

Giới thiệu

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía đông Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, Thủ Đức

I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Đông Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt theo quyết định số 2129/QĐ-UBND ngày 24/10/2008.

II. Vị trí:

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Đông giáp: Rạch Đĩa

+ Tây giáp: Quốc lộ 13

+ Nam giáp: Khu quy hoạch chi tiết dọc Quốc lộ 13

+ Bắc giáp: Quốc lộ 1A - Xa lộ Xuyên Á

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch: 167,72ha. Gồm 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	141,14	84,15
1	Đất ở	81,73	48,73
	- Đất ở hiện hữu cải tạo	25,98	
	- Đất ở xây dựng mới thấp tầng	48,50	
	- Đất ở xây dựng mới cao tầng	7,25	
2	Đất công trình công cộng	11,27	6,72
	* Đất công trình công cộng hiện hữu + Trường THCS + Trạm y tế	0,61 0,47 0,14	
	* Đất công trình công cộng xây mới + Thương mại – dịch vụ + Văn hoá	10,66 1,47 0,57	

	+ TDTT	2,15	
	+ Giáo dục	6,47	
3	Đất cây xanh công viên	13,60	8.11
	- Đất cây xanh khu ở	5,44	
	- Đất cây xanh cảnh quan	8,16	
4	Đất giao thông đối nội	33,12	19,75
5	Đất CTCC ngoài khu ở	1,42	0,85
B	Đất ngoài dân dụng	26,58	15,85
6	Đất cây xanh cách ly	4,22	2,53
7	Đất giao thông đối ngoại	11,17	6,66
8	Đất sông rạch	4,97	2,96
9	Đất công nghiệp	4,82	2,87
10	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,4	0,83
	Tổng cộng	167,72	100

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu	
1	Dân số dự kiến	người	23.600	
2	Mật độ xây dựng	%	25 - 35	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	15
		Tối thiểu	Tầng	2
4	Hệ số sử dụng đất		1 - 1,5	
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /ng	59,81	
	+ Đất ở	m ² /ng	34,63	
	+ Đất CTCC	m ² /ng	4,78	
	+ Đất cây xanh công viên & cảnh quan	m ² /ng	5,76	
	+ Đất giao thông (nội bộ)	m ² /ng	14,0	

Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở:

Phần lớn quy mô diện tích của khu vực được dự kiến bố trí các khu dân cư phát triển, được xây dựng với mật độ thấp, chủ yếu là dạng nhà vườn và một phần nhà cao tầng. Các khu dân cư hiện hữu ổn định được chỉnh trang nổi kết hợp lý vào khu dân cư xây dựng mới.

Khu vực quy hoạch được phân chia thành hai khu ở như sau:

+ Khu I: bao gồm các nhóm nhà ở phía bắc trục đường dọc đường điện cao thế dự kiến, có tổng diện tích là 77,64ha, số dân khoảng 10.180 người, mật độ xây dựng khoảng 15 – 40%, tầng cao là 2 - 15 tầng.

+ Khu II: bao gồm các nhóm nhà ở phần còn lại, có tổng diện tích là 90,08ha, số dân khoảng 13.420 người, mật độ xây dựng khoảng 15 – 40%, tầng cao là 2 – 15 tầng.

b. Công trình công cộng:

+ Giáo dục: tổng diện tích hiện hữu và dự kiến là 6,94 ha, được bố trí như sau:

- Trường mầm non : xây dựng 01 trường mầm non tại khu ở I với diện tích: $6.652m^2$ ($10m^2/chỗ$) và 01 trường tại khu ở II với diện tích: $7.362m^2$, cao 2 tầng, mật độ xây dựng 30 - 35%. Ngoài ra còn có 1 trường mầm non ($1.196m^2$) trong dự án của công ty phát triển nhà Thủ Đức, 2 trường mầm non ($1.472m^2$) trong dự án của công ty Hồng Long và 1 trường mầm non ($849m^2$) trong dự án của Công đoàn UBNDTP.

- Trường tiểu học: dự kiến xây mới 01 trường tiểu học kế cận trường mầm non tại khu ở I với diện tích $12.493m^2$ và khu ở II với diện tích $9.243m^2$ ($10m^2/chỗ$), cao 3 tầng, mật độ xây dựng 30 - 35%.

