

Số: 309 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 01 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa
(Quy mô: 366,7ha ; Chủ đầu tư: Công ty TNHH thành phố Waterfront Đồng Nai)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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 hồ sơ và Tờ trình số 12/TTr-DN-DNWC ngày 22/01/2014 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Thanh Bình thiết lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 32/TTr-SXD ngày 25/01/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với các nội dung sau:

1. Vị trí và quy mô

a) Vị trí, phạm vi lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch thuộc trung phần xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Rạch Cây Ngã và giáp dự án khu đô thị Long Hưng;
- Phía Nam : Rạch Lái Nguyệt và giáp dự án AquaCity;
- Phía Đông : Sông Bến Gỗ và sông Buông, giáp xã Phước Tân;
- Phía Tây : Sông Đồng Nai.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập : 366,7 ha;
- Tỷ lệ lập : 1/500.

2. Tính chất khu quy hoạch

Là khu đô thị được đầu tư xây dựng mới với mật độ cao gắn kết về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với vai trò trung tâm trong tổng thể khu vực phát triển đô thị Long Hưng và vùng phụ cận. Trong khu tổ chức khu trung tâm cấp đô thị, cấp khu vực và cấp khu đô thị theo tầng bậc và các khu ở đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở cho người dân trong khu vực; bố trí các loại hình nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, nhà ở song lập, biệt thự) với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ và gắn kết trong và ngoài phạm vi dự án.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án

a) Quy mô dân số : Khoảng 45.000 – 48.000 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng : 61 – 78m²/ người, trong đó:

- Đất ở : 28 – 32m²/người.

- Đất cây xanh – công viên : 08 – 15 m²/ người.

- Đất công cộng- dịch vụ : 08 – 15 m²/ người.

- Đất giao thông – HTKT : 14 – 22 m²/người

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường: 1,0 – 1,2kg rác/người/ngày;

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.đêm;

- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp;

- Chỉ tiêu cấp điện : 1500kWh/người/năm;

d) Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao

- Tầng cao : ≤ 30 tầng;

- Chiều cao : < 120 m.

4. Cơ cấu tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc

a) Cơ cấu tổ chức không gian và phân khu chức năng

Trên cơ sở đặc điểm về vị trí bao quanh là hệ thống kênh rạch (sông Đồng Nai, sông Buông, sông Bến Gỗ, rạch Cây Ngã, rạch Lái Nguyệt), hệ thống giao thông cấp đô thị là đường Hương lộ 2 theo trục Bắc Nam và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân theo trục Đông Tây, các đường chính khu vực theo hướng Bắc Nam (đường chính số 2 và số 3) và định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực phân định các khu vực phát triển theo tầng bậc:

- Khu trung tâm Thương mại dịch vụ cấp đô thị tại khu vực nút giao đường Hương lộ 2 và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân;

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp khu vực tại khu vực nút giao đường Long Hưng – Phước Tân với đường chính số 3;

- Các trung tâm các khu ở và các nhóm nhà ở.

Về cấu trúc, khu quy hoạch được tổ chức thành 04 phân khu xác định bằng các trục đường chính, cụ thể:

• **Phân khu 1:** giới hạn bởi sông Đồng Nai về phía Tây, giáp rạch Cây Ngã về phía Bắc, phía Nam giáp rạch Lái Nguyệt và phía Đông là đường Hương lộ 2; Thuộc phạm vi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai với quy mô khoảng 66.01 ha, dân số khoảng 11.000 – 11.500 người; trong đó tổ chức:

- Chiếm 2/3 diện tích là khu trung tâm cấp đô thị, là tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ cao tầng, nơi diễn ra các hoạt động thương mại, dịch vụ, giải trí nhộn nhịp và sầm uất nhất của khu vực đô thị, được tổ chức hài hòa gắn gũi không gian thiên nhiên, mặt nước của sông Đồng Nai và tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao tầng của khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai; gồm:

+ Công viên quảng trường trung tâm với không gian mở rộng lớn tại nút giao làm điểm nhấn, đáp ứng nhu cầu mảng xanh đô thị và việc tổ chức các lễ hội của khu vực;

+ Bao quanh khu công viên quảng trường trung tâm là các công trình dịch vụ hỗn hợp đa chức năng, cao ốc văn phòng cho thuê, khách sạn và các loại hình dịch vụ lưu trú, trung tâm thương mại, thể dục thể thao, vui chơi giải trí...

