

## **Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2**

### **I. Giới thiệu chung:**

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 5.1.2007.

### **II. Vị trí:**

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
  - + Phía Bắc: giáp đường cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây
  - + Phía Tây và Tây Nam: giáp sông Giồng Ông Tố
  - + Phía Đông: giáp ranh quận 9

### **III. Quy mô:**

Khu quy hoạch có diện tích 90,26ha. 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:**

<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1	Đất xây dựng nhà ở	42,11	46,65
2	Đất xây dựng công trình công cộng	10,88	12,05
3	Đất cây xanh và mặt nước trong khu quy hoạch	16,48	18,26
4	Đất giao thông	19,88	22,02
5	Đất khác	0,92	1,02
	<b>Tổng cộng</b>	<b>90,26</b>	<b>100</b>

## CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến	người	32.444
2	Mật độ xây dựng chung toàn khu	%	21%
3	Tầng cao nhất	Không khống chế	
4	Tầng cao xây dựng trung bình	tầng	6,82
5	Mật độ xây dựng trong các lô đất có công trình:		
	+ Mật độ xây dựng CTCC	%	35%
	+ Nhà ở biệt thự	%	37%
	+ Nhà chung cư	%	tối đa 40%
6	Hệ số sử dụng đất chung toàn khu	lần	1,48
	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		
	+ Đất ở	m <sup>2</sup> /ng	12,98
	+ Đất CTCC	m <sup>2</sup> /ng	3,35
	+ Đất cây xanh và mặt nước	m <sup>2</sup> /ng	5,08
	+ Đất giao thông	m <sup>2</sup> /ng	6,13
	+ Đất khác	m <sup>2</sup> /ng	0,28

### IV. Bố cục phân khu chức năng:

Tổ chức một khu dân cư mới với đầy đủ các chức năng, tiện ích công cộng, hành chính, phúc lợi xã hội, thương mại, dịch vụ hoàn chỉnh kết hợp với các mô hình hiện đại, khai thác hiệu quả sử dụng đất đô thị phục vụ cho cộng đồng.

Khu đất quy hoạch được chia làm 2 khu gồm:

- a. **Khu 1:** Tổng diện tích 30ha, dân số khoảng 11.532 người với chức năng có khu ở, công viên cây xanh, khu dịch vụ thương mại, hành chính, giáo dục, văn hóa, y tế.
- b. **Khu 2:** Tổng diện tích 60ha, dân số khoảng 20.912 người, chức năng gồm khu ở, công viên cây xanh, khu dịch vụ thương mại, chợ, giáo dục, văn hóa, y tế.

## **V. Hướng bố trí không gian kiến trúc:**

Các trục đường và điểm nhấn cảnh quan sẽ tuân thủ nguyên tắc với khoảng lùi hợp lý tạo cảnh quan đô thị. Các nhà cao tầng sẽ được bố trí thiên về hướng đường cao tốc (phía Bắc), còn các thấp tầng và khu biệt thự chủ yếu được bố trí ở phía Nam giáp kênh rạch, khai thác tối đa điều kiện sông nước.

+ Đất xây dựng nhà ở: các khu nhà cao tầng được bố trí dọc trục đường song hành, tại những vị trí thích hợp sẽ bố trí phần đế thương mại. Không gian nhà ở phong phú được tạo dựng bởi việc chuyển tiếp các không gian từ các chung cư cao tầng, thấp tầng và thấp dần với các nhà biệt thự, liên kết về hướng ven kênh rạch.

+ Hệ thống các công trình công cộng, văn hóa và dịch vụ được xây dựng dọc theo các trục trung tâm và dừng lại tại các điểm nhấn là vị trí trung tâm của các khu đất. Các không gian thương mại dịch vụ được phục vụ trực tiếp cho khu ở được bố trí trên các trục đường trung tâm.

+ Hệ thống giao thông trong khu ở được thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn hiện đại, đảm bảo vai trò tiếp cận chính của đường song hành, tạo sự liên kết thuận tiện giữa các khu vực chức năng trong khu ở.

+ Hệ thống cây xanh, kênh rạch được giữ gìn tôn tạo và tiếp tục tạo thêm hồ mới, giải quyết thoát nước đồng bộ, tạo cảnh quan. Ngoài dãy cây xanh bao quanh khu ở và dọc theo các trục kênh rạch, đồ án tạo dựng những mảng cây xanh lớn trong các khu trung tâm để hình thành không gian mang tính đặc trưng của khu sinh thái.

## **VI. Quy hoạch giao thông:**

- Lộ giới tuyến đường tiếp cận với khu đất là đường song hành của đường cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây rộng 20m;
- Đường nội bộ lộ giới từ 13-30m ( lòng đường 7m- 11m, lề đường mỗi bên từ 3m – 6m).

**Theo trung tâm Thông tin Quy hoạch**