

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 1704/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 18 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt khu vực phát triển đô thị Khu đô thị mới VD3-I
phường Bình An và Bình Thắng, 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 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 195/TTr-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 225/TB-UBND ngày 17/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 100 - 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-I

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 đô thị mới VĐ3 - I bao gồm một phần các khu phố: Châu Thới, Bình Thung 2 thuộc phường Bình An và khu phố Trung Thắng thuộc phường Bình Thắng.

- Phạm vi ranh giới, giới hạn như sau:

+ Phía Bắc và Đông giáp phường Bửu Hoà và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

+ Phía Nam giáp đường Mỹ Phước - Tân Vạn (Vành đai 3);

+ Phía Tây giáp khu Tái định cư Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và quốc lộ 1K.

- Quy mô: Diện tích khoảng 223,29 ha.

c) Tính chất, chức năng của khu vực phát triển đô thị: Khu đô thị phức hợp (TOD); Phát triển khu đô thị với các chức năng hỗn hợp: khu ở, giáo dục, văn hóa thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, công viên ... dọc theo tuyến Mỹ Phước - Tân Vạn (Vành đai 3).

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 VĐ3-I: Phụ lục I.

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 VĐ3-I gồm 04 Dự án phát triển đô thị như sau:

- Dự án Khu đô thị A dự kiến khoảng: 24.980.686 triệu đồng.

- Dự án Khu đô thị B dự kiến khoảng: 77.664.084 triệu đồng.

- Dự án Khu đô thị C: dự kiến khoảng: 38.183.968 triệu đồng.

- Dự án Khu đô thị D: dự kiến khoảng: 30.553.106 triệu đồng.

- Khu vực còn lại: dự kiến khoảng: 67.600 triệu đồng

Khái toán tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 171.449.443 triệu đồng.

Khái toán cho từng dự án thành phần và từng hạng mục công trình trong Khu đô thị mới VĐ3-I 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 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 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 đề đề xuất điều chỉnh, bổ sung vào danh mục các dự án.

4. Các Sở: 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 - 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 1704/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

STT	DANH MỤC		QUY MÔ KHOẢNG		GHI CHÚ*
	DỰ ÁN/ CÔNG TRÌNH	Diện tích (ha)	Chiều dài (m)		
I	Hạ tầng kỹ thuật khung		1,56	7.950,0	
1	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật đi kèm			7.950,0	
1.1	Vành đai Đông Bắc 2			1.883,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B, Khu đô thị C
1.2	Bắc Nam 3 ND			1.373,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A, Khu đô thị B
1.3	Bắc Nam 2 ND			2.723,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A, Khu đô thị B, Khu đô thị D
1.4	CKV 61			862,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B, Khu đô thị D
1.5	CKV 62			199,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
1.6	D1			600,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
1.7	D2			310,0	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác		1,56		
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật		1,11		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
2.2	Công trình hạ tầng kỹ thuật		0,45		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
II	Hạ tầng xã hội khung		93,75		
2.1	Công trình giáo dục		10,40		
2.1.1	Trường phổ thông có nhiều cấp học		6,05		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị C
2.1.2	Trường phổ thông có nhiều cấp học		3,35		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
2.1.3	Trường học		1,00		Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A

STT	DANH MỤC		QUY MÔ KHOẢNG		GHI CHÚ*
	DỰ ÁN/ CÔNG TRÌNH	Diện tích (ha)	Chiều dài (m)		
2.2	Công trình thương mại, dịch vụ	21,50			
2.2.1	Công trình thương mại, dịch vụ	15,66			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị C
2.2.2	Công trình thương mại, dịch vụ	5,84			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
2.3	Công trình trung tâm thể dục thể thao	6,14			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
2.4	Công viên cây xanh cấp đô thị	46,85			Thuộc Dự án PTĐT- Khu đô thị B
2.5	Công viên cây xanh cấp đơn vị ở	8,86			Thuộc Dự án PTĐT -Khu đô thị Thái Hòa B
2.5.1	Công viên cây xanh cấp đơn vị ở	4,26			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A
2.5.2	Công viên cây xanh cấp đơn vị ở	3,94			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị B
2.5.3	Công viên cây xanh cấp đơn vị ở	0,66			Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị D
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)	195,19			
3.1	Dự án Khu đô thị A	38,01			Quy hoạch
3.2	Dự án Khu đô thị B	109,14			Quy hoạch
3.3	Dự án Khu đô thị C	22,13			Quy hoạch
3.4	Dự án Khu đô thị D	25,91			Quy hoạch

Phụ lục II. Kế hoạch thực hiện các dự án phát triển đô thị
(kèm theo Quyết định số: 1704/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

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	223,29					171.449.443				
I	Dự án khu đô thị A	38,01					24.980.686	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị A	1
1	Khu ở hỗn hợp	14,03	1.823.900	12.739 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,048	13,350	24.349.926				
2	Trường phổ thông có nhiều cấp học	3,35	4.200 hs	51.016 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,062	54,179	227.552				
3	Trường học	1,00	1.000 hs	40.344 (1.000 đồng/học sinh)	1,042	42,038	42.038				
4	Trung tâm thể dục thể thao	6,14	15.500 chỗ	10.912 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,034	11,283	174.887				
5	Cây xanh đơn vị ở	4,26	4,26	8.549 (triệu đồng/ha)	1,060	9.061,940	38.604				
6	Mặt nước	1,46									
7	Hành lang	1,81									
8	Giao thông	5,97									
	<i>Vành đai Đông Bắc 2</i>										
	<i>Bắc Nam 3 ND</i>		0,225 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	18.321				
	<i>Bắc Nam 2 ND</i>		1,445 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	117.663				
	<i>CKV 62</i>		0,199 km	55.495 (triệu đồng/km)	1,059	58.769,2	11.695				
II	Dự án khu đô thị B	109,14					77.664.084	2025-2030	Đầu thầu	Thuộc dự án	1

TT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Suất đầu tư	Hệ số vùng	Đơn giá xây dựng (triệu đồng)	Thành tiền (triệu đồng)	Giai đoạn thực hiện	Hình thức đầu tư	Nguồn vốn	Ưu tiên đầu tư từ cao đến thấp
1	Khu ở hỗn hợp	36,15	4.699.500	12.739 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,048	13.350,5	62.740.543		lựa chọn nhà đầu tư	PTĐT - Khu đô thị B	
2	Khu dịch vụ	5,84	759.200	17.556 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,062	18.644,5	14.154.883				
3	Cây xanh cấp đô thị	46,38		8.549 (triệu đồng/ha)	1,060	9.061,9	420.293				
4	Cây xanh đơn vị ở	3,93		8.549 (triệu đồng/ha)	1,060	9.061,9	35.613				
5	Hạ tầng kỹ thuật	1,55		7.539 (triệu đồng/ha)	1,060	7.991,3	12.387				
6	Mặt nước	0,58									
7	Hành lang	4,68									
8	Giao thông	10,03									
	Vành đai Đông Bắc 2		1,096 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	89.245				
	Bắc Nam 3 ND		1,148 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	93.479				
	Bắc Nam 2 ND		0,612 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	49.834				
	CKV 6I		0,447 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	36.398				
	D2		0,310 km	46.635 (triệu đồng/km)	1,059	49.386,5	15.310				
	DI		0,326 km	46.635 (triệu đồng/km)	1,059	49.386,5	16.100				
III	Dự án Khu đô thị C	22,13					38.183.968	2025-2030	Đầu thầu lựa chọn	Thuộc dự án PTĐT	1

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)				
1	Khu dịch vụ	15,66	2.035.800	17.556 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,062	18.644,5	37.956.416		nhà đầu tư	- Khu đô thị C	
2	Trường phổ thông có nhiều cấp học	6,05	4.200 hs	51.016 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,062	54.179,0	227.552				
3	Giao thông	0,42									
	Vành đai Đông Bắc 2		0,123 km	46.635 (triệu đồng/km)	1,059	49.386,5	6.075				
I	Dự án khu đô thị D	25,91					30.553.106	2025-2030	Nhà nước và Chủ đầu tư là công ty cổ phần thương mại và du lịch Bình Dương thực hiện đầu tư	Thuộc dự án PTĐT - Khu đô thị D	1
1	Khu ở hỗn hợp	17,55	2.281.500	12.739 (1.000 đồng/m ² sàn)	1,048	13,350	30.459.102				
2	Cây xanh đơn vị ở	0,66	0,66	8.549 (triệu đồng/ha)	1,060	9.061,940	5.981				
3	Mặt nước	1,43									
4	Hành lang	1,35									
5	Giao thông	4,91									
	Vành đai Đông Bắc 2										
	Bắc Nam 2 ND		0,666 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	54.231				
	CKV 61		0,415 km	76.891 (triệu đồng/km)	1,059	81.427,6	33.792				

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)				
IV	Khu di tích, tôn giáo (núi Châu Thới, chùa, miếu)	25,65									
V	Giao thông ngoài dự án	2,45					67.600		Đầu tư công	Nhà nước	
	Vành đai Đông Bắc 2		0,664 km	76.891	1,059	81.427,6	54.068				
	D1		0,274 km	46.635	1,059	49.386,5	13.532				
<p><i>Ghi chú:</i> Trong Dự án Khu đô thị D có một phần đất diện tích 21,82ha đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 do công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương làm chủ đầu tư; được phê duyệt theo quyết định số 3504/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Do đó, chủ đầu tư sẽ tiếp tục thực hiện quy hoạch chi tiết này và phối hợp với cơ quan nhà nước thực hiện đầu tư hạ tầng phần diện tích còn lại trong dự án Khu đô thị D. 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.</p>											