

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thành, quận Tân Phú

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Tân Thành, quận Tân Phú được UBND quận Tân Phú, TP HCM phê duyệt theo quyết định số 396/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông: giáp đường Âu Cơ, phường 14 quận Tân Bình.
- + Phía Tây: giáp đường Tân Hương, đường Tân Sơn Nhì, đường kênh Nước đen, phường Tân Quý.
- + Phía Nam: giáp đường Vườn Lài, phường Phú Thọ Hòa.
- + Phía Bắc: giáp đường Trần Hưng Đạo, Trương Vĩnh Ký, P. Tân Sơn Nhì.

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 99,49ha. 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	90,49	90,95
1.	Đất dân cư	65,21	65,54
	+ Đất dân cư hiện hữu chỉnh trang	56,87	
	+ Đất dân cư xây dựng mới (kết hợp TMDV)	8,34	
2.	Đất công trình công cộng	3,83	3,85
	+ Đất hành chính	0,7	
	+ Đất thương mại-dịch vụ (chợ)	0,13	
	+ Đất y tế	0,16	
	+ Đất văn hóa	0,07	
	+ Đất Giáo dục	2,77	
3.	Đất cây xanh - TDĐT	1,9	1,91
4.	Đất giao thông đối nội	19,55	19,65
B	Đất khác trong phạm vi dân dụng	4,81	4,83

1.	Đất CTCC cấp quận	2,00	2,01
2.	Đất giáo dục (trường THPT)	1,38	1,39
3.	Đất tôn giáo	1,43	1,44
C	Đất ngoài dân dụng	4,19	4,21
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	3,63	3,65
2.	+ Đất công nghiệp hiện hữu	0,56	0,56
	Tổng cộng	99,49	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT	
1	Dân số dự kiến	người	38.000	
2	Mật độ xây dựng	%	35 - 45	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu	Tầng	01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /ng	25 - 35	
	+ Đất ở	m ² /ng	1,5 - 3	
	+ Đất công trình công cộng	m ² /ng	0,5 - 2	
	+ Đất cây xanh - TDTT	m ² /ng	0,5 - 2	
	+ Đất giao thông	m ² /ng	6 - 10	
	+ Đất chức năng khác	ha	1 - 2	

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. **Khu ở:** được bố trí thành 3 khu ở:

+ **Khu ở I:** giới hạn bởi đường Tân Sơn Nhì, Độc Lập, Lũy Bán Bích, Trương Vĩnh Ký và đường Trần Hưng Đạo với diện tích 27,91ha.

+ **Khu ở II:** giới hạn bởi đường Độc Lập, Lũy Bán Bích, Vườn Lài với diện tích 48,47ha.

+ **Khu ở III:** giới hạn bởi đường Lũy Bán Bích, Tân Thành và đường Âu Cơ với diện tích 23,11ha. Trong đó, các khu vực dân cư trên sẽ được chia thành 2 loại: Khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, diện tích 56,87ha, có mật độ xây dựng từ 40 □ 60%, cao từ 1 □ 6 tầng; Khu ở xây dựng mới diện tích 8,34ha, sẽ xây dựng nhà ở dạng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ công cộng ở tầng dưới, mật độ xây dựng 30 □ 40%, cao khoảng 18 tầng.

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 3,83ha, chưa kể các công trình công cộng tại các nhóm nhà trong các khu đất dân cư xây dựng mới, bao gồm các công trình hành chính, y tế, thương mại – dịch vụ, trường học.

Đối với các công trình công cộng hiện hữu, không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của thành phố được giữ lại và nâng cấp chỉnh trang có mật độ xây dựng từ 30 - 40%, cao 2 □ 4 tầng .

c. Khu công viên cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích công viên cây xanh là 1,9ha (xây dựng mới), chưa kể diện tích cây xanh (sử dụng công cộng) trong các khu đất hỗn hợp. Các khu cây xanh được bố trí kết hợp các sân tập thể dục thể thao ngoài trời xen cài trong các khu dân cư.

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích khoảng 1,43ha. Các công trình tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu sẽ được giữ lại và tôn tạo khang trang hơn.

e. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu không gây ô nhiễm và không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của khu vực tạm thời sẽ được giữ lại trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên, về lâu dài cần định hướng chuyển đổi thành đất hỗn hợp, ưu tiên phát triển loại hình công trình cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư kết hợp dịch vụ để thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong việc di dời tái đầu tư sản xuất tại nơi khác (trong đó, ưu tiên dành một tỷ lệ quỹ đất cho cây xanh, công viên và công trình công cộng : giáo dục, y tế, văn hóa,...).

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

Cấu trúc không gian kiến trúc khu vực phường Tân Thành gồm hệ thống giao thông chính hình thành các khu ở và trung tâm khu ở. Do đó trong giai đoạn ngắn hạn, sẽ cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng một số tuyến đường mới để kết nối các khu chức năng với nhau và đảm bảo các yêu cầu cần thiết cho khu ở.

Ưu tiên phát triển cao tầng trên các tuyến đường thương mại – dịch vụ, tuyến metro số 6 trên đường Lũy Bán Bích, các dự án chung cư cao tầng xây dựng mới (12 tầng) được bố trí theo dạng đơn nguyên ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những mảng xanh nhỏ xen cài, sân bãi...

Quy hoạch giao thông: BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch		
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường
			(m)	(m)	(m)
1	Đường Âu Cơ	30	6	7(4)7	6
2	Đường dọc tuyến điện	30	4	8(6)8	4
3	Đường Lũy Bán Bích	23	4	15	4
4	Đường Độc Lập	20	4.75	10.5	4.75
5	Đường Vườn Lài	20	4.75	10.5	4.75
6	Đường N2	20	4.75	10.5	4.75
7	Đường Tân Sơn Nhì	20	4.75	10.5	4.75
8	Đường Trương Vĩnh Ký và nối dài	16	4.75	10.5	4.75

9	Đường Cách Mạng	20	4	8	4
10	Đường số 1	16	4.75	10.5	4.75
11	Đường Tân Thành	16	4	8	4
12	Đường Phan Đình Phùng	16	4	8	4
13	Đường Trần Hưng Đạo	16	4	8	4
14	Đường Nguyễn Xuân Khoát	16	4	8	4
15	Đường Độc Lập nổi dài	16	4	8	4
16	Đường Thống Nhất	16	4	8	4
17	Đường D1	16	4	8	4
18	Đường Nguyễn Hậu	14	3	8	3
19	Hẻm 100 Vườn Lài	14	3	8	3
20	Đường Bác Ái	16	4	8	4
21	Đường Chu Văn An	16	4	8	4
22	Đường Nguyễn Văn Huyền	20	4.75	10.5	4.75
23	Đường Tự Do 1	20	4.75	10.5	4.75
24	Đường Dân Chủ	16	4	8	4
25	Đường N1	16	4	8	4
26	Nguyễn Văn Tố	16	4	8	4

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP HCM

WWW.LANDTODAY.NET