- Trường trung học cơ sở và trung học phổ thông: dự kiến mở rộng trường THCS Hiệp Bình với diện tích $29.052m^2$ ($10m^2/chỗ$), cao 4 tầng, mật độ xây dựng 30 - 35%.

+ Văn hoá: bố trí một khu văn hóa gần khu TDTT với diện tích 0,578ha, cao 3 - 4 tầng, mật độ xây dựng 30 - 35%.

+ Dịch vụ thương mại: Trên trục đường dọc đường điện cao thế dự kiến bố trí một khu thương mại dịch vụ cao tầng (3 – 9 tầng) với diện tích 1,47ha, mật độ xây dựng 30 – 40% . Trong khu vực này có thể xây dựng bưu điện, chi nhánh ngân hàng, siêu thị, khách sạn, nhà hàng, các cửa hàng dịch vụ...

+ Y tế: Sử dụng trạm y tế hiện hữu, cải tạo với diện tích khoảng 0,14ha.

+ Thể dục thể thao: Kế cận khu văn hoá và kết hợp với khu cây xanh công viên là khu TDTT với diện tích 2,15ha, mật độ xây dựng 25%

Ngoài ra trong khu đất còn có các công trình công cộng ngoài khu ở (cấp quận và thành phố) với diện tích 1,42ha là phòng Cảnh sát giao thông và công ty thủy lợi.

c. Đất công viên – cây xanh:

Khu cây xanh – TDTT bố trí tập trung xung quanh hệ thống sông rạch hiện hữu nhằm tạo nên các vùng đệm đảm bảo yếu tố cảnh quan và môi trường. Hệ thống sông rạch trong khu vực sẽ được giữ lại tối đa và dành phần diện

tích cây xanh ven các sông rạch để bảo đảm yếu tố cảnh quan môi trường. Khoảng cây xanh dọc sông rạch có diện tích 8,16ha.

Ngoài ra, sẽ bố trí một khu công viên giải trí nghỉ ngơi, vui chơi cho trẻ em tại khu vực rạch và kết hợp với khu sinh hoạt TDTT với diện tích 5,44 ha. Cây xanh cách ly dọc theo các tuyến đường điện, bố trí khoảng cây xanh cách ly là 17m (đối với tuyến 110KV) và 25m (đối với tuyến 220KV).

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Về bố cục không gian kiến trúc toàn khu: Khu vực cao tầng được bố trí dọc theo các trục đường chính như Quốc lộ 13 và trục hiện hữu Đông Tây tạo không gian động, chiều cao được thấp dần vào khu vực phía trong, và thấp nhất là 2 tầng ở các khu vực phía đông khu nghiên cứu dọc các rạch và kết lại ở khu vực cây xanh công viên tập trung tạo nên không gian tĩnh cho toàn bộ khu vực. Không gian kiến trúc trên các trục đường chính được bố trí theo khoảng mở (tầng cao từ 2 - 3 tầng) và khoảng đóng (tầng cao từ 5 – 15 tầng).

Khu có tầng cao cao nhất là khu vực ngã tư Quốc lộ 13 và tuyến đường dự kiến dọc đường điện 220KV. Tuy nhiên trong trường hợp có ý kiến về chiều cao công trình của cụm cảng hàng không miền Nam đối với các công trình cụ thể, có thể xem xét giải quyết theo hướng nâng thêm tầng cao để tạo điểm nhấn cho dọc tuyến đường Quốc lộ 13. Khu vực thấp hơn là khu vực hướng về phía đông khu đất, dọc theo các rạch và mật độ dân cư thưa hơn. Khu vực có chiều cao thấp nhất là khu công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp mức độ không ô nhiễm cấp V hiện hữu được giữ lại, hiện tại đã được xây dựng và hoạt động ổn định, không phát triển xây dựng mới.

Bố cục các khu vực trọng tâm, các tuyến - điểm

Khu vực nghiên cứu được bố trí theo 5 khu vực trọng tâm:

1. Khu cao tầng (cao nhất 15 tầng): Khu vực ngã tư Quốc lộ 13 và tuyến đường dự kiến dọc đường điện 220KV
2. Khu thấp tầng (cao từ 2 - 4 tầng) tập trung tại khu vực dọc rạch và khu vực cảnh quan dọc rạch.
3. Khu vực sinh hoạt, vui chơi, giải trí: tập trung tại khu TDTT, cây xanh công viên và khu văn hoá.
4. Khu vực giáo dục: tập trung tại khu các trường nằm dọc đường liên phường Hiệp Bình.
5. Khu vực thương mại - dịch vụ nằm trên tuyến dự kiến dọc tuyến điện 220KV với kiến trúc gây ấn tượng sẽ là điểm nhấn và là cửa ngõ cho khu cây xanh sinh hoạt, giải trí của phường Tam Phú phía Đông khu quy hoạch.

