

Số: 11/2026 - QĐ - LH/P2....

TP.Đồng Nai, ngày 06 tháng 08 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua Riverside City
tại Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.
Công trình: Nhà ở (695 căn)

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số

201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình;

Căn cứ Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở;

Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt 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 305ha; chủ đầu tư Công ty Cổ phần Thành phố Aqua);

Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/6/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, cây xanh vỉa hè) giai đoạn 2, quy mô khoảng 81 ha của Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Văn bản số 749/SXD-QLXD ngày 09/8/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung hệ thống đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật gồm: cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc của dự án Aqua City và hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Văn bản số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung các công trình gồm: cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh và bể xử lý nước thải của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải) của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê 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, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 01).

Căn cứ văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD, được Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai cấp ngày 03/08/2026 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (643 căn) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City;

Căn cứ văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD được Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai cấp ngày 25/03/2026 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai;

Xét phiếu yêu cầu về việc thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh) hạng mục nhà ở (695 căn) tại Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên dự án:** Khu đô thị Aqua Riverside City.
- 2. Hạng mục:** Nhà ở (695 căn).
- 3. Mã số thông tin dự án (theo quy định của Chính phủ về cơ dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):**
- 4. Địa điểm xây dựng:** Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai. Theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 theo quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê 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, tỉnh Đồng Nai.
- 5. Người quyết định đầu tư:**

- Ông Nguyễn Thạc Phú
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

6. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

7. Tổ chức tư vấn lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Đơn vị Khảo sát:
 - + Khảo sát địa chất: Liên hiệp Khoa học Địa chất - Nền móng - Vật liệu xây dựng.
 - + Khảo sát địa hình: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tân Phát Đạt.
- Đơn vị Thiết kế:
 - + Công ty TNHH Thiết Kế Xây dựng Liên Việt.
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hiệp Hòa.
 - + Công ty TNHH Tư vấn thiết kế kiến trúc A8 Studio
- Đơn vị Thẩm tra:
 - + Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Việt Nam (Vinacoring)

8. Loại, nhóm dự án, cấp công trình, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm A.
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm.

9. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị thương mại cao cấp gồm các khu nhà ở (nhà biệt thự, nhà chung cư), thương mại dịch vụ, các loại hình bất động sản khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt;
- Hình thành khu nhà ở thấp tầng đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật;
- Góp phần hoàn thiện khu đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở và phát triển kinh tế xã hội địa phương.

10. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Tổng diện tích dự án: 767532.6 m² (khoảng 76,75 ha);
- Tổng số căn nhà ở của dự án: 1.807 căn
- Tổng số căn nhà quyết định phê duyệt: 695 căn.
- Bao gồm:
 - + Công trình nhà ở 643 căn nhà ở thuộc phạm vi số 10 theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity được phê duyệt tại Quyết

định số 3876/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Biên Hòa.

- + Công trình 52 căn nhà ở tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai;

a. Nhà ở liên kế phố:

Công năng dự kiến như sau:

- Tầng 1: bố trí không gian kinh doanh, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.
- Tầng 2: bố trí không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.
- Tầng 3: bố trí phòng ngủ, vệ sinh, thang, hành lang.
- Tầng 4: bố trí sân thượng, phòng ngủ, vệ sinh, thang, hành lang.

b. Nhà ở liên kế sân vườn:

Công năng dự kiến như sau:

- Tầng 1: bố trí không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, khu giặt, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.
- Tầng 2: bố trí phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.
- Tầng 3: bố trí không gian sinh hoạt chung, phòng ngủ, sân thượng, vệ sinh, thang, hành lang.

c. Nhà ở biệt thự song lập:

Công năng dự kiến như sau:

- Tầng 1: bố trí không gian phòng khách, khu bếp, phòng ăn, phòng gia nhân, khu giặt, kho, vệ sinh, cầu thang, hành lang, sân trước, sân sau.
- Tầng 2: bố trí không gian sinh hoạt chung, phòng ngủ, vệ sinh, cầu thang, hành lang, ban công.
- Tầng 3: bố trí không gian phòng đa năng, phòng ngủ, sân thượng, vệ sinh, thang, hành lang.

11. Bản vẽ Thiết kế cơ sở được đóng dấu thẩm định kèm theo Quyết định này.

12. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- Số bước thiết kế: 02 bước.
- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn: Theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty TNHH Thiết Kế Xây dựng Liên Việt ; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hiệp Hòa ; Công ty TNHH Tư vấn thiết kế kiến trúc A8 Studio và được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03 tháng 08 năm 2026 và 2920/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 25 tháng 03 năm 2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Nhà ở 643 căn và nhà ở 52 căn.
- Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

Số ký hiệu	Trích yếu	Ngày ban hành
135/2025/QH15	Luật Xây dựng	10/12/2025
06/2021/NĐ-CP	Về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng	26/01/2021
217/2026/NĐ-CP	Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;	19/6/2026
06/2021/TT-BXD	Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng	30/06/2021
11/2021/TT-BXD	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng	31/08/2021
QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng	19/05/2021
TCVN 5574:2018	Thiết kế kết cấu bê tông & bê tông cốt thép	2018
TCVN 5575:2024	Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế	2024
TCVN 2737-2023	Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế	2023
TCVN 10304-2025	Thiết kế móng cọc	2025
TCVN 7888:2014	Cọc bê tông ly tâm ứng lực trước	2014
<i>Và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành khác có liên quan.</i>		

13. Tổng mức đầu tư xây dựng (công trình Nhà ở 1.310 căn): 1.182.800.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm hai mươi tám tỉ tám trăm triệu)

14. Tiến độ thực hiện:

- Giai đoạn 1 (2019 -2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.
- Giai đoạn 2 (2026 - 2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

15. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác.

16. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

17. Yêu cầu về nguồn lực, khai thác sử dụng tài nguyên (nếu có); Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): Không có.

18. Các nội dung khác: Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung, điều kiện, kiến nghị và yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng nêu tại Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03 tháng 08 năm 2026 và 2920/SXD-

QLHĐ&VLXD ngày 25 tháng 03 năm 2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Nhà ở 643 căn và nhà ở 52 căn thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City; tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định của Luật Xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Các Phòng, Ban trực thuộc Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Các Phòng, Ban, Đơn vị trực thuộc Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, đơn vị Tư vấn thiết kế, Tư vấn thẩm tra, đơn vị Thi công và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT.

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN LONG HƯNG PHÁT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THẠCH PHÚ



