

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc trình phê duyệt hồ sơ đề xuất Khu vực phát triển đô thị Tân An,
phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương**

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 1133/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt bổ sung danh mục khu vực phát triển đô thị vào Chương trình phát triển đô thị Thủ Dầu Một;

Căn cứ Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (bổ sung chỉ tiêu quy hoạch) quy hoạch chung đô thị Thủ Dầu Một đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/6/2012;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 11/04/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển đô thị phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một;

Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc ban hành Kế hoạch thực hiện khai thác quỹ đất, tạo nguồn thu từ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Dương năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 14/04/2025 của HĐND tỉnh Bình Dương về Danh mục bổ sung khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Theo đề nghị của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tại Tờ trình số 213/TTr-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 225TB-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 vực phát triển đô thị Tân An, phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một.

2. Cơ quan quản lý khu vực phát triển đô thị: UBND thành phố Thủ Dầu Một 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 Tân An thuộc một phần diện tích đất của phường Tân An.

- Cơ sở đề xuất địa điểm Khu vực Tân An phù hợp với thuyết minh Đồ án điều chỉnh cục bộ (bổ sung chỉ tiêu quy hoạch) Quy hoạch chung đô thị Thủ Dầu Một đã được UBND tỉnh phê duyệt đã thể hiện: “Khu vực phát triển đô thị Tân An, phường Tân An quy mô khoảng 450 ha với tính chất là khu vực phát triển đô thị; Chức năng là khu đô thị mới sử dụng hỗn hợp đa chức năng: đất dân dụng đô thị (đất hỗn hợp đơn vị ở và dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật đô thị)” và bản vẽ đính kèm theo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 09/12/2024.

- Phạm vi ranh giới, giới hạn như sau:

+ Phía Đông: giáp Khu dân cư hiện hữu và đường ĐX.138 và đất nông nghiệp hiện trạng;

+ Phía Tây: giáp sông Sài Gòn;

+ Phía Nam: giáp sông Sài Gòn;

+ Phía Bắc: giáp rạch Bàu và đất nông nghiệp hiện trạng.

b) Quy mô: 450 ha

c) Tính chất, chức năng chính của khu vực:

Tính chất: Phường Tân An thuộc đô thị có tính chất hiện đại, phát triển chủ yếu về dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng chất lượng cao; thương mại, dịch vụ đô thị có tính tổng hợp... có dân cư tập trung với các khu trung tâm dịch vụ, thương mại có bản sắc kiến trúc riêng mang đậm nét đặc thù của khu vực.

Khu vực dự kiến phát triển đô thị phường Tân An sẽ xác định là một trong những khu vực cửa ngõ, trung tâm phía Tây của thành phố Thủ Dầu Một nằm cạnh sông Sài Gòn gắn với phát triển thương mại dịch vụ, công trình công cộng hài hòa với yếu tố

sinh thái, không gian ở chất lượng cao.

Chức năng là khu đô thị mới sử dụng hỗn hợp đa chức năng: đất dân dụng đô thị (đất hỗn hợp đơn vị ở và dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật đô thị).

d) Danh mục các hạng mục đầu tư trong khu vực phát triển đô thị:

- Danh mục các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung: Phụ lục I.
- Danh mục các hạng mục hạ tầng xã hội khung: Phụ lục II.
- Phân chia danh mục các hạng mục hạ tầng đô thị: Phụ lục III.
- Danh mục các dự án phát triển đô thị: Phụ lục IV.
- Bảng tính dự phòng trượt giá – tổng hợp dự toán XDCT: Phụ lục V.
- Danh mục các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với khu vực phát triển đô thị Tân An giao nhà đầu tư thực hiện: Phụ lục VI.

4. Thời hạn thực hiện dự kiến: dự kiến đến năm 2040.

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 Tân An, phường Tân An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương được chia thành 2 nhóm dự án (Dự án Khu đô thị mới 1A, Khu đô thị mới 1B):

- Dự án Khu đô thị mới 1A: 17.094.314 triệu đồng.
- Dự án Khu đô thị mới 1B: 11.189.727 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: đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất, đối tác công tư PPP, ODA, vốn kết hợp ngân sách và nhà đầu tư... được tổ chức quản lý và thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

(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, Bảng tính trượt giá theo Phụ lục V, Danh mục các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với khu vực phát triển đô thị Tân An giao nhà đầu tư thực hiện theo Phụ lục VI đính kèm).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một 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 giải đoạn để tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một

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.

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.

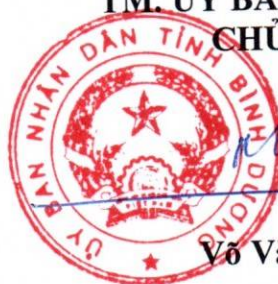
4. Các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ và các đơn vị liên quan phối hợp với Ủy Ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một trong việc triển khai thực hiện khu vực phát triển đô thị liên quan đến lĩnh vực 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 Thủ Dầu Một; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT tỉnh;
- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND tp **TDM**;
- TT công báo, Websiet tỉnh;
- LĐVP, KT, TH;
- Lưu: VT. 43

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh

Phụ lục I

DANH MỤC CÁC HÀNG MỤC HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHUNG
(Kèm theo Quyết định số 1703 ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

SỐ TT	TÊN DỰ ÁN HTKT KHUNG	KHỐI LƯỢNG		ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG	THÀNH TIỀN	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	HÌNH THỨC, NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	ƯU TIÊN ĐẦU TƯ TỪ CAO ĐẾN THẤP
		Chiều dài khoảng	Lộ giới					(tương ứng từ 1-3)
		(m)	(m)	(Tr.đ/km)	(Triệu đồng)			
I	Đường cấp đô thị	16.419			1.541.083	Từ năm 2026 đến năm 2040		1
1	Dải lộ trung tâm (đường DT 741)							
a	Đoạn trong ranh	1.924,00	60	150.328	289.231			
b	Đoạn ngoài ranh (ngoài ranh đến Nguyễn Chí Thanh)	1.481,00	60	150.328	222.636			
2	Dải lộ cảnh cung							
a	Đoạn trong ranh	528,00	34	85.186	44.978			
b	Đoạn trong ranh	2.754,00	30	77.302	212.888			
c	Đoạn ngoài ranh	463,00	30	77.302				
3	Đường đê bao ven sông Sài Gòn							
a	Đoạn trong ranh	4.704,00	32	80.175	377.142			
b	Đoạn ngoài ranh	2.479,00	32	80.175	198.753			

Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc dự án phát triển đô thị



4	Phan Đăng Lưu (nổi dài)									
a	Đoạn trong ranh		242,00	28	72.148	17.460				
b	Đoạn ngoài ranh		612,00	28	72.148	44.155				
5	Mạc Đình Chi (nổi dài)		1.232,00	30	77.302	95.235				
6	Đường Huỳnh Thị Hiếu		739,00	20	52.239	38.605				
II Đường liên khu vực, chính khu vực			7.745			478.960	Từ năm 2026 đến năm 2040		Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc dự án phát triển đô thị	1
1	Đường T6		2.705,00	24	61.841	167.281				
2	Đường T7		2.570,00	24	61.841	158.932				
3	Đường T12		2.470,00	24	61.841	152.748				
III Đường khu vực, đường phân khu vực			13.227			791.825	Từ năm 2026 đến năm 2040			1
1	Đường T3		434,00	24	62.687	27.206			Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc dự án phát triển đô thị	
2	Đường T3A		888,00	24	62.687	55.666				
3	Đường T4		674,00	24	62.687	42.251				
4	Đường T8		1.262,00	24	62.687	79.111				
5	Đường T8A		729,00	20	52.239	38.082				
6	Đường T9		1.098,00	24	62.687	68.830				
7	Đường T10		1.238,00	24	62.687	77.607				
8	Đường T10A		1.214,00	24	62.687	76.102				
9	Đường T11		809,00	24	62.687	50.714				



10	Đường T12A	334,00	24	62.687	20.938			
11	Đường T13	952,00	24	62.687	59.678			
12	Đường T14	865,00	24	62.687	54.224			
13	Huỳnh Thị Hiếu	739,00	20	52.239	38.605			
14	Đường T15	520,00	24	62.687	32.597			
15	Đường S16	656,00	19	49.627	32.556			
16	Đường S17	135,00	15	39.179	5.289			
17	Đường S18	132,00	15	39.179	5.172			
18	Đường S36	548,00	19	49.627	27.196			
IV	Cầu kết nối Thành phố Hồ Chí Minh	600,00	32	1.666.667	1.000.000	Từ năm 2026 đến năm 2040	Dầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc dự án phát triển đô thị	
	TỔNG CỘNG	37,991			3.811.869			

Phụ lục II
DANH MỤC CÁC HÀNG MỤC HẠ TẦNG XÃ HỘI KHUNG
(Kèm theo Quyết định số 1703 ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

SỐ TT	TÊN DỰ ÁN HTKT KHUNG	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG		THÀNH TIỀN*	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	ƯU TIÊN ĐẦU TƯ TỪ CÁO ĐẾN THẤP
		(ha)				(triệu đồng)		(tương ứng từ 1-3)
I	Công trình giáo dục - đào tạo	8,98				605.003		
1.1	Trường Mầm non	2,52	2.098 cháu			129.379	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
1.1.1	Trường Mầm non số 1	0,60	496 cháu	88.003	1.000 đồng/cháu	43.635		
1.1.2	Trường Mầm non số 2	0,38	313 cháu	109.370	1.000 đồng/cháu	34.178		
1.1.3	Trường Mầm non số 3	0,72	603 cháu	85.586	1.000 đồng/cháu	51.565		
1.1.4	Trường Mầm non số 4	0,82	687 cháu	85.586	1.000 đồng/cháu	58.769		
1.2	Trường tiểu học	2,61	2.608 học sinh			167.351	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
1.2.1	Trường tiểu học số 1	1,47	1.468 học sinh	64.168	1.000 đồng/học sinh	94.199		
1.2.2	Trường tiểu học số 2	1,14	1.140 học sinh	64.168	1.000 đồng/học sinh	73.152		
1.3	Trường THCS	2,25	2.250 học sinh			160.411	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
1.3.1	Trường THCS số 1	0,75	750 học sinh	82.074	1.000 đồng/HSSV	61.556		

1.3.2	Trường THCS số 2	1,50	1.500 học sinh	65.903	1.000 đồng/HSSV	98.855		
1.4	Trường THPT	1,60	1.600 học sinh			147.862	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
1.4.1	Trường THPT số 1	0,87	870 học sinh	92.414	1.000 đồng/HSSV	80.400		
1.4.2	Trường THPT số 2	0,73	730 học sinh	92.414	1.000 đồng/HSSV	67.462		
II	Công trình y tế	1,76	4.854 m2 sàn			526.230	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
	Trạm y tế số 1	0,10	2.304 m2 sàn	10.036	1.000 đồng/m2 sàn	23.123		
	Trạm y tế số 2	0,10	2.390 m2 sàn	10.036	1.000 đồng/m2 sàn	23.990		
	Bệnh viện	1,56	160 giường	2.994.485	1.000 đồng/giường	479.118		
III	Công trình văn hóa	3,15	75.672 m2 sàn			847.917	Từ năm 2026 đến năm 2040	1
	Trung tâm văn hóa - thể thao số 1	0,50	12.000 m2 sàn	11.205,16	1.000 đồng/m2 sàn	134.462		
	Trung tâm văn hóa - thể thao số 2	0,86	20.640 m2 sàn	11.205,16	1.000 đồng/m2 sàn	231.275		
	Công trình văn hóa	1,79	43.032 m2 sàn	11.205,16	1.000 đồng/m2 sàn	482.181		
IV	Khu phức hợp thể dục thể thao	34,40				1.550.000	Từ năm 2030 đến năm 2040	3
	Khu phức hợp thể dục thể thao	34,40				1.550.000		
V	Công trình hạ tầng kỹ thuật	11,50	233.232 m2 sàn			589.684	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Ga metro	1,78		15.000,00	15.500 đồng/m2 sàn	15.000		1
	Công trình hạ tầng kỹ thuật số 2	8,93	214.320 m2 sàn	1.500,00	1.000 đồng/m2 sàn	321.480		1
	Trạm xử lý nước thải	0,14	3.456 m2 sàn	66.556,6	1.000 đồng/m2 sàn	230.020		1
	Công trình hạ tầng kỹ thuật số 4	0,32	7.776 m2 sàn	1.500,00	1.000 đồng/m2 sàn	11.664		1
	Công trình hạ tầng kỹ thuật số 5	0,32	7.680 m2 sàn	1.500,00	1.000 đồng/m2 sàn	11.520		1
VI	Công trình dịch vụ	6,77	308.054 m2 sàn			3.793.589	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Công trình chợ số 1	0,3	7.200 m2 sàn	11.205,16	1.000 đồng/m2 sàn	80.677		1

	Công trình chợ số 2	0,4	9.600 m ² sàn	11.205,16	1.000 đồng/m ² sàn	107.570		1
	Công trình thương mại dịch vụ TM9	0,87	41.904 m ² sàn	12.378,67	1.000 đồng/m ² sàn	518.716		1
	Công trình thương mại dịch vụ TM10	5,19	249.350 m ² sàn	12.378,67	1.000 đồng/m ² sàn	3.086.627		1
VII	Công trình cơ quan, trụ sở	0,2	4.800 m² sàn			53.596	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Công trình cơ quan, trụ sở số 1	0,1	2.400 m ² sàn	11.165,87	1.000 đồng/m ² sàn	26.798		1
	Công trình cơ quan, trụ sở số 2	0,1	2.400 m ² sàn	11.165,87	1.000 đồng/m ² sàn	26.798		1
VIII	Bãi đỗ xe	3,72	1.862 m² sàn			2.793	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Bãi đỗ xe số 1 - 5	1,29	644 m ² sàn	1.500,00	1.000 đồng/m ² sàn	965		2
	Bãi đỗ xe số 6 - 21	2,44	1.219 m ² sàn	1.500,00	1.000 đồng/m ² sàn	1.828		1
IX	Công trình di tích, tôn giáo	2,37	56.880 m² sàn			0	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Công trình di tích, tôn giáo	2,37	56.880 m ² sàn					1
X	Công trình công viên cây xanh	125,67				2.324.860	Từ năm 2026 đến năm 2040	
	Công viên cây xanh khu vực trung tâm	32,14		18.500.000	1.000 đồng/ha	594.627		1
	Công viên cây xanh khu vực ven sông Sài Gòn	32,12		18.500.000	1.000 đồng/ha	594.148		2
	Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	8,51		18.500.000	1.000 đồng/ha	157.435		1
	Công viên cây xanh ngoài khu	52,90		18.500.000	1.000 đồng/ha	978.650		1

XI	Dự án khu vực phát triển đô thị hiện hữu chỉnh trang và nhà ở xã hội	8,88				1.524.495		1
	Nhóm nhà ở cải tạo, chỉnh trang	2,30		40.822,00		93.890		
	Nhóm ở nhà xây dựng mới	4,36		328.120,00		1.430.605		
	TỔNG CỘNG	198,51				10.293.672		

* Đơn giá được tính toán theo Suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025, kế hoạch vốn và dự án tương tự.

PHÒNG DƯNG

Phụ lục III

PHÂN CHIA DANH MỤC CÁC HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 1703 ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

Dự án phát triển đô thị Khu đô thị mới 1A (gọi tắt là Khu 1A)

Dự án phát triển đô thị Khu đô thị mới 1B (gọi tắt là Khu 1B)

SỐ TT	TÊN DỰ ÁN	QUY MÔ		ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG		THÀNH TIỀN (Triệu đồng)	KHU 1A	KHU 1B	PHÂN CHIA DỰ ÁN	HÌNH THỨC ĐẦU TƯ	NGUỒN VỐN
		Chiều dài khoảng (m)	Diện tích (ha)								
1	Đại lộ trung tâm (đường DT 741)	3.405				511.866					
1.1	Đoạn trong rãnh	1.924		150.328	tr/km	289.231	289.231		Khu 1A		
1.2	Đoạn ngoài rãnh (ngoài rãnh đến Nguyễn Chí Thanh)	1.481		150.328	tr/km	222.636	222.636		Khu 1A		
2	Đại lộ cảnh cung	2.154				293.657					
2.1	Đoạn 1A	1.626		77.302	tr/km	125.692	125.692		Khu 1A		
2.2	Đoạn 1B (lộ giới 30m)	1.128		77.302	tr/km	87.196		87.196	Khu 1B		
2.3	Đoạn 1B (lộ giới 34m)	528		85.186	tr/km	44.978		44.978	Khu 1B		
2.4	Đoạn ngoài rãnh	463		77.302	tr/km	35.791	35.791		Khu 1A		
3	Đường để bao ven sông Sài Gòn	4.772				575.896					
3.1	Đoạn 1A	2.411		80.175	tr/km	193.302	193.302		Khu 1A		

Đầu tư lựa chọn nhà đầu tư trong dự án phát triển đô thị

Vốn dự án phát triển đô thị

3.2	Đoạn 1B	2.293		80.175	tr/km	183.841		183.841	Khu 1B
3.3	Đoạn ngoài ranh đến cầu Ông Cộ	813		80.175	tr/km	65.182		65.182	Khu 1B
3.4	Đoạn ngoài ranh đến cầu Bà Cộ	1.666		80.175	tr/km	133.571	133.571		Khu 1A
4	Đường Phan Đăng Lưu (nối dài)	854		72.148	tr/km	61.614	61.614		Khu 1A
5	Đường Mạc Đĩnh Chi (nối dài)	1.232		77.302	tr/km	95.235		95.235	Khu 1B
6	Đường Huỳnh Thị Hiếu	739		52.239	tr/km	38.605	38.605		Khu 1A
7	Công viên cây xanh khu vực ven sông Sài Gòn		28,64			1.611.629			
7.1	Khu 1A	3.111	16,18	18.500.00	1.000 đồng/ha	299.330	299.330		Khu 1A
7.2	Kè đê bao ven sông Sài Gòn đoạn 1A	3.111		195.304	1.000 đồng/m dài	607.591	607.591		Khu 1A
7.3	Khu 1B	2.428	12,46	18.500.00	1.000 đồng/ha	230.510		230.510	Khu 1B
7.4	Kè đê bao ven sông Sài Gòn đoạn 1B	2.428		195.304	1.000 đồng/m dài	474.198		474.198	Khu 1B
8	Công viên cây xanh khu vực trung tâm		35,38			1.230.065			
8.1	Khu 1A		4,47	18.500.00	1.000 đồng/ha	82.695	82.695		Khu 1A
8.2	Khu 1B		30,91	18.500.00	1.000 đồng/ha	571.835		571.835	Khu 1B

8.3	Công viên cây xanh ngoài khu		31,11	18.500.000	1.000 đồng/ha	575.535	575.535		Khu 1A		
9	Công viên ven rạch khu vực phát triển đô thị hiện hữu chính trang và nhà ở xã hội		8,82	18.500.000	1.000 đồng/ha	163.170	163.170		Khu 1A		
10	Bãi đậu xe		8,90	1.500	1.000 đồng/m ² sàn	6.675		6.675	Khu 1B		
11	Khu phức hợp thể dục thể thao		34,40			1.550.000		1.550.000	Khu 1B		
12	Dự án khu vực phát triển đô thị hiện hữu chính trang và nhà ở xã hội		6,66			1.524.495	1.524.495		Khu 1A		
12.1	Nhóm nhà ở cải tạo, chính trang		2,30			93.890					
12.2	Nhóm ở nhà xây dựng mới		4,36			1.430.605					
13	Cầu Tân An	600				1.000.000		1.000.000	Khu 1B		
14	Metro		1,78			1.500.000	1.500.000		Khu 1A		
15	TMDV gần với metro		6,06			3.605.343			Khu 1A		
15.1	TMDV 9		0,87			518.716		518.716	Khu 1B		
15.2	TMDV 10		5,19			3.086.627	3.086.627		Khu 1A		
16	Đường điện		13,54						Hiện hữu		

17	Dự án khu đô thị 1A		163,09	50.000		8.154.430	8.154.430	Khu 1A	
18	Dự án khu đô thị 1B		127,23	50.000		6.361.360	6.361.360	Khu 1B	
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ					28.284.041	17.094.314	11.189.727	

* Đơn giá được tính toán theo Suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025, kế hoạch vốn và dự án tương tự.

Phụ lục IV

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 1703 ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

SỐ TT	TÊN DỰ ÁN PTĐT	DIỆN TÍCH KHOẢNG	CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	HÌNH THỨC/ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ
		(ha)	(triệu đồng)		
1	Dự án Khu đô thị mới 1A	282,95	17.094.314	Từ năm 2026 đến 2040	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư
2	Dự án Khu đô thị mới 1B	235,13	11.189.727	Từ năm 2026 đến 2040	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư
	TỔNG CỘNG	518,08	28.284.041		
	Dự phòng cho yếu tố trượt giá (16,73%)		4.731.920		
	TỔNG CHI PHÍ		33.015.961		

Ghi chú: Tổng diện tích của dự án Khu đô thị mới là 526,01 ha. Trong đó phần trong ranh theo Quy hoạch Phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phát triển đô thị phường Tân An là 450 ha, phần diện tích ngoài ranh là 76,01 ha.



Phụ lục V
BẢNG TÍNH DỰ PHÒNG TRƯỢT GIÁ - TỔNG HỢP DỰ TOÁN XDCT
(Kèm theo Quyết định số 1703 ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

St t	Chi phí phân bổ vốn	Chi phí hàng mục công trình	Tiến độ thực hiện 15 năm.				
			Năm 1 (2026)	Năm 2 (2027)	Năm 3 (2028)	Năm 4 (2029)	Năm 15 (2040)
A	Chi phí xây dựng công trình	28.284.040.546.836					...
*	Chi phí thực hiện công trình theo tiến độ chưa có trượt giá (G _{ixdct})	28.284.040.546.836	10.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	2.000.000.000.000	...

Bảng tính chỉ số trượt giá bình quân

St t	Năm	Chỉ số giá xây giá dựng I ₀	Chỉ số trượt giá liên hoàn (= I _{t+1} /I ₀)	Chỉ số trượt giá bình quân I _{xdtbq}
1	Năm 2020	100,00		1,0395
2	Năm 2021	104,53	1,0453	
3	Năm 2022	120,00	1,1480	
4	Năm 2023	117,18	0,9765	
5	Năm 2024	115,78	0,9881	

Bảng tính dự phòng do yếu tố trượt giá

St t	Nội dung	Tiến độ thực hiện năm					Ghi chú
		Năm 1 (2026)	Năm 2 (2027)	Năm 3 (2028)	Năm 4 (2029)	Năm 15 (2040)	
1	Chi phí thực hiện công trình theo tiến độ chưa có trượt giá (G _{ixdct})	10.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	2.000.000.000.000	3.124.040.546.836	$G_{DP2} = \sum G_{ixdct} * [(I_{xdctbq} \pm \Delta I_{xdct})^t - 1]$
2	Chỉ số giá xây dựng I _{xdtbq}	1,0395	1,0395	1,0395	1,0395	1,0395	
3	Mức biến động chỉ số giá xây dựng	0	0	0	0	0	
4	Trượt giá từng năm	395.000.000	4.028.012.500	12.324.237.988	335.220.907.760	523.621.853.995	
5	Trượt giá tích lũy					4.730.630.451.483	

Hệ số dự phòng trượt giá: 16,73 %

PHỤ LỤC VI
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI KẾT NỐI VỚI
KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TÂN AN GIAO NHÀ ĐÀU TƯ THỰC HIỆN

(Kèm theo Quyết định số ~~1703~~ ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh)

Dự án phát triển đô thị Khu đô thị mới 1A (gọi tắt là Khu 1A)
Dự án phát triển đô thị Khu đô thị mới 1B (gọi tắt là Khu 1B)

SỐ TT	TÊN DỰ ÁN	QUY MÔ		ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG		THÀNH TIỀN	KHU 1A	KHU 1B	PHÂN CHIA DỰ ÁN
		Chiều dài khoảng (m)	Diện tích (ha)			(Triệu đồng)			
1	Đai lộ trung tâm (đường DT 741) đoạn ngoài ranh ra đến Nguyễn Chí Thanh	1.481	8,89	150.327	tr/km	222.634	222.634		Khu 1A
2	Đai lộ cảnh cung phần ngoài ranh	484	1,45	77.301	tr/km	37.414	37.414		Khu 1A
3	Đường đê bao ven sông Sài Gòn	3.292				-			
3.3	Đoạn ngoài ranh đến cầu Ông Cộ	813	2,60	80.174	tr/km	65.181		65.181	Khu 1B
3.4	Đoạn ngoài ranh đến cầu Bà Cỏ	2.479	7,93	80.174	tr/km	198.751	198.751		Khu 1A
4	Đường Phan Đăng Lưu (nối dài) đoạn ngoài ranh	612	1,71	72.148	tr/km	44.155	44.155		Khu 1A
5	Đường Huỳnh Thị Hiếu đoạn ngoài ranh	739	1,48	52.239	tr/km	38.605	38.605		Khu 1A
6	Đường T6 đoạn ngoài ranh	502	1,20	61.841		31.044	31.044		Khu 1A
7	Công viên cây xanh ngoài khu		37,18	18.500.000	1.000 đồng/ha	687.830	687.830		Khu 1A
TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ			62,44			1.325.614			