

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 91/TTr-SXD ngày 27 tháng 4 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu đô thị Aquacity thuộc khu vực phía Nam phân khu C4, tiếp giáp sông Đồng Nai về phía Tây, tiếp giáp Khu đô thị Đồng Nai Waterfront về phía Bắc và Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng về phía Đông.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: Khoảng 305 ha. Trong đó, gồm:

+ Dự án Aqua City với quy mô diện tích khoảng 112,45 ha. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Thành phố Aqua. Phạm vi ranh giới xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3401/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2017 của UBND tỉnh, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2609/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2020.

+ Dự án Aqua Dona với quy mô diện tích khoảng 115,80 ha. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona. Phạm vi ranh giới xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3551/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh.

+ Dự án Aqua Riverside City với quy mô diện tích khoảng 76,75 ha. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát. Phạm vi ranh giới xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh.

- Quy mô dân số toàn khu đô thị: Khoảng 31.000 - 35.000 dân.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Tính chất

Là khu đô thị xây dựng mới tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người dân sống và làm việc tại khu vực với đa dạng các loại hình nhà liên kế, nhà biệt thự, các công trình nhà ở dạng chung cư kết hợp với thương mại dịch vụ,... làm điểm nhấn về không gian kiến trúc với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị loại I, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên đặc thù tại khu vực, phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C4.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu C4.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực (mật độ xây dựng, tầng cao,...). Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và

đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

3. Nội dung lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Nội dung lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phải phù hợp theo chủ trương của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 15248/UBND-KTN ngày 31 tháng 12 năm 2019. Theo đó:

- Nghiên cứu phương án điều chỉnh đảm bảo phù hợp theo định hướng quy hoạch phân khu C4.

- Đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư của đô thị loại I (số căn hộ chung cư chiếm 60% tổng số căn hộ trong dự án, căn cứ theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ).

b) Các chỉ tiêu về cây xanh cảnh quan, hạ tầng xã hội (trường học, y tế, hành chính,...) tối thiểu giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt trước đây, phù hợp quy chuẩn, quy định hiện hành của đô thị loại I và tuân thủ theo các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị.

c) Thu thập các tài liệu số liệu; khảo sát đo đạc hiện trạng; phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

d) Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

đ) Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu C4 tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước được duyệt.

e) Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung xây dựng tại khu vực: giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

- Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.



- Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

h) Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.

i) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

k) Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

l) Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch

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

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 40 - 50 m²/người
- Đất công cộng dịch vụ : 08 - 11 m²/người (trong đó, quỹ đất công trình giáo dục phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,2 m²/người)
- Đất cây xanh công viên, mặt nước : 18 - 25 m²/người
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 25 - 30 m²/người

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 - 180 lít/người/ngày đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 - 1.800 kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3 kg/người/ngày
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người

c) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng:

- + Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 50 \%$
- + Khu ở thấp tầng : $\leq 80 \%$
- + Khu ở cao tầng : $\leq 50 \%$
- + Công trình công cộng - dịch vụ : $\leq 50 \%$
- + Công trình giáo dục : $\leq 40 \%$
- + Công viên cây xanh - TDTT : 05 - 15 %
- Tầng cao xây dựng:

- + Khu ở thấp tầng : 02 - 06 tầng
- + Khu ở cao tầng : 10 - 15 tầng
- + Khu thương mại dịch vụ : ≤ 30 tầng
- + Công trình công cộng - dịch vụ : ≤ 06 tầng

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

6. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư:

- Công ty TNHH Thành phố Aqua.
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.
- Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

c) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng; Giám đốc Công ty TNHH Thành phố Aqua, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, 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 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.



Cao Tiến Dũng