+ Tổ chức Bến thuyền du lịch tại vị trí tiếp về phía Bắc khu công viên trung tâm là điểm tiếp cận từ giao thông thủy và là bến neo đậu của các phương tiện.

- Khu ở cao tầng khu vực Tây Bắc, tiếp giáp sông Đồng Nai và phía Tây khu trung tâm đô thị trong khu ở tổ chức các công trình chung cư và sân vườn nội bộ kết nối với cảnh quan bờ sông.

- Khu ở cao tầng khu vực phía Nam tiếp giáp bờ sông và đường Hương Lộ 2, trong khu ở tổ chức các công trình chung cư và sân vườn nội bộ kết nối với cảnh quan bờ sông.

- Các công trình phức hợp công cộng tiện ích như y tế, giáo dục, thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng... phục vụ khu ở được bố trí kết hợp trong các khối phức hợp cao tầng nhằm đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực.

- Dãy cây xanh ven sông Đồng Nai khu vực phía Tây tiếp giáp sông Đồng Nai, rạch Lái Nguyệt ở phía Nam và rạch Cây Ngã phía Bắc được tổ chức với vai trò tạo ra khoảng đệm không gian mở đối với sông Đồng Nai và các khu vực xây dựng công trình và công viên cây xanh phục vụ công cộng cho khu vực.

- Trạm xử lý nước thải bố trí tại trung tâm khu vực phía Bắc, tiếp giáp giữa khu ở cao tầng và khu trung tâm, được tổ chức đảm bảo về cảnh quan và có khoảng cây xanh cách ly bao quanh hạn chế tối đa các ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

- Ngoài ra còn có công trình tôn giáo hiện hữu tại khu vực tiếp giáp khu ở phía Bắc được gìn giữ, tôn tạo gắn kết với không gian cây xanh ven sông.

• **Phân khu 2:** Phía Bắc khu quy hoạch, giới hạn phía Bắc là rạch Cây Ngã và các trục đường chính đô thị tại phía Tây là Hương lộ 2, phía Nam là đường Long Hưng – Phước Tân và phía Đông là đường chính khu vực số 3 với

quy mô khoảng 106,47 ha; dân số khoảng 13.200 -13.700 người; trong đó tổ chức:

- Một phần của Khu trung tâm cấp đô thị với tổ hợp công trình thương mại dịch vụ cao tầng tại góc Tây Nam tiếp giáp nút giao Hương lộ 2 và đường Phước Tân - Long Hưng đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan chung của khu trung tâm và nhu cầu thương mại dịch vụ cho toàn khu Long Hưng và các khu vực lân cận của đô thị.

- Một phần khu trung tâm cấp khu vực tại góc Đông Nam, tiếp giáp nút giao đường Long Hưng – Phước Tân và đường số 3 gồm các công trình hành chính, thương mại dịch vụ, y tế, trường mầm non,... đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan tại trục đường chính của đô thị và quy mô phục vụ cho toàn khu Long Hưng.

- Trung tâm của khu ở bố trí tại khu vực phía Nam, tiếp giáp nút giao đường Long Hưng – Phước Tân và đường số 2 đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan tại trục đường chính đô thị và quy mô phục vụ cho khu ở; Ngoài ra còn có các công trình công cộng dịch vụ tiện ích phục vụ ở (nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế) được tổ chức phân tán tại khu vực trung tâm các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ.

- Tổ chức đa dạng các loại hình nhà ở trong phân khu gồm:

- + Khu ở chung cư cao tầng tại phía Tây, tiếp giáp Hương lộ 2.

- + Loại hình nhà ở riêng lẻ, thấp tầng gồm nhà liên kế, liên kế có sân vườn và nhà biệt thự chiếm đa số trong khu quy hoạch.

- Cây xanh mặt nước được tổ chức phân tán trong các nhóm nhà, duy trì tuyến cây xanh cảnh quan dọc kênh rạch, kết nối với công viên trung tâm của phân khu.

- Trong phân khu 2 còn có bố trí một số công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, trạm điện,...

- **Phân khu 3:** Phía Nam khu quy hoạch, giới hạn phía Bắc giáp tuyến đường Long Hưng – Phước Tân, phía Tây giáp tuyến đường Hương lộ 2, phía Nam giáp tuyến rạch Lái Nguyệt và phía Đông giáp tuyến đường chính khu vực số 3; Với quy mô diện tích khoảng 107,6 ha, quy mô dân số khoảng: 12.800 người; trong đó tổ chức:

- Một phần của Khu trung tâm cấp đô thị với tổ hợp công trình thương mại dịch vụ cao tầng tại góc Tây Bắc tiếp giáp nút giao Hương lộ 2 và đường Phước Tân - Long Hưng đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan chung của khu trung tâm và nhu cầu thương mại dịch vụ cho toàn khu Long Hưng và các khu vực lân cận của đô thị.

- Một phần khu trung tâm cấp khu vực tại góc Đông Bắc, tiếp giáp nút giao đường Long Hưng – Phước Tân và đường số 3 gồm các công trình thương mại dịch vụ, văn hóa đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan tại trục đường chính của đô thị và quy mô phục vụ cho toàn khu Long Hưng.

- Trung tâm của khu ở bố trí tại khu vực trung tâm, tiếp giáp nút giao đường Long Hưng – Phước Tân và đường số 2 và hai bên đường số 2 đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan tại trục đường chính đô thị và quy mô phục vụ cho toàn khu quy hoạch gồm các công trình thương mại dịch vụ, trường tiểu học, trường cấp 2 và trường cấp 3; Ngoài ra còn có các công trình công cộng dịch vụ tiện ích phục vụ ở (nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế) được tổ chức phân tán tại khu vực trung tâm các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ.

- Tổ chức đa dạng các loại hình nhà ở trong phân khu gồm:

+ Khu ở chung cư cao tầng tại phía Đông, tiếp giáp khu trung tâm cấp khu vực;

+ Loại hình nhà ở riêng lẻ, thấp tầng gồm nhà liên kế, liên kế có sân vườn và nhà biệt thự chiếm đa số trong khu quy hoạch.

- Cây xanh mặt nước được tổ chức phân tán trong các nhóm nhà, duy trì tuyến cây xanh cảnh quan dọc kênh rạch, kết nối với công viên trung tâm của phân khu.

- Trong phân khu 3 còn có bố trí một số công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, trạm điện,...

• **Phân khu 4:** Phía Tây khu quy hoạch, giới hạn phía Bắc giáp rạch Cây Ngã, phía Tây giáp đường chính khu vực số 2, phía Nam giáp rạch Lái Nguyệt và phía Đông giáp sông Buông và sông Bến Gỗ; Với quy mô diện tích: khoảng 86,81 ha, quy mô dân số khoảng: 8.500 người; trong đó tổ chức:

- Một phần khu trung tâm cấp khu vực và trung tâm khu ở bố trí tại phía Đông, tiếp giáp nút giao đường Long Hưng – Phước Tân và đường số 3 gồm các công trình thương mại dịch vụ, trường Phổ thông trung học, trường trung học cơ sở, trường tiểu học, mầm non đáp ứng các yêu cầu về cảnh quan tại trục đường chính của đô thị và quy mô phục vụ cho toàn khu Long Hưng.

Tổ chức đa dạng các loại hình nhà ở trong phân khu gồm:

+ Khu ở chung cư cao tầng tại phía Tây Nam, tiếp giáp phía Nam khu trung tâm cấp khu vực.

+ Loại hình nhà ở riêng lẻ, thấp tầng gồm nhà liên kế, liên kế có sân vườn và nhà biệt thự chiếm đa số trong khu quy hoạch.

- Cây xanh mặt nước được tổ chức phân tán trong các nhóm nhà, duy trì tuyến cây xanh cảnh quan dọc kênh rạch, kết nối với công viên trung tâm của phân khu.

- Trong phân khu 3 còn có bố trí một số công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, trạm điện,...

b) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Phân khu 1:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	318.362	100,00	

I	Đất ở	132.580	41,64	2784
I.1	Chung cư	132.580	41,64	2.784
II	Đất công cộng - dịch vụ	0	0,00	
III	Đất cây xanh, mặt nước	166.708	52,36	
III.1	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	21.023	6,60	
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	83.175	26,13	
III.3	Mặt nước	62.510	19,63	
IV	Đất giao thông	19.074	5,99	
B	ĐẤT CẤP ĐỘ THỊ	341.783		
I	Đất thương mại dịch vụ khu vực	267.504		
II	Đất đầu mối HTKT	4.476		
III	Đất giao thông đối ngoại	68.460		
IV	Đất tôn giáo	1.344		
	TỔNG	660.145		

Phân khu 2:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	968.053	100,00	
I	Đất ở	451.330	46,62	3.343
I.1	Chung cư	44.046	4,55	925
I.2	Nhà liên kế có sân vườn	86.730	8,96	332
I.3	Nhà biệt thự	56.254	5,81	104
I.4	Nhà liên kế	264.300	27,30	1.982
II	Đất công cộng - dịch vụ	124.434	12,85	
II.1	Đất công cộng - dịch vụ cấp Đơn vị ở	38.123	3,94	
II.2	Đất công cộng - dịch vụ cấp Khu ở	86.310	8,92	
III	Đất cây xanh, mặt nước	131.378	13,57	
III.1	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	69.837	7,21	
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	23.316	2,41	
III.3	Mặt nước	38.225	3,95	
IV	Đất giao thông	260.912	26,95	
B	ĐẤT CẤP ĐỘ THỊ	96.631	100,00	
I	Đất thương mại dịch vụ khu vực	0	0,00	
II	Đất đầu mối HTKT	4.584	4,74	
III	Đất giao thông đối ngoại	92.046	95,26	
IV	Đất tôn giáo	0	0,00	
	TỔNG	1.064.684		

Phân khu 3:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	974.056	100,00	
I	Đất ở	434.356	44,59	3.206
I.1	Chung cư	39.580	4,06	831
I.2	Nhà liên kế có sân vườn	68.079	6,99	268

I.3	Nhà biệt thự	77.737	7,98	175
I.4	Nhà liên kế	248.959	25,56	1.932
II	Đất công cộng - dịch vụ	143.091	14,69	
II.1	Đất công cộng - dịch vụ cấp Đơn vị ở	93.499	9,60	
II.2	Đất công cộng - dịch vụ cấp Khu ở	49.592	5,09	
III	Đất cây xanh, mặt nước	145.039	14,89	
III.1	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	77.195	7,93	
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	26.711	2,74	
III.3	Mặt nước	41.133	4,22	
IV	Đất giao thông	251.570	25,83	
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	101.948		
I	Đất thương mại dịch vụ khu vực	0		
II	Đất đầu mối HTKT	6.840		
III	Đất giao thông đối ngoại	95.107		
IV	Đất tôn giáo	0		
	TỔNG	1.076.003		

Phân khu 4:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	793.042	100,00	
I	Đất ở	370.850	46,76	2.124
I.1	Chung cư	25.282	3,19	531
I.2	Nhà liên kế có sân vườn	18.192	2,29	76
I.3	Nhà biệt thự	173.418	21,87	345
I.4	Nhà liên kế	153.958	19,41	1.172
II	Đất công cộng - dịch vụ	110.775	13,97	
II.1	Đất công cộng - dịch vụ cấp Đơn vị ở	50.011	6,31	
II.2	Đất công cộng - dịch vụ cấp Khu ở	60.764	7,66	
III	Đất cây xanh, mặt nước,	125.974	15,88	
III.1	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	73.534	9,27	
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	39.765	5,01	
III.3	Mặt nước	12.674	1,60	
IV	Đất giao thông	185.444	23,38	
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	73.099		
I	Đất thương mại dịch vụ khu vực	0		
II	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.917		
III	Đất giao thông trục chính	69.182		
IV	Đất tôn giáo	0		
	TỔNG	866.141		

Tổng hợp toàn khu quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	3.053.512	100,00
I	Đất ở	1.389.115	45,49
I.1	Chung cư	241.488	7,91

1.2	Nhà liên kế có sân vườn	173.001	5,67
1.3	Nhà biệt thự	307.410	10,07
1.4	Nhà liên kế	667.217	21,85
II	Đất công cộng dịch vụ	378.300	12,39
II.1	Đất công cộng - dịch vụ cấp Đơn vị ở	181.634	5,95
II.2	Đất công cộng - dịch vụ cấp Khu ở	196.666	6,44
III	Đất cây xanh, mặt nước	569.098	18,64
III.1	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	241.589	7,91
III.2	Cây xanh cảnh quan ven sông	172.967	5,66
III.3	Mặt nước	154.542	5,06
IV	Đất giao thông	716.999	23,48
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	613.461	
I	Đất thương mại dịch vụ khu vực	267.504	
II	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	19.817	
III	Đất giao thông trục chính	324.796	
IV	Đất tôn giáo	1.344	
	TỔNG	3.666.973	

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

c.1) Bảng chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho các khu chức năng :

ST T	Loại đất	MĐXD (đế - tháp) (%)	Tầng cao	Chiều cao (m)	Hệ số sđ đ tối đa	Số căn hộ	Tổng diện tích sàn tối đa (m ²)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở						
I	ĐẤT Ở					11.250 - 12.000	3.400.000 - 3.600.000
	Chung cư	30 - 40	12 - 15	48 - 60	6,0	4.864 - 5.610	1.100.000 - 1.250.000
	Nhà liên kế có sân vườn	50 - 70	3 - 4	10 - 16	2,8	676	230.000 - 250.000
	Nhà biệt thự	≤ 50	2 - 3	8 - 12	1,5	624	210.000 - 230.000
	Nhà liên kế	70 - 80	3 - 4	10 - 16	3,2	5.086	1.700.000 - 2.0000.000
II	ĐẤT CÔNG CỘNG DỊCH VỤ	30-45	2- 30	10 - 120			
III	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC	5	1	4 - 7			
	Cây xanh công viên, quảng trường, TDTT	5					
III.1	Cây xanh cảnh quan ven sông	2					
III.2	Mặt nước	0					

- Tổng số căn hộ khoảng 11.250 - 12.000 căn, trong đó nhà ở riêng lẻ chiếm 6.386 căn, còn lại là nhà chung cư.

- Tổng diện tích sàn nhà ở trong khu từ 3.400.000 m² đến 3.600.000 m².

- Tỷ lệ diện tích sàn nhà ở chung cư chiếm 32 - 35% tổng diện tích sàn nhà ở trong khu quy hoạch.

c.2) Bảng chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật cho từng lô đất:

Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cao độ xây dựng ... của từng lô đất, từng công trình được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500 và quy định quản lý.

c.3) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- *Hình thức biểu hiện và ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo*: Hiện đại, đơn giản.

- *Màu sắc chủ đạo*: Màu sáng nhạt là màu chủ đạo, kết hợp các màu đậm mạnh làm điểm nhấn (với tỷ lệ $\leq 20\%$ tiết diện công trình).

- *Điểm nhấn về không gian cao tầng*: Cụm công trình trong khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị bao quanh quảng trường trung tâm và nút giao Hương lộ 2 và đường Long Hưng- Phước Tân với công trình cao tầng 25 - 30 tầng làm điểm nhấn về không gian chiều cao, thấp đều ra các bên.

Các khu vực cảnh quan chính:

- Khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị bao quanh nút giao Hương lộ 2 và đường Long Hưng - Phước Tân.

- Khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp khu vực tại nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và đường số 3.

- Khu trung tâm các đơn vị ở và các nhóm nhà ở.

- Các yêu cầu của Khu vực cảnh quan:

+ Hình thành không gian mở rộng lớn tại khu vực, bao gồm không gian công viên trung tâm làm chủ đạo gắn không gian mở trong công trình,... trong phạm vi xây dựng các hình ảnh chung về hình thức kiến trúc, loại cây xanh, màu sắc, ngôn ngữ biểu hiện, sử dụng vật liệu lát nền và công trình, đèn đường.

+ Trong khu vực không bố trí hàng rào cứng ngăn cách giữa khu chung cư và công viên, các không gian được phân định bằng dải hoa viên cây xanh.

Các tuyến cảnh quan chính xác định phạm vi hai bên các tuyến đường:

- Đường chính đô thị Hương lộ 2 kết nối Bắc - Nam.

- Đường chính đô thị Long Hưng - Phước Tân kết nối ra Quốc lộ 51 từ hướng Đông.

- Đường chính khu vực số 2;

- Đường chính khu vực số 3.

- Tuyến cảnh quan ven sông Đồng Nai gắn trong tổng thể khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai được xác định trong quy hoạch chung đô thị Biên Hòa.

Công trình điểm nhấn của khu quy hoạch:

- Khu Công trình thương mại phức hợp MA1 là công trình điểm nhấn của toàn khu với tầng cao tối đa 30 tầng, chiều cao tối đa 120 m.

- Khu chung cư AA1 là điểm nhấn tại cửa ngõ phía Nam.

- Công trình thương mại dịch vụ MB3 là điểm nhấn tại cửa ngõ phía Tây Bắc.

- Công trình thương mại dịch vụ CB1 và CB2 là điểm nhấn đô thị phía Đông

Các định hướng, yêu cầu và nguyên tắc tổ chức khác:

- Các khu vực cảnh quan chính phải được quản lý đầu tư xây dựng đồng bộ, thống nhất về hình thức biểu hiện, màu sắc,... được làm rõ trong phần thiết kế đô thị của đồ án.

- Không tổ chức các loại hình nhà ở riêng lẻ tiếp xúc trực tiếp vào các trục đường Hương lộ 2, đường Long Hưng - Phước Tân, đường chính số 2, đường chính số 3, đồng thời đề đảm bảo tính cách ly (bụi, tiếng ồn, an toàn giao thông... từ các hoạt động giao thông mật độ cao) với các nhóm nhà ở thấp tầng thi dọc các trục đường này bố trí dây cây xanh cách ly hoặc kết hợp dây cây xanh mật độ cao và đường song hành.

- Tạo ra điểm nhấn về màu sắc của mảng xanh ven sông, ven các kênh rạch theo từng mùa cho từng khu vực bằng các chủng loại cây trồng có hoa đặc trưng của địa phương (cây phượng, bằng lăng, ngọc lan...).

- Đối với khu trạm xử lý nước thải ảnh hưởng trực tiếp đến khu vực cảnh quan trung tâm, được tổ chức dải cây xanh bao quanh ≥ 10 m công trình, ngoài ra khoảng lùi của công trình trong lô đất ≥ 6 m bố trí cây xanh mật độ cao và sử dụng giải pháp về công nghệ và kỹ thuật nhằm hạn chế tối đa các ảnh hưởng đến môi trường (nhất là ảnh hưởng về mùi và thị giác).

Quy hoạch hệ thống cây xanh:

- *Nguyên tắc:* hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dải, đảm bảo các yêu cầu tạo bóng mát xuyên suốt cho người đi bộ, góp phần cải tạo và nâng cao các giá trị cảnh quan môi trường.

- Trong các phân khu đều bố trí các khu công viên trung tâm và các khu hoa viên cây xanh trong các khu nhà ở và các khu chức năng.

- *Cây xanh trong các khu công viên:* cây chủ đạo là cây Muồng ngủ, xà cừ, Muồng Hoa Đào, tùy theo từng vị trí, tính chất tổ chức thêm:

+ Vườn hoa, thảm cỏ, kết hợp điểm các loại cây điểm nhấn: cây cao, chuối cảnh, cây hoa sứ và các loại cây bụi,...

+ Các sân tập thể dục, đài phun nước, hồ nước, ghế ngồi, lối đi dạo,...

+ Có thể kết hợp xây dựng các công trình nhỏ có không gian mở (chòi nghỉ, tượng,...) với mật độ xây dựng $\leq 5\%$ của từng khu đất.

- *Cây xanh đường phố:* cây bàng Đài Loan hoặc cây Muồng ngủ, cây Phượng đỏ, cây Sao.

- *Cây xanh công trình:* Chủ đạo là cây muồng hoa đào, muồng ngủ, xà cừ; đối với trường học là cây phượng đỏ. Ngoài ra tổ chức các lối đi, thảm cỏ bao quanh các khối công trình trong tại các lô đất xây dựng công trình trên cơ sở

đảm bảo các yêu cầu thông suốt cho quá trình phòng cháy chữa cháy khi cần thiết.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

Địa hình khu vực khá thấp; nguyên tắc san nền như sau:

- Hướng dốc nền thiết kế cao từ trục đường chính Hương lộ 2 và tuyến Long Hưng – Phước Tân thấp dần ra phía sông Buông, sông Bến Gỗ, sông Đồng Nai.

- Khốp nổi cao độ với các khu vực phụ cận, thoát nước chung cho toàn khu vực trong dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

b) Quy hoạch giao thông:

* *Giao thông đối ngoại:*

- Đường chính đô thị Phước Tân – Long Hưng hướng Đông Tây, lộ giới 60m.

- Đường chính đô thị Hương lộ 2 hướng Bắc Nam, lộ giới 60m.

* *Giao thông nội khu:*

- Đường chính số 3, lộ giới 45m (Mặt đường chính 2 bên 2x7,5m, mặt đường song hành 2 bên 2x6m, vỉa hè 2 bên 2x5m, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên 2x2,5m).

- Đường chính số 2, lộ giới 33m (Mặt đường 2 bên 2x10m, vỉa hè 2 bên 2x5m, dải phân cách giữa rộng 3m).

- Đường khu vực: Đường khu vực dự án có bề rộng lòng đường từ (8+12)m, vỉa hè rộng từ 3,5m - 4,0m.

- + Lộ giới 16m (Mặt đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên 2x4m).

- + Lộ giới 20m (Mặt đường rộng 12m, vỉa hè 2 bên 2x4m).

- + Lộ giới 21m (Mặt đường rộng 13m, vỉa hè 2 bên 2x4m).

- + Lộ giới 15m (Mặt đường rộng 8m, vỉa hè 2 bên 2x3,5m).

- + Lộ giới 17m (Mặt đường rộng 10m, vỉa hè 2 bên 2x3,5m).

- Đường nội bộ nhóm nhà: Đường nội bộ trong khu vực dự án có bề rộng lòng đường trung bình 6m, vỉa hè rộng trung bình 2,5m.

- + Lộ giới 11m (Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 2x2,5m).

- + Lộ giới 8,5m (Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 1 bên 2,5m).

- + Lộ giới 12m (Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 2x3m).

- + Lộ giới 10,5m (Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 2x2,25m).

- + Lộ giới 10m (Mặt đường rộng 6m, vỉa hè 2 bên 2x2m).

* *Giao thông tĩnh:*

- + Bố trí bãi xe trong khuôn viên đất và tầng hầm các công trình.

+ Trạm dừng xe buýt được bố trí dọc trên trục chính Hương Lộ 2, đường Long Hưng – Phước Tân.

*** Giao thông thủy:**

- Sử dụng tuyến giao thông đường thủy trên sông Đồng Nai, sông Buông, rạch Cây Ngã và rạch Lái Nguyệt.

