

Số: 744 /QĐ-UBND

Bến Cát, ngày 24 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại – Dịch vụ
thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát)
Mã số thông tin quy hoạch: 792631274826**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẾN CÁT

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14.

Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Xây dựng số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số: 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 của Quốc hội về việc Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại bộ phận một cửa và công dịch vụ công quốc gia;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định

về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành phố trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 01/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (trước đây) về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị xã Bến Cát đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát (trước đây) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) phường Mỹ Phước đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 19/02/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát (trước đây) về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát. Địa điểm: phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát (trước đây) về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, công trình: Xây dựng hạ tầng khu Trung tâm văn hóa, thể thao và dịch vụ công cộng thị xã Bến Cát;

Căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát (trước đây) về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình: Xây dựng hạ tầng khu Trung tâm văn hóa, thể thao và dịch vụ công cộng thị xã Bến Cát;

Căn cứ Công văn số 1869/UBND-KT ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Bến Cát về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Hành chính, Văn hoá, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (Nay là Phường Bến Cát);

Theo đề nghị của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Bến Cát tại Tờ trình số 108/TTr-VP ngày 05/6/2026 và Báo cáo thẩm định số 242/BC-KTHTĐT ngày 23/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Cát về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát) với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát) thuộc phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 14,09 ha, có tứ cận như sau:

- + Đông giáp: khu dân cư hiện hữu;
- + Tây giáp: khu dân cư hiện hữu;
- + Nam giáp: đường 30 Tháng 4;
- + Bắc giáp: đường Quốc lộ 13.

Vị trí điều chỉnh cục bộ bao gồm các lô DV2, lô HC4, lô HC7, một phần lô DV1, một phần lô HC5, một phần lô HC2 và lô đất ở trong tổng thể Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát), cụ thể:

- Lô DV2 và 1 phần lô HC5: 11.629,86 m², tứ cận:

- + Phía Đông: tiếp giáp đường D2;
- + Phía Tây: tiếp giáp đường D6 và phần còn lại lô HC5;
- + Phía Nam: tiếp giáp đường D5A và phần còn lại lô HC5;
- + Phía Bắc: tiếp giáp đất cây xanh.

- Một phần lô DV1: 7.943,95 m², tứ cận:

- + Phía Đông: tiếp giáp đất cây xanh;
- + Phía Tây: tiếp giáp lô phần còn lại lô DV1;
- + Phía Nam: tiếp giáp đường D5;
- + Phía Bắc: tiếp giáp đất cây xanh, và phần còn lại lô DV1.

- Lô HC7 và đất ở: 5.006,0 m², tứ cận:
 - + Phía Đông: tiếp giáp đất dân cư hiện hữu;
 - + Phía Tây: tiếp giáp đường D2;
 - + Phía Nam: tiếp giáp đất dân cư hiện hữu;
 - + Phía Bắc: tiếp giáp đường D5.
- Một phần lô HC4 và một phần lô HC2: 6.892,83 m², tứ cận:
 - + Phía Đông: tiếp giáp đường D3;
 - + Phía Tây: tiếp giáp phần còn lại lô HC2;
 - + Phía Nam: tiếp giáp đường 30 tháng 4;
 - + Phía Bắc: tiếp giáp đất dân cư hiện hữu và đường D7.

2. Các nội dung chính của điều chỉnh quy hoạch

- Lô DV2 và 1 phần lô HC5:

+ Trước khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	DV2	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	9.126,00	40,0	1-6
2	1 phần lô HC5	Đất hành chính	2.503,86	40,0	1-6
TỔNG			11.629,86		

+ Sau khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	DV2	Đất công trình dịch vụ	9.108,93	40,0	1-6
2	DV4	Đất công trình dịch vụ	2.503,86	40,0	1-6
3		Đất giao thông, sân bãi	17,07	-	-
TỔNG			11.629,86		

- Một phần Lô DV1:

+ Trước khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	Một phần lô DV1	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	7.943,95	40,0	1-6
TỔNG			7.943,95		

+ Sau khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	DV5	Đất công trình dịch vụ	7.943,45	40,0	1-6
TỔNG			7.943,45		

- Lô HC7 và đất ở:

+ Trước khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	HC7	Đất công trình hành chính	4.656,00	40,0	1-6
2		Đất ở	350,00		
TỔNG			5.006,00		

+ Sau khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	DV3	Đất công trình dịch vụ	2.486,07	40,0	1-6
2	HC7	Đất cơ quan trụ sở	2.221,18	40,0	1-6
3		Đất giao thông, sân bãi	298,75	-	-
TỔNG			5.006,00		

- Một phần lô HC2 và một phần lô HC4:

+ Trước khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	Một phần lô HC2	Đất công trình hành chính	3.744,16	40,0	1-6
2	Một phần lô HC4	Đất công trình hành chính	2.887,32	40,0	1-6
3		Đất giao thông, sân bãi	261,35	-	-
TỔNG			6.892,83		

+ Sau khi điều chỉnh:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao
			m ²	(%)	tầng
1	CX1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.112,90	-	-
2	CX2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.816,99	-	-
3	BX1	Đất bãi đỗ xe	726,79	-	-
4	BX2	Đất bãi đỗ xe	786,58	-	-
5		Đất giao thông, sân bãi	449,57	-	-
TỔNG			6.892,83		

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH				SAU ĐIỀU CHỈNH				
S T T	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	ST T	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Chênh lệch
1	Đất hành chính	43.155,00	30,62	1	Đất hành chính	29.363,66	20,84	-13.791,34
2	Đất giáo dục	14.792,00	10,50	2	Đất giáo dục	14.792,00	10,50	0,00
3	Đất dự trữ	5.607,00	3,98	3	Đất dự trữ	5.607,00	3,98	0,00
4	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	28.489,00	20,22	4	Đất thương mại, dịch vụ đô thị	11.419,55	8,10	-17.069,45
5	Đất ở tự điều chỉnh	350,00	0,25	5	Đất ở tự điều chỉnh	0,00	0,00	-350,00
6	Đất công viên cây xanh	20.657,00	14,66	6	Đất công viên cây xanh	25.586,89	18,16	4.929,89
7	Đất giao thông - quảng trường	27.878,00	19,78	7	Đất giao thông - quảng trường	28.382,04	20,14	504,04
				8	Đất công trình dịch vụ	22.042,31	15,64	22.042,31
				9	Đất cơ quan trụ sở	2.221,18	1,58	2.221,18
				10	Đất bãi đỗ xe	1.513,37	1,07	1.513,37
	TỔNG CỘNG	140.928,00	100,00		TỔNG CỘNG	140.928,00	100,00	0,00

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Cát có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ 01 bộ hồ sơ.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lưu trữ 01 bộ hồ sơ và chuyển 01 bộ hồ sơ về Sở Quy hoạch và Kiến trúc để lưu trữ.

- Theo thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này theo quy định.

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp các Phòng, Ban có liên quan cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại - Dịch vụ thị xã Bến Cát (nay là phường Bến Cát) những nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên. Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt các đơn vị liên quan cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi quy hoạch, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu này cần bảo đảm đúng theo các quy định về quản lý đất đai, quản lý đầu tư, xây dựng và các quy định phát luật có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Bến Cát, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Văn hóa - Xã hội, Giám đốc Ban Quản lý đầu tư xây dựng phường Bến Cát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố;
- Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính;
- TT. ĐU; TT. HĐND phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND phường;
- Công khai Cổng TTĐT phường;
- Lưu: VT, L.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đặng Thị Phương Kha