

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 1627/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 13 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới số 4
phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

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 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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 số 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 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;

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;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 219/TB-UBND ngày 13/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 99 -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 vực phát triển đô thị Khu đô thị mới số 4 phường Tân Đông Hiệp.

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 vực lập hồ sơ đề xuất là Khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới số 4 phường Tân Đông Hiệp tại khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An.

- Phạm vi ranh giới, giới hạn như sau:

+ Phía Đông: giáp tuyến đường sắt Bắc Nam.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường sắt thành phố Hồ Chí Minh-Lộc Ninh.

+ Phía Nam: giáp tuyến đường ĐT.743A.

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường sắt thành phố Hồ Chí Minh-Lộc Ninh và đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 12,46 ha.

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

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

- Chức năng: Phát triển nhóm nhà ở và các công trình công cộng, công viên cây xanh phục vụ đô thị.

d) Các hạng mục đầu tư trong khu vực phát triển đô thị

- Các hạng mục công trình thuộc Khu đô thị mới số 4: Phụ lục I.

- Kế hoạch thực hiện các tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm: Phụ lục II.

- Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng xã hội: Phụ lục III.

- Kế hoạch thực hiện các hạng mục nhà ở: Phụ lục IV.

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 số 4 gồm 03 nhóm hạng mục: Hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm, Hạng mục hạ tầng xã hội, Hạng mục nhà ở như sau:

- Hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm dự kiến khoảng: 59.134 triệu đồng.

- Hạng mục hạ tầng xã hội dự kiến khoảng: 116.018 triệu đồng.

- Hạng mục nhà ở dự kiến khoảng: 5.307.704 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 hạng mục công trình, 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) 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 đề 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 đề 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 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 trong khu vực phát triển đô thị đề đề xuất điều chỉnh, bổ sung vào danh mục các hạng mục công trình.

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, Công thương, 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 - 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 đô thị mới số 4
(kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Hạng mục	Quy mô		Ghi chú
	Công trình	Diện tích (ha)	Chiều dài (m)	
I	Trong khu vực phát triển đô thị			
1	Công trình và hạ tầng kỹ thuật		530	
	Đường Chính khu vực 17		530	Quy hoạch
2	Hạ tầng xã hội	4,61		
2.1	Trường liên cấp	1,21		Quy hoạch
2.2	Công viên cây xanh	3,40		
2.2.1	Công viên cây xanh 1	0,46		Quy hoạch
2.2.2	Công viên cây xanh 2	0,27		Quy hoạch
2.2.3	Công viên cây xanh 3	2,20		Quy hoạch
2.2.4	Công viên cây xanh 4	0,47		Quy hoạch
3	Khu ở KP Đông Thành (ĐƠ-HH) 1	6,41		Quy hoạch
4	Đất công trình hành chính cấp đơn vị ở	0,07		Hiện hữu
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị		800	
1	Chính khu vực 25 (lộ giới 22m)		730	Quy hoạch
2	Đường ĐT.743A		70	Hiện hữu cải tạo mở rộng

Phụ lục II. Kế hoạch thực hiện các hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm
(kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên hạng mục đầu tư phát triển đô thị	Khối lượng			Đơn giá xây dựng		Thành tiền (Triệu đồng)	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư đến thấp (tương ứng từ 1-3)
		Diện tích (ha)	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)							
I	Trong khu vực phát triển đô thị	1,37	530	26,0			24.717				
1	Chính khu vực 17	1,37	530	26,0	46.635	triệu đồng/km	24.717	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
II	Ngoài khu vực phát triển đô thị	1,62	730	22,0			34.417				
1	Chính khu vực 25	1,62	730	22,0	46.635	triệu đồng/km	34.417	2025-2030	Nhà nước giải phóng và mặt bằng và nhà đầu tư xây dựng	Ngân sách nhà nước hoặc huy động vốn từ nhà đầu tư KVPTĐT	1
	Tổng	1,50	1.826,7				59.134				

Phụ lục III. Kế hoạch thực hiện các hạng mục hạ tầng xã hội.
(kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên hạng mục	Diện tích (ha)	Quy mô sản phẩm dự kiến (ha)	Đơn giá xây dựng		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	1,21				82.018				
	Trường liên cấp	1,21	2.040 hs	40.205	1.000 đồng/học sinh	82.018	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2	Công viên cây xanh	3,40				34.000				
2.1	Công viên cây xanh 1	0,46	0,46 ha	10	10 tỷ đồng/ha	4.600	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
2.2	Công viên cây xanh 2	0,27	0,27 ha	10	10 tỷ đồng/ha	2.700	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	2
2.3	Công viên cây xanh 3	2,20	2,20 ha	10	10 tỷ đồng/ha	22.000	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	2
3.4	Công viên cây xanh 4	0,47	0,47 ha	10	10 tỷ đồng/ha	4.700	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPTĐT	1
	TỔNG CỘNG	4,61				116.018				

Phụ lục IV. Kế hoạch thực hiện các hạng mục nhà ở.
(kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh)

TT	Tên hạng mục	Diện tích (ha)	Quy mô sàn dự kiến (ha)	Đơn giá xây dựng		Thành tiền (triệu đồng)*	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
	Nhà ở hỗn hợp KP Đông Thành (ĐO-HH) 1	6,41	41,67	12.739	1.000 đồng/m ² sàn	5.307.704	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án KVPĐT	1
	TỔNG CỘNG	6,41				5.307.704				

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.