

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Nguyễn Hữu Thọ (phần mở rộng từ rạch Đĩa tới trạm biến áp Nhà Bè), xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư dọc đường Nguyễn Hữu Thọ (phần mở rộng từ rạch Đĩa tới trạm biến áp Nhà Bè) xã Phước Kiển, được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, TP.HCM phê duyệt theo quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 12.11/2008.

Việc lập quy hoạch đáp ứng thực hiện chủ trương ngầm hóa tuyến điện 220KV trên không Nhà Bè - Tao Đàn, đoạn từ trạm biến áp đến cầu Rạch Đĩa theo chỉ đạo của UBND thành phố. Đồng thời đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân thành phố và thực hiện chủ trương giãn dân ra vùng ngoại thành giảm áp lực đô thị hóa nội thành, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp ranh dự án các khu dân cư của công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Thái, công ty cổ phần xây dựng – kinh doanh nhà Tân An Huy và khu sân golf dự kiến.

+ Phía Tây: Giáp ranh các lô đất số 5, 8, 9, 12, 15, 18 của công ty trách nhiệm hữu hạn địa ốc Phú Long

+ Phía Nam: Giáp ranh trạm biến áp Nhà Bè

+ Phía Bắc: Giáp rạch Đĩa

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch: 20,0653 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 dân dụng	19,3009	96,19
1.	Đất ở	9,3851	48,63
	+ Đất xây dựng nhà cao tầng	6,9881	
	+ Đất xây dựng nhà thấp tầng	2,3970	
2.	Đất cây xanh	3,1555	16,35
	+ Đất công viên cây xanh	0,9733	
	+ Đất cây xanh an toàn tuyến điện	1,4178	
	+ 50% diện tích đất cây xanh ven rạch	0,2054	
	+ 50% diện tích đất sông, rạch	0,5590	

3.	Đất giao thông	5,2603	27,25
4.	Đất công trình công cộng	1,5000	7,77
B	Đất ngoài dân dụng	0,7644	3,81
1.	+ 50% diện tích đất cây xanh ven rạch	0,2054	
2.	+ 50% diện tích đất sông, rạch	0,5590	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Mật độ dân số		người/ha	373
2	Mật độ xây dựng toàn khu		%	30
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	Không khống chế
		Tối thiểu	Tầng	1
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	25,73
	+ Đất ở		m ² /ng	12,51
	+ Đất công trình công cộng		m ² /ng	2
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	4,21
	+ Đất giao thông		m ² /ng	7,01

IV. Bố cục phân khu chức năng:

Đối với đất đơn vị ở:

Bao gồm chung cư cao tầng và nhà ở thấp tầng.

Thiết kế các khối chung cư cao cấp với hình dáng kiến trúc hiện đại.

Trong các dự án nhà cao tầng xây dựng mới cần để dành đất xây dựng các mảng xanh, công viên, vườn hoa theo tỷ lệ quy định nhằm tăng chất lượng cuộc sống của người dân.

Các công trình thương mại – dịch vụ, đảm bảo đủ các loại hình phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân.

Đất cây xanh – TDTT: sẽ tận dụng khoảng xanh hành lang bảo vệ kênh rạch bố trí công viên cây xanh tập trung tạo cảnh quan và thể dục thể thao cho khu vực. Giữa các nhóm nhà ở bố trí các khu hoa viên, vườn cảnh.

Đối với đất ngoài đơn vị ở như đất cây xanh ven rạch cần tận dụng tạo cảnh quan bằng đường dạo kết hợp với tiểu cảnh. Sông rạch được 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 định hướng phát triển trong tương lai.

- Tổ chức các khu nhà ở cao tầng với đầy đủ chức năng ở tiện nghi, phục vụ nhu cầu của người dân , kết hợp bố trí thương mại – dịch vụ ở khối đế để nhằm phục vụ cho toàn tuyến và khu vực.

- Đảm bảo các khoảng lùi, góc vạt, chú ý các góc nhìn để tạo cảnh quan đẹp, tiên liệu các hướng nối kết với các khu vực kế cận, tăng tính thuận tiện và khả thi cho dự án.

VI. Quy hoạch giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG CHÍNH

STT	Tên đường	Lộ giới	Hè phố (m)	Lòng đường (m)	Hè phố (m)
1	Đường Vĩnh Phước – Cây Khô	40	8,5	23	8,5
2	Đường số 3	25	5	15	5
3	Đường số 4, 5	20	4,5	11	4,5
4	Đường dọc tuyến điện và đường 11B	16	4	8	4

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM