8	17	46.635	1,059	5.717	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
3	Đường N5	183,9	17	46.635	1,059	9.082	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
4	Đường D6	105,7	17	46.635	1,059	5.221	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị					81.193				

TT	Tên dự án/ công trình	Khối lượng		Suất đầu tư (Triệu đồng/km)	Hệ số vùng	Thành tiền (Triệu đồng)	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp (tương ứng từ 1-3)
		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)							
1	Đường Mỹ Phước - Tân Vạn (Vành Đai 3)	521,0	64	76.891	1,059	42.424	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	2
2	Đường N6 (đường Thanh Niên)	410,3	22	55.495	1,059	24.113	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	1
3	Đường N5	146,0	17	46.635	1,059	7.210	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	2
4	Đường D6	119,0	17	46.635	1,059	5.877	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	2
5	Đường N4	31,8	17	46.635	1,059	1.568	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	1
	Tổng	595,9				112.412		Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	

Phụ lục III. Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng xã hội khung
(Kèm theo Quyết định số 1911/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	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
1	Công trình giáo dục	1,35					60.230				
2.1	Trường học 1 (MN)	0,79	500 hs	56.856	1.000 đồng /cháu	1,042	29.622	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2.2	Trường học 2 (TH)	0,56	500 hs	58.748	1.000 đồng /cháu	1,042	30.608	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2	Công viên cây xanh	1,54					15.400				
2.1	Công viên cây xanh 1	0,48	0,48 ha	10	10 tỷ đồng /ha		4.800	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2.2	Công viên cây xanh 2	0,96	0,96 ha	10	10 tỷ đồng /ha		9.600	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2.3	Công viên cây xanh 3	0,10	0,10 ha	10	10 tỷ đồng /ha		1.000	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
	Tổng cộng	2,89					75.630				

Phụ lục IV. Kế hoạch thực hiện các hạng mục khu nhà ở
(Kèm theo Quyết định số 1911/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 sàn)	Hệ số hoàn thiện(*)	Thành tiền (triệu đồng)*	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn đầu tư
1	Nhà ở hỗn hợp KP Tân Phú 1 (ĐƠ-HH) 1A	1,75	227.801	14,247	1,048	14,931	0,6	2.040.757	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT
2	Nhà ở hỗn hợp KP Tân Phú 1 (ĐƠ-HH) 1B	2,83	368.483	14,247	1,048	14,931	0,6	3.301.064	2025-2030	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT
	Tổng	4,59						5.341.821			

(*) 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 1911/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh)

DVT (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	112.412	31.219	81.193
2	Hạ tầng xã hội khung	75.630	75.630	
3	Các khu nhà ở	5.341.821	5.341.821	
	Tổng	5.529.862	5.448.670	81.193

n tỉnh Bình Dương.