- Bố trí bến tàu du lịch phục vụ khu vực tại phía Đông khu quy hoạch trong phân khu 1.

*** Các nội dung khác:**

Bố trí cầu đi bộ trên cao đảm bảo các yên cầu về cảnh quan cho đô thị và an toàn giao thông cho khách bộ hành tại các nút giao :

- Hương lộ 2 và đường Long Hưng-Phước Tân.
- Đường Long Hưng-Phước Tân và đường số 2;
- Đường Long Hưng-Phước Tân và đường số 3.

c) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ trạm 40MVA-110/22kV Long Hưng. Tuyến điện trung thế đầu nối chạy dọc theo đường Hương Lộ 2.

- Tổng công suất: 35.070 kW.

- Các tuyến dây, tuyến cáp trong khu quy hoạch đi ngầm.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đầu nối, công suất v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua tuyến cấp nước trên đường đô thị Long Hưng - Phước Tân cung cấp cho khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q = 16.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, đảm bảo cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ mạng viễn thông Đồng Nai, tổ chức hệ thống dây cáp nội bộ đầu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Tổng số thuê bao dự kiến: 27.090 thuê bao.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công bề chờ có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh thi công sau này.

- Hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm: Hệ thống điện thoại cố định, Internet, truyền hình cáp... được thiết kế đi ngầm trong các tuyến công bề xây mới.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Bưu chính Viễn thông để xác định vị trí đầu nối, dung lượng v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

Hệ thống thoát nước bẩn:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Bố trí mạng lưới thu gom nước thải dọc các tuyến đường. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các hạng mục công trình phải được xử lý bằng các bể tự hoại và xử lý cục bộ trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Dự báo nhu cầu xử lý nước thải: 9.410 m³/ngày đêm.

- Bố trí bốn trạm xử lý nước thải trong 4 phân khu, tại các góc Tây Bắc, Tây Nam, Đông Nam và góc Đông Bắc khu quy hoạch.

Hệ thống rác thải và vệ sinh môi trường:

- Dự kiến tổng lượng rác thải 45 tấn/ngày.

- Phối hợp với Công ty dịch vụ môi trường đô thị thực hiện việc: quét rác đường phố, thu gom rác, trung chuyển đến khu xử lý rác tập trung của thành phố.

Nghĩa trang và nhà tang lễ:

- Nghĩa trang sử dụng chung theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

- Nhà tang lễ sử dụng chung theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa xác định tại khu đô thị phía Tây đường cao tốc.

7. Quy định quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt: Quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án khu đô thị Waterfront.

8. Phân kỳ đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

a) Phân kỳ đầu tư:

a.1) Giai đoạn 1 (từ 2014 – 06/2016)

- Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định hiện hành.

- Triển khai xây dựng bốn tuyến đường trục chính.

a.2) Giai đoạn 2 (từ 07/2016 – 06/2018)

- Triển khai xây dựng phân khu số 4 khoảng 87ha.

a.3) Giai đoạn 3 (từ 07/2018 – 06/2020)

- Triển khai xây dựng phân khu số 2 khoảng 106ha.

a.4) Giai đoạn 4 (từ 07/2020 – 06/2022)

- Triển khai xây dựng phân khu số 3 khoảng 108ha.

a.5) Giai đoạn 5 (từ 07/2022 – 06/2024)

- Triển khai xây dựng phân khu số 1 khoảng 66ha.

- Hoàn thiện dự án.

b) **Nguồn vốn thực hiện dự án:** Nguồn vốn Doanh nghiệp và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Long Hưng quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng chung khu vực.

5. Chủ đầu tư lập thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư dự án và dự án phát triển nhà ở trong khu đô thị mới theo quy định.

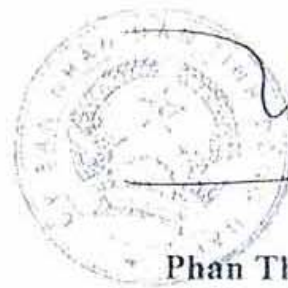
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- 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



Phan Thị Mỹ Thanh