

**Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000**  
**chỉnh trang trục đường Vĩnh Lộc (Hương lộ 80) tại xã**  
**Vĩnh Lộc B và xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh,**  
**TP.HCM**

**I. Giới thiệu chung:**

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang trục đường Vĩnh Lộc (Hương lộ 80) tại xã Vĩnh Lộc B và xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt theo quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 28.7.2009.

Đồ án được lập nhằm cụ thể hóa nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, xác định các địa điểm xây dựng, khu vực kêu gọi đầu tư, phục vụ công tác quản lý trên địa bàn huyện. Mục tiêu của đồ án nhằm xây dựng khu ở đồng bộ, đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không gian kiến trúc hài hòa với cảnh quan chung đô thị. Khai thác, sử dụng đất có hiệu quả, đồng thời đảm bảo sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững...

**II. Vị trí:**

Khu đất quy hoạch thuộc xã Vĩnh Lộc B và xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh:

+ Phía Đông	:	giáp ruộng đất
+ Phía Tây và Nam	:	giáp Kênh thủy lợi.
+ Phía Bắc	:	giáp Kênh Liên Vùng.

**III. Quy mô:**

Khu quy hoạch có diện tích 65,62ha. 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 (%)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>57,53</b>	<b>87,66</b>
1.	Đất nhóm nhà ở	39,73	60,65
	+ Đất ở hiện hữu	24,77	
	+ Đất ở dự kiến xây dựng mới	14,96	
2.	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	3,02	4,60
	+ Đất giáo dục	2,33	

	+Đất hành chính -Y tế -Văn hóa	0,69	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,99	
	+ Đất giao thông (đến đường phân cấp khu vực)	9,79	
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>8,10</b>	<b>12,34</b>
1	Đất cây xanh ven rạch (50%)	0,29	0,43
2	Đất giao thông đối ngoại (đường Vĩnh Lộc)	5,10	7,77
3	+ Đất kênh rạch	2,71	4,13
	<b>Tổng cộng</b>	<b>65,62</b>	<b>100</b>

### CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT	Ghi chú
1	Mật độ xây dựng chung		%	30	
2	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	04	
		Tối thiểu	Tầng	01	
3	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m <sup>2</sup> /ng	95,88	
	+ Chỉ tiêu sử dụng đất ở		m <sup>2</sup> /ng	66,22	
	+ Đất công trình công cộng		m <sup>2</sup> /ng	5,03	
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng		m <sup>2</sup> /ng	8,32	
	+ Đất giao thông		m <sup>2</sup> /ng	8,36	Đến đường cấp phân khu vực

#### IV. Bố cục phân khu chức năng:

- Việc bố cục phân lô các loại hình nhà ở được căn cứ theo tính chất chức năng (hiện hữu, cải tạo, xây dựng mới), lộ giới của các trục đường liên quan, nối kết vị trí của các khu chức năng như công viên, vườn hoa, trường học, y tế... để có lựa chọn loại hình nhà ở phù hợp.

- Cải tạo và sắp xếp các loại khu ở hiện hữu ổn định, kết hợp với việc xây dựng các khu ở mới để tạo thành khu đô thị khang trang.

- Về chủng loại nhà ở sẽ bố trí nhà riêng lẻ, thấp tầng (liên kế vườn, nhà vườn).

- Về kiến trúc nhà ở xây dựng phải đảm bảo theo đúng các quy định chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành.

**b. Công trình công cộng :**

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

**c. Cây xanh - TĐTT :**

Bố trí cây xanh, thể dục thể thao phân bố tương đối đồng đều trong khu dân cư.

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

- Đối với các tuyến kênh rạch chính cần được giữ lại, khai thác và tôn tạo cảnh quan dọc kênh.

- Tổ chức trồng cây xanh dọc các trục đường tạo bóng mát, cảnh quan và vì khí hậu cho khu ở. Đối với các khuôn viên cho công trình công cộng, cần xây dựng hàng rào thoáng và dành nhiều diện tích cho thảm cỏ xanh.

**VI. Quy hoạch giao thông:**

**BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG**

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch		
			Hè phố	Lòng đường	Hè phố
			(m)	(m)	(m)
1	Đường Vĩnh Lộc	30	6	18	6
2	Đường dọc Kênh Liên Vùng	20	4,5	11	4,5
3	Đường số 2	20	4,5	11	4,5
4	Đường số 2a	20	4,5	11	4,5
5	Đường số 3	16	4	8	4
6	Đường số 3a	16	4	8	4
7	Đường nhóm nhà ở	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch