

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 1337/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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 và phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 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 52/TTr-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố Bến Cát về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát) đến năm 2040 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, thành phố Bến Cát; Văn bản thẩm định số 1891/SXD-QHKT ngày 08/5/2025 và Công văn số 1895/SXD-QHKT ngày 08/5/2025 của Sở Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 164/TB-UBND ngày 14/5/2025 về kết luận của UBND tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 94 - khóa X.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Bến Cát (nay là thành phố Bến Cát) đến năm 2040 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 và phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương với các nội dung như sau:

1. Vị trí, phạm vi điều chỉnh:

Khu vực điều chỉnh thuộc phường An Điền và phường An Tây, thành phố Bến Cát; tứ cận tiếp giáp:

- Phía Đông giáp: Đường Chính KV.94-38m;
- Phía Tây giáp: Đường Trục CĐT.01-42m (đường ĐT.744) và đất dân;
- Phía Nam giáp: Khu công nghiệp Quốc tế Protrade;
- Phía Bắc giáp: Đường chính KV.97-30m và đường chính ĐT.08-42m (đường DH.606).

2. Nội dung điều chỉnh:

Trên cơ sở ranh giới Khu Công nghiệp Khoa học Công nghệ Bình Dương Riverside ISC và Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ tại phường An Tây và phường An Điền được định hướng tại Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03 tháng 8 năm 2024, điều chỉnh các nội dung về sử dụng đất, giao thông gồm:

2.1. Sử dụng đất:

- Điều chỉnh vị trí đất ở và đất công nghiệp, trong đó:
 - + Đất đơn vị ở: điều chỉnh diện tích từ 6.170,89 ha thành 6.152,67 ha (giảm khoảng 18,22 ha).
 - + Đất công nghiệp: điều chỉnh diện tích từ 4.081,46 ha thành 4.133,75 ha (tăng khoảng 52,29 ha).
- Điều chỉnh phần đất cây xanh cách ly (diện tích khoảng 35,07 ha) thành đất công nghiệp.
- Điều chỉnh tăng diện tích đất bến xe từ 3,89ha thành 4,33 ha (tăng 0,44 ha do điều chỉnh tuyến đường chính KV.96-25m).

(Đính kèm tại Phụ lục: Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh)

2.2. Về giao thông:

Điều chỉnh hướng tuyến các tuyến đường giao thông gồm:

- Đường chính KV.96-25m: điều chỉnh hướng tuyến của tuyến đường về phía Bắc khoảng 200m để kết nối giao thông với đường trục CĐT.01-42m (đường ĐT.744).

- Đường chính KV.93-45m: điều chỉnh hướng tuyến của tuyến đường ở khu vực phía Bắc để kết nối giao thông với đường chính ĐT.08-42m (đường ĐH.606).

2.3. Các nội dung khác không thay đổi, vẫn thực hiện theo Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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.

3. Thành phần hồ sơ điều chỉnh cục bộ:

- Thuyết minh báo cáo điều chỉnh cục bộ; các phụ lục, số liệu, bảng biểu; các văn bản pháp lý có liên quan; dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt.

- Thành phần bản vẽ: Bản đồ vị trí điều chỉnh và liên hệ vùng (QH01); Bản đồ so sánh phương án trước và sau điều chỉnh – tổng thể (QH02); Bản đồ quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh (QH03).

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; 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./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đã ký: Võ Văn Minh

PHỤ LỤC:

(Kèm theo Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch chung thành phố Bến Cát sau điều chỉnh

STT	Loại đất	Giai đoạn đến năm 2030			Giai đoạn đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	12.300,13	100,00	198,39	14.833,09	100	164,81
I	Đất dân dụng	6.195,98	50,37	99,94	8.963,62	60,43	99,60
1	Đất đơn vị ở	3.974,68	32,31	64,11	6.152,67	41,48	68,36
2	Đất công trình dịch vụ-công cộng đô thị	264,17	2,15	4,26	363,25	2,45	4,04
2.1	Đất y tế (Bệnh viện)	12,05	0,10	0,19	12,05	0,08	0,13
2.2	Đất giáo dục (trường THPT)	34,06	0,28	0,55	40,06	0,27	0,45
2.3	Đất văn hoá	62,16	0,51	1,00	101,14	0,68	1,12
2.4	Đất thương mại (TMDV, chợ)	155,90	1,27	2,51	210,00	1,42	2,33
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm XLNT, trạm điện, trạm bơm)	85,14	0,69		85,14	0,57	
4	Đất cây xanh đô thị (công viên-TDĐT)	372	3,02	6,00	541,81	3,65	6,02
5	Đất giao thông	1.500	12,19		1.820,75	12,27	
II	Đất ngoài dân dụng	6.104,15	49,63		5.869,47	39,57	
1	Đất trụ sở cơ quan	50,35	0,41		50,35	0,34	
2	Đất trường Đại học-Cao đẳng-Trung cấp - Day nghề	175,42	1,43		175,42	1,18	
3	Đất công nghiệp	4.593,80	37,35		4.376,75	29,51	
3.1	Đất KCN/CCN	4.081,46	33,18		4.133,75	27,87	
3.2	Đất khu sản xuất tập trung và dịch vụ công nghiệp	243,00	1,98			1,64	

STT	Loại đất	Giai đoạn đến năm 2030			Giai đoạn đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
					243,00		
3.3	Đất công nghiệp ngoài khu	269,34	2,19		-	-	
4	Đất kho tàng, cảng logistic	137,00	1,11		154,00	1,04	
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	82,25	0,67		82,25	0,55	
5.1	Đất HTKT (khu xử lý CTR CPH)	78,36	0,64		78,36	0,53	
5.2	Đất bến xe	3,89	0,03		4,33	0,03	
6	Đất hành lang bảo vệ	917,92	7,46		882,86	5,95	
7	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ	19,37	0,16		19,37	0,13	
8	Đất du lịch	46,25	0,38		46,25	0,31	
9	Đất tôn giáo, di tích	35,30	0,29		35,30	0,24	
10	Đất quốc phòng, an ninh	46,48	0,38		46,48	0,31	
B	ĐẤT KHÁC	11.135,27			8.602,32		
1	Đất mặt nước (sông, suối, kênh, rạch...)	831,04			831,04		
2	Đất nông nghiệp	1.069,52			759,11		
3	Đất dự trữ phát triển	8.950,32			6.727,78		
3.1	Đất dự trữ phát triển đô thị	8.616,88					

STT	Loại đất	Giai đoạn đến năm 2030			Giai đoạn đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
					6.727,78		
3.2	Đất dự trữ phát triển cây xanh	219,81			-		
3.3	Đất dự trữ phát triển công trình dịch vụ-công cộng	113,63			-		
4	Đất nghĩa trang cấp vùng	284,39			284,39		
C	TỔNG CỘNG	23.435,41			23.435,41		
	DÂN SỐ (người)	620.000			900.000		