

GIẤY PHÉP QUY HOẠCH

Số: 12 /GPQH

I. Cấp cho chủ đầu tư:

- Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát.
- Địa chỉ: 12/01/ Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa.

II. Nội dung cấp phép

1. *Tên dự án đầu tư* : Khu dân cư và tái định cư.

2. *Địa điểm xây dựng* : Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

3. *Phạm vi ranh giới* : Xác định theo sơ đồ giới thiệu địa điểm số 2748/2013 tỷ lệ 1/2000 do UBND thành phố Biên Hòa ký xác lập ngày 04/11/2013, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam : Giáp sông Buông;
- Phía Đông : Giáp sông Buông và đất dân cư nông thôn;
- Phía Tây : Giáp rạch Ngọn Cây Cao.

4. *Quy mô diện tích* : Khoảng 497.918 m².

5. *Quy mô dân số* : Khoảng 8.000 – 8.500 người.

6. *Tính chất*: Là khu dân cư thương mại đồng thời một phần đáp ứng mục tiêu tái định cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa; được quy hoạch và đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu sống của người dân tại dự án và khu vực, phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố Biên Hòa.

7. *Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất*:

- Đất ở : 40 – 46%
- Đất công cộng- dịch vụ đô thị : 06 – 08%
- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT : 10 – 12%
- Đất giao thông : 34 – 36%

8. *Mật độ xây dựng*:

- Mật độ xây dựng toàn khu $\leq 35\%$.

9. *Tầng cao và chiều cao xây dựng*:

- Nhà liên kế, biệt thự : 02 – 03 tầng ($\leq 15m$).
- Nhà chung cư : ≤ 12 tầng ($< 45m$).
- Công trình công cộng - Dịch vụ đô thị : 02 – 03 tầng ($\leq 15m$).

10. *Chiều cao tối đa xây dựng công trình*: $\leq 45m$.

11. *Chỉ giới xây dựng công trình*:

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Tùy theo từng tuyến đường cụ thể và loại hình nhà ở có quy định phù hợp.
- Đối với nhà chung cư: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$.

- Đối với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, thể dục thể thao: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$.

12. Các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Tổ chức không gian hài hòa, gắn kết với định hướng phát triển không gian kiến trúc khu vực gắn kết về hệ thống hạ tầng theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và các dự án đã có tại khu vực.

- Có tối thiểu 50% diện tích sàn là nhà chung cư, đồng thời tỷ lệ căn hộ chung cư phải đạt tối thiểu $\geq 60\%$ tổng số căn hộ trong dự án.

- Tính toán bố trí các công trình dịch vụ đô thị đảm bảo quy mô đáp ứng theo quy định: Trường tiểu học, Nhà trẻ mẫu giáo, Trạm y tế, văn hóa, TDTT...

13. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường:

- Cập nhật, gắn kết hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi toàn khu vực.

- Tính toán quy hoạch cao độ san nền cần xem xét đánh giá các khu quy hoạch lân cận, tính toán cốt san nền phù hợp theo định hướng quy hoạch chung, đảm bảo thoát nước mưa chung và ứng phó với biến đổi khí hậu tại khu vực trong tương lai.

- Phía Nam giáp sông Buông, phía Tây giáp rạch Ngọn Cây Cao cần tổ chức công viên cây xanh cách ly $\geq 25m$.

- Xác định mốc ranh dự án theo hệ tọa độ VN 2000.

- Cập nhật gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin truyền thông, cảnh sát phòng cháy chữa cháy... để thỏa thuận vị trí đấu nối, các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật.

14. Vấn đề cần lưu ý:

- Căn cứ các nội dung của Giấy phép quy hoạch được cấp, Chủ đầu tư thực hiện lập và phê duyệt Nhiệm vụ và trình thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Khoản 5, Điều 11 Quyết định số 52/2012/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND tỉnh Quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

III. Thời hạn giấy phép quy hoạch: 12 tháng (kể từ ngày được cấp giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng).

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Phước Tân;
- Công ty CP Phát triển HT An Hưng Phát;
- Lưu: VT, CNN.

Đồng Nai, ngày 19 tháng 3 năm 2014

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



Phan Thị Mỹ Thanh