

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

(khu đất giữa đường Lê Văn Lương, sông Long Kiển, rạch Ông Bốn)

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Phước Kiển (khu đất giữa đường Lê Văn Lương, sông Long Kiển, rạch Ông Bốn), xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt theo quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 26.12.2008.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch nằm tại ngã ba đường Lê Văn Lương và đường Phạm Hữu Lầu, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè
 - + Phía Đông: giáp đường Lê Văn Lương, lộ giới 40m
 - + Phía Tây và phía Nam: giáp sông Long Kiển
 - + Phía Bắc: giáp rạch Ông Bốn

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 41,75 ha. Cơ cấu sử dụng đất được chia thành đất ở, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh-TDĐT, đất giao thông...; thể hiện qua bảng cân bằng đất đai dưới đây:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	31,28	74,92
1.	Đất nhóm nhà ở	17,62	42,20
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	8,43	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà ở riêng lẻ)	5,38	
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới (chung cư)	3,81	
2.	Đất cây xanh công viên	3,68	8,81
	+ Đất cây xanh công viên	1,58	
	+ 50% diện tích cây xanh ven sông, rạch	2,10	
3.	Đất giao thông trong đơn vị ở	7,07	16,93
4.	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	2,91	6,97
	+ Đất giáo dục	1,99	
	+ Đất hành chính	0,36	
	+ Đất thương mại-dịch vụ	0,56	

B	Đất ngoài đơn vị ở	10,47	25,08
1.	Đất giao thông đối ngoại	1,65	
2.	50% diện tích cây xanh ven sông, rạch	2,10	
3.	Sông rạch	5,94	
4.	Hành lang bảo vệ cầu, nút giao thông	0,78	
Tổng cộng		41,75	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT	
1	Dân số dự kiến (năm 2010 và 2020)	người	4.500	
2	Mật độ dân số	Người/ha	100-110	
2	Mật độ xây dựng toàn khu	%	30-35	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	12
		Tối thiểu	Tầng	01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m ² /ng	69,52	
	+ Đất nhóm nhà ở	m ² /ng	39,16	
	+ Đất cây xanh	m ² /ng	8,18	
	+ Đất giao thông	m ² /ng	15,71	
	+ Đất công trình dịch vụ	m ² /ng	6,47	

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở:

- Cải tạo và sắp xếp lại các khu ở hiện hữu ổn định, trên cơ sở của hiện trạng để hình thành khu đô thị khang trang, hiện đại.

- Xây dựng mới các khu nhà ở chú trọng đầu tư chung cư cao tầng dọc các tuyến đường lớn tạo bộ mặt cho khu đô thị.

- Khu nhà liên kế vườn xây mới phải xây dựng đồng bộ khi có dự án đầu tư, nhằm tạo cảnh quan cho khu vực phải xây dựng thống nhất về màu sắc, mặt đứng, hình thái kiến trúc, tường rào... trên từng dãy phố nhưng để tránh đơn điệu cần phải có sự chuyển đổi nhẹ nhàng, hài hoà với cảnh quan thiên nhiên.

b. Công trình công cộng:

- Công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối cho cả khu dân cư.

c. Đất cây xanh thể dục thể thao:

- Trong các khu nhà cao tầng sẽ bố trí những mảng xanh nhỏ, tận dụng khoảng cây xanh bảo vệ rạch để tạo cảnh quan và sự thông thoáng cho khu vực.
- Phát triển trồng cây xanh trên các tuyến đường, trong cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới các khu ở, chú trọng bố trí xen cài nhiều vườn hoa nhỏ, cây xanh, thảm cỏ.

c. Đất ngoài đơn vị ở:

Đất cây xanh ven sông rạch cần tận dụng cảnh quan bằng đường dạo kết hợp với tiểu cảnh.

Sông rạch giữ lại.

V. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Tạo một không gian tiện nghi hiện đại phù hợp với những khuynh hướng phát triển trong tương lai.

- Đảm bảo bán kính phục vụ của công trình công cộng như: trạm y tế, giáo dục khu ở, thương mại - dịch vụ.

- Đô thị sinh thái là tiêu chí tổ chức quy hoạch ở của phương án, ngoài những khoảng xanh cần thiết trong khu ở, khu vực công trình công cộng được tổ chức gắn kết với các quảng trường công viên, hoa viên cây xanh cho khu vực.

VI. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- + Đường Lê Văn Lương có lộ giới 40m
- + Đường Phạm Hữu Lầu nổi dài có lộ giới 20m
- + Các đường quy hoạch số N1, N2, D1, D3 có lộ giới 20m
- + Đường quy hoạch D2 lộ giới 16m.

Theo Trung tâm Thông tin Quy hoạch TP.HCM