

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2492/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa  
(Quy mô: khoảng 38,4223 ha; Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về  
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 159/TTr-SXD ngày  
29/6/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với các nội dung  
chính như sau:

#### 1. Vị trí, quy mô phạm vi điều chỉnh

##### a) Vị trí:

Thuộc khu vực phía Đông Nam Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng,  
thành phố Biên Hòa, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Hương lộ 2
- Phía Nam : Giáp sông Đồng Nai
- Phía Đông : Giáp sông Đồng Nai
- Phía Tây : Giáp rạch nước.

##### b) Quy mô, tỷ lệ điều chỉnh quy hoạch:

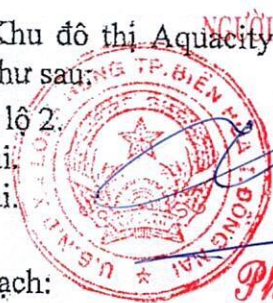
- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch: khoảng 38,4223 ha.
- Quy mô dân số toàn khu: Khoảng 27.000 dân (giảm khoảng 1.000 dân).
- Tỷ lệ điều chỉnh quy hoạch: 1/500.

#### 2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch

- Phân chia, tổ chức lại các lô đất biệt thự theo kích thước phù hợp với nhu cầu thực tế.
- Bố trí các công trình công cộng dịch vụ có quy mô diện tích và bán kính phục vụ hợp lý.
- Tổ chức lại hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung phương án điều chỉnh, đảm bảo vận hành hiệu quả tiết kiệm.

CHỖ CHỮ TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500  
Số chứng thực: 006.01

Ngày: 03-02-2023



CHỦ TỊCH

Phan Văn Trung





### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định khác liên quan:

#### Chỉ tiêu mật độ xây dựng:

- Biệt thự đơn lập : 30 - 40%.
- Biệt thự song lập : 40 - 50%.
- Chung cư : 40 - 50%.
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế :  $\leq 40\%$ .
- Công trình thương mại dịch vụ :  $\leq 40\%$ .

#### Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:

- Biệt thự đơn lập : 02 - 03 tầng.
- Biệt thự song lập : 02 - 03 tầng.
- Chung cư : 09 - 12 tầng.
- Công trình hành chính, giáo dục, y tế : 02 - 03 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : 03 - 05 tầng.

#### Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 180 lít/người/ngày.đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 - 1.800 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày.
- Thông tin liên lạc : 01 máy/02 người.

### 4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

#### a) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	1.373.755,9	45,04	1.373.755,9	45,04	± 0,00
	- Nhà liên kế phố	12.069,3		12.069,3		
	- Nhà liên kế vườn	126.040,6		126.040,6		
	- Biệt thự song lập	98.101		146.670		
	- Biệt thự đơn lập	772.854,5		720.732,5		
	- Nhà ở chung cư	364.690,5		368.243,5		
2	Đất công cộng dịch vụ	247.412,7	8,11	243.359,7	7,98	- 0,13
	- Giáo dục	88.866		89.212		
	- Y tế	12.681		12.681		
	- Văn hóa	6.738		7.484		
	- Hành chính	7.327		7.327		
	- TMDV	131.800,7		126.655,7		
3	Đất cây xanh - TDTT	559.476	18,34	555.890	18,23	- 0,11
	- Cây xanh khu ở	154.858,4		153.553,4		
	- Cây xanh bờ sông	287.864,9		280.864,9		



Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
	- Quảng trường	26.423		26.423		
	- Sông, mặt nước	90.329,7		95.048,7		
4	Đất giao thông	850.140,4	27,87	857.779,4	28,11	+ 0,24
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	16.070	0,53	16.070	0,53	± 0,00
6	Đất khác	3.145	0,11	3.145	0,11	± 0,00
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.050.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.050.000</b>	<b>100,00</b>	

b) Quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh:

Stt	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập	0		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	- 1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa	0		746		
	- TMDV	17.907		12.762		
3	Đất cây xanh - TĐTT	53.506	13,93	49.920	12,99	- 0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông	45.685		38.685		
	- Sông, mặt nước	0		4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+ 2,00
	<b>Tổng cộng</b>	<b>384.223</b>	<b>100,00</b>	<b>384.223</b>	<b>100,00</b>	

c) Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại phạm vi điều chỉnh:

- Đất công trình công cộng dịch vụ: Diện tích khoảng 28.923 m<sup>2</sup>, gồm các hạng mục công trình: thương mại dịch vụ, văn hóa, giáo dục,...

