

Số: 1840/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 24 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung
thành phố Bến Cát đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 06 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo Tờ trình số 83/TTr-UBND ngày 12/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thành phố Bến Cát đến năm 2040; Văn bản số 3288/SXD-QHKT ngày 20/6/2025 và Công văn báo cáo kết quả rà soát số 3318/SXD-QHKT ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 230/TB-UBND ngày 21/6/2025 về kết quả lấy ý kiến biểu quyết thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bến Cát đến năm 2040 với các nội dung như sau:

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

1.1. Điều chỉnh khu công nghiệp - cụm công nghiệp

Cụm công nghiệp:

- Điểm 1: Điều chỉnh bỏ cụm công nghiệp (khu sản xuất tập trung) An Điền tại

phường An Điền.

- Điểm 2: Điều chỉnh bỏ cụm công nghiệp (khu sản xuất tập trung) Tân Thanh ở phường Hòa Lợi.

Khu công nghiệp:

- Điểm 3: Điều chỉnh ranh giới Khu công nghiệp Việt Hương 2 tại phường An Tây theo quy mô xác định trong quy hoạch tỉnh là 198,75ha.

- Điểm 4: Điều chỉnh bỏ Khu công nghiệp Dầu Tiếng 2 tại phường An Điền (quy mô trong ranh Bến Cát là 30,38ha).

- Điểm 5: Điều chỉnh bỏ Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng (giai đoạn 3) tại phường Chánh Phú Hòa (quy mô trong ranh Bến Cát là 135,10ha).

- Điểm 6: Điều chỉnh ranh giới Khu công nghiệp Mỹ Phước theo Quyết định số 222/QĐ-BQL ngày 25/06/2024 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết (Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Mỹ Phước, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Điểm 7: Điều chỉnh ranh giới Khu công nghiệp Mỹ Phước 2 theo Quyết định số 250/QĐ-BQL ngày 10/07/2024 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết (Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Điểm 8: Điều chỉnh bỏ đất công nghiệp ngoài khu ở phường An Tây, An Điền phù hợp với định hướng bố trí đất công nghiệp của Quy hoạch tỉnh.

1.2. Điều chỉnh khu chức năng

- Điểm 9: Không bố trí Nhà máy cấp nước Bắc Bình Dương ở Chánh Phú Hòa mà lấy nguồn nước từ nhà máy nước Bàu Bàng để bổ sung nguồn cấp nước cho thành phố Bến Cát.

- Điểm 10: Điều chỉnh bỏ đất nghĩa trang, nhà tang lễ tại phường An Điền.

- Điểm 12: Điều chỉnh một số vị trí ở các dự án của Becamex do cập nhật theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

1.3. Điều chỉnh khu vực phát triển đô thị

- Điểm 11: Cập nhật ranh giới và quy mô Khu vực phát triển đô thị dọc đường Vành đai 4-Khu số 1 theo Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 02/07/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Khu vực phát triển đô thị dọc đường Vành đai 4 – Khu số 1, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tổng quy mô ranh giới giảm từ 2.992ha xuống còn 2.702 ha.

1.4. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống giao thông

- Điểm 13: Cập nhật đường Vành đai 4 theo Quyết định 681/QĐ-UBND ngày 07/03/2025 của UBND tỉnh Bình Dương về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) theo phương thức đối tác công tư (PPP) bao gồm các vị trí nút giao cắt và điều chỉnh lộ giới như sau: đoạn từ cầu Thới An đến hết ranh phường Hòa Lợi lộ giới là 62m, đoạn từ cầu Thới An đến sông Sài Gòn lộ giới là 74,5m.

- Điểm 14: Điều chỉnh đường ven sông Sài Gòn từ 28m lên 32m toàn tuyến, điều chỉnh một số đoạn đi qua 03 cảng sông.

- Điểm 15: Bổ sung đường Chính khu vực 88 nối dài băng qua sông Sài Gòn tại

khu vực Cánh đồng Cua Đình tại phường An Tây, lộ giới 32m.

- Điểm 16: Đường Chính đô thị 09 (Vành đai Bắc Mỹ Phước-Nam Bàu Bàng) chuyển thành đường ĐT.742B, lộ giới 62m.

- Điểm 17: Đường trục chính đô thị 06 chuyển thành đường ĐT.745B, lộ giới 42m.

- Điểm 18: Đường Chính đô thị 01 (Trần Quốc Toản nối dài) chuyển thành đường ĐT.742C, lộ giới 42m.

- Điểm 19: Điều chỉnh hạ cấp đường Chính khu vực 55 thành đường khu vực, không thể hiện trong Quy hoạch chung.

- Điểm 20: Điều chỉnh hạ cấp một đoạn đường Chính khu vực 53 (22m) thành đường khu vực, không thể hiện trong Quy hoạch chung.

- Điểm 21: Bố trí các tuyến đường sắt đô thị số 2B (Thủ Dầu Một-Bến Cát), số 4 (Tân Uyên – Thành phố mới – Bến Cát), số 5 (Bắc Tân Uyên – Thành phố mới – Bến Cát), số 6 (Thành phố mới – Bến Cát – Bàu Bàng), số 7 (Bến Cát – Dầu Tiếng).

- Điểm 22: Bổ sung các bến hành khách (bến Rạch Bắp, bến Mái Nhà Sấm ở sông Sài Gòn; bến tại đường ĐH.608 nối dài, bến An Sơn, bến Kiến Điền ở sông Thị Tính). Bỏ bến gần địa đạo Tam Giác Sắt ở sông Sài Gòn.

- Điểm 23: Điều chỉnh bỏ các tuyến đường trong Khu công nghiệp Riverside bao gồm: 01 đoạn đường Chính đô thị 03, 01 đoạn đường Chính đô thị 10, toàn bộ đường Chính khu vực 95, Chính khu vực 96, 01 đoạn đường Chính khu vực 93. Điều chỉnh hạ cấp đường Chính khu vực 97 thành đường phân khu.

- Điểm 24: Bổ sung đường ĐT.742B đoạn qua Chánh Phú Hòa.

1.5. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp điện

Điểm 25: Bổ sung thêm 08 trạm 110kV và cập nhật lại vị trí các trạm biến áp hiện hữu trên bản đồ.

1.6. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống cấp nước

Thành phố Bến Cát sẽ không xây dựng mới nhà máy cấp nước Chánh Phú Hoà mà sẽ được cấp nước từ nhà máy nước Bàu Bàng (huyện Bàu Bàng) với công suất cấp nước giai đoạn năm 2025 $Q = 180.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ và giai đoạn sau năm 2030 $Q = 350.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Đầu tư xây dựng tuyến cống cấp nước D800mm trên tuyến đường Quốc lộ 13 để bổ sung nguồn cấp nước cho thành phố Bến Cát đảm bảo nhu cầu cấp nước.

1.7. Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ: được thống kê chi tiết tại Phụ lục kèm theo Quyết định này.

1.8. Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên, vẫn thực hiện theo Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát) đến năm 2040; Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát) đối với khu vực thực hiện dự án Khu Công nghiệp Khoa học Công nghệ Bình Dương Riverside ISC và Khu đô thị Thương mại – Dịch vụ tại phường An Tây, phường An Điền.

2. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ

- Thuyết minh báo cáo điều chỉnh cục bộ, bản vẽ A3 thu nhỏ và phụ lục kèm theo thuyết minh.

- Thành phần bản vẽ: Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đến năm 2040 trước và sau điều chỉnh; Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đến năm 2040 sau điều chỉnh; Sơ đồ điều chỉnh định hướng phát triển giao thông; Sơ đồ điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống cấp nước; Sơ đồ điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống cấp điện và cung cấp năng lượng.

Điều 2. Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát là đơn vị lập quy hoạch có trách nhiệm:

1. Tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định hiện hành.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật việc lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định pháp luật hiện hành; về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu không trung thực, sai lệch làm ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

3. Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

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; Ban quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Bến Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TTTU- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- TT công báo, Website tỉnh;
- LĐVP,KT,TH;
- Lưu: VT. 7/7

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Minh

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Dương)

Các chỉ tiêu quy hoạch đất được sau khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Bến Cát đến năm 2040



STT	Loại đất	QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT				QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH				Chênh lệch
		NĂM 2022								
		Giai đoạn đến năm 2040				Giai đoạn đến năm 2040				
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu		
		(ha)	(%)	(m ² /người)		(ha)	(%)	(m ² /người)		
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	14.833,09	100,0	164,81		14.464,2	100,0		-368,93	
I	Đất dân dụng	8.981,28	60,55	99,79		9.014,28	62,32		33	
1	Đất đơn vị ở	6.170,89	41,6	68,57		6.195,1	42,8		24,18	
2	Đất công trình dịch vụ-công cộng đô thị	363,25	2,4	4,04		406,4	2,8		43,12	
2.1	Đất y tế (Bệnh viện)	12,05	0,1	0,13		12,1	0,1		-	
2.2	Đất giáo dục (trường THPT)	40,06	0,3	0,45		40,1	0,3		-	
2.3	Đất văn hoá	101,14	0,7	1,12		140,7	1,0		39,55	
2.4	Đất thương mại (TMDV, chợ)	210,00	1,4	2,33		213,6	1,5		3,57	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm XLNT, trạm điện, trạm bơm)	85,14	0,6			29,8	0,2		-55,38	
4	Đất cây xanh đô thị (công viên-TDĐT)	541,81	3,7	6,02		544,9	3,8		3,13	
5	Đất giao thông	1.820,19	12,3			1.838,1	12,7		17,95	
II	Đất ngoài dân dụng	5.851,81	39,45			5.449,88	37,7		-401,93	
1	Đất trụ sở cơ quan	50,35	0,3			50,62	0,3		0,27	
2	Đất trường Đại học-Cao đẳng-Trung cấp - Dạy nghề	175,42	1,2			175,92	1,2		0,5	
3	Đất công nghiệp	4.324,46	29,2			3.925,35	27,1		-399,11	
3.1	Đất KCN/CCN	4.081,46	27,5			3.925,35	27,1		-156,11	
3.2	Đất khu sản xuất tập trung và dịch vụ công nghiệp	243,00	1,6			0,00	-		-243	

3.3	Đất công nghiệp ngoài khu	0,00	-	0,00	-	-	-
4	Đất kho tàng, cảng logistic	154,00	1,0	159,58	1,1	5,58	-
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	82,25	0,6	82,25	0,6	-	-
5.1	Đất HTKT (khu xử lý CTR CPH)	78,36	0,5	78,36	0,5	-	-
5.2	Đất bến xe	3,89	0,0	3,89	0,0	-	-
6	Đất hành lang bảo vệ	917,93	6,2	917,93	6,3	-	-
6.1	Đất hành lang bảo vệ sông, suối, kênh, rạch	547,28	3,7	547,28	3,8	-	-
6.2	Đất hành lang bảo vệ đường sắt	63,78	0,4	63,78	0,4	-	-
6.3	Đất hành lang bảo vệ đường điện	306,87	2,1	306,87	2,1	-	-
7	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ	19,37	0,1	10,20	0,1	-9,17	-
8	Đất du lịch	46,25	0,3	46,25	0,3	-	-
9	Đất tôn giáo, di tích	35,30	0,2	35,30	0,2	-	-
10	Đất quốc phòng, an ninh	46,48	0,3	46,48	0,3	-	-
B	ĐẤT KHÁC	8.602,32		8.971,25		368,93	
1	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch...)	831,04		831,04		-	-
2	Đất nông nghiệp	759,11		894,21		135,1	-
3	Đất dự trữ phát triển	6.727,78		6.961,61		233,83	-
3.1	Đất dự trữ phát triển đô thị	6.727,78		6.961,61		233,83	-
3.2	Đất dự trữ phát triển cây xanh	0,00		0,00		-	-
3.3	Đất dự trữ phát triển công trình dịch vụ-công cộng	0,00		0,00		-	-
4	Đất nghĩa trang cấp vùng	284,39		284,39		-	-
C	TỔNG CỘNG	23.435,41		23.435,41			
	DÂN SỐ (người)	900.000		900.000			