- Đất ở: Diện tích khoảng 192.335m<sup>2</sup>, gồm các loại hình nhà ở: biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, chung cư.

- Đất cây xanh - TĐTT: Diện tích khoảng 49.920m<sup>2</sup>, gồm: cây xanh khu ở, cây xanh bờ sông và mặt nước.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 113.045m<sup>2</sup>.

- Các công trình xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch được quy định cụ thể như sau:



+ Chung cư: Tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 06m.

+ Biệt thự đơn lập và biệt thự song lập: Tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% đối với biệt thự song lập và 50% đối với biệt thự đơn lập, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 03m, so với ranh đất tối thiểu 02m.

+ Công trình công cộng dịch vụ: Tầng cao xây dựng 02 - 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 06m.

- Quy định chỉ giới xây dựng đối với giao thông thủy:

+ Trên sông Đồng Nai: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 30m.

+ Trên sông Trong: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 20m.

+ Trên các kênh đào trong khu vực: Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m.

d) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng lô đất tại phạm vi điều chỉnh:

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở		192.335		50,06	
	SL1	Đất biệt thự song lập	7.026	40 - 50		02 - 03
	SL2	Đất biệt thự song lập	12.771	40 - 50		02 - 03
	SL3	Đất biệt thự song lập	7.032	40 - 50		02 - 03
	SL4	Đất biệt thự song lập	5.222	40 - 50		02 - 03
	SL5	Đất biệt thự song lập	8.538	40 - 50		02 - 03
	SL6	Đất biệt thự song lập	7.980	40 - 50		02 - 03
	ĐL1	Đất biệt thự đơn lập	8.898	30 - 40		02 - 03
	ĐL2	Đất biệt thự đơn lập	27.734	30 - 40		02 - 03
	ĐL3	Đất biệt thự đơn lập	19.534	30 - 40		02 - 03
	ĐL4	Đất biệt thự đơn lập	20.466	30 - 40		02 - 03
	ĐL5	Đất biệt thự đơn lập	7.126	30 - 40		02 - 03
	CC1	Đất chung cư	12.002	40 - 50		02 - 03
	CC2	Đất chung cư	23.401	40 - 50		02 - 03
	CC3	Đất chung cư	24.605	40 - 50		02 - 03
2	Đất công cộng dịch vụ		28.923		7,53	
	GD	Đất giáo dục	15.415	≤ 40		02 - 03
	VH	Đất văn hóa	746	≤ 40		02 - 03
	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	12.762	≤ 40		03 - 05
3	Đất cây xanh		49.920		12,99	
4	Đất giao thông		113.045		29,43	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>384.223</b>		<b>100</b>	

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phạm vi điều chỉnh:

a) Quy hoạch giao thông:



- Đường D11 lộ giới 24m (mặt cắt A - A), gồm bề rộng mặt đường 5,5m x 2 bên; vỉa hè 6m x 2 bên; dải phân cách giữa 1m.

- Đường N1, N2, D1, D2, D5 lộ giới 17m (mặt cắt B - B), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè 4m x 2 bên.

- Đường D3, D4 lộ giới 23m (mặt cắt B' - B'), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè mỗi bên 6m và 8m.

- Đường N7 lộ giới 19m (mặt cắt C - C), gồm bề rộng mặt đường 4,5m x 2 bên; vỉa hè 5m x 2 bên.

- Đường N3, N4, N5, N6, D6, D7, D8, D9, D10 (mặt cắt D - D), gồm bề rộng mặt đường 3,5m x 2 bên; vỉa hè 4m x 2 bên.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (san nền, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc,...) thực hiện theo khung giao thông điều chỉnh và nội dung quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012.

**Điều 2.** UBND thành phố Biên Hòa, Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona có trách nhiệm theo dõi, cập nhật nội dung điều chỉnh nêu trên trong các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo của khu vực.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN

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



Trần Văn Vĩnh



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2985/QĐĐC-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 8 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH CHÍNH

Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh về việc  
Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

Xét Tờ trình số 221/TTr-SXD ngày 15/8/2017 của Sở Xây dựng; UBND tỉnh Đồng Nai đính chính một số sai sót trong Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa như sau:

- Đính chính thông tin Chủ đầu tư từ Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona thành Công ty cổ phần Thành phố Aqua.

Quyết định này là một bộ phận cấu thành của Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Các Sở: XD, KHĐT, TNMT, TC, CT, GTVT;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Công ty cổ phần Thành phố Aqua;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