- Ngoài ra còn các điểm tại trung tâm các khu ở bố trí các công trình công cộng và có kết hợp công viên cây xanh nhằm nâng cao yếu tố cảnh quan với

hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú, nhằm tạo cảnh quan cho khu vực; phục vụ cho không những nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- Các khoảng công viên kết hợp sân bãi sinh hoạt thể dục trong các khu ở được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các nhóm nhà ở và các phân khu chức năng.

- Các khu nhà ở và công trình dọc các tuyến rạch cũng bố trí sinh động, hài hoà để tạo điểm nhìn cho khu vực.

Bố cục tuyến, điểm trên sẽ tạo ra những không gian sống sinh động và bền vững.

Các yêu cầu về kiến trúc công trình:

a. Khu ở:

- Khu nhà ở hiện hữu cải tạo theo dạng nhà phố liên kết, độ cao và kiến trúc mặt tiền cần hài hòa với nhau và với không gian chung khu nhà vườn có khuôn viên đất 250m² - 500 m², bố trí các dạng nhà đơn lập, song lập hoặc tứ lập. Khu vực xây dựng cao tầng dọc trục đường chính bố trí tầng cao từ 5 – 15 tầng với khoảng lùi công trình tối thiểu là 6m, được bố trí theo dạng các đơn nguyên ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những khoảng xanh nhỏ xen cài, sân, bãi đậu xe. Kiến trúc kang trang, hiện đại, các dãy nhà được bố trí chủ yếu theo hướng Đông Nam.

Đối với nhà ở xây dựng mới dạng biệt thự thấp có mật độ xây dựng: 30 - 40%, cao 2 - 3 tầng. Nhà ở chung cư cao tầng kết hợp khối để bố trí thương mại- dịch vụ có mật độ xây dựng: 40%, cao khoảng 15 tầng.

b. Công trình công cộng:

- Các công trình công cộng bố trí tại trung tâm các khu vực với hình thức kiến trúc và mặt đứng quy mô, đa dạng phong phú, phù hợp với tính chất của từng công trình công cộng. Khu thương mại – dịch vụ với tầng cao từ 5 – 9 tầng có kiến trúc quy mô lớn, hấp dẫn, ưu tiên quay ra trục đường chính toàn khu, tạo cảnh quan và sầm uất cho khu vực, phục vụ cho không những nội khu mà còn đáp ứng nhu cầu cho cả các khu lân cận trong tương lai.

- Khoảng công viên lớn và khu tập luyện thể dục thể thao với những tuyến đường đi dạo kết hợp các loại thảm cỏ với các loại cây phong phú sẽ là khoảng không gian đệm, tạo yếu tố thông thoáng trong khu dân cư, tạo môi trường sinh thái trong lành về mặt cải thiện vi khí hậu.

Thiết kế đô thị:

Trong các giai đoạn tiếp theo nên nghiên cứu thể hiện cho từng đơn vị ở theo nguyên tắc phân bổ mật độ xây dựng đồng đều, tập trung các công trình cao tầng trên tuyến đường chính, trục thương mại dịch vụ: trục quốc lộ 13, và

quốc lộ 1A và tuyến đường quy hoạch dọc tuyến điện cao thế; ngoài ra có thể định hướng qui chế xây dựng phù hợp cho từng khu vực riêng biệt.

Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chỉnh trang thực hiện theo các qui định quản lý kiến trúc đô thị của cấp thẩm quyền; các khu nhà ở thuộc dạng cư xá (nếu có), các nhóm, khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhóm, khu nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc đề xuất điều chỉnh trên cơ sở lập quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

Quy hoạch hệ thống giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG CHÍNH

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (M)	MẶT CẮT QUY HOẠCH (M)			LỘ GIỚI (M)
			LỀ ĐƯỜNG	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ ĐƯỜNG	
1	Đường Xuyên Á (Quốc lộ 1A)	560	6	15-2-15-8-2-15-2-15-2-8	6	120
2	Quốc lộ 13	2,380	4		4	60
3	Đường Hiệp Bình	880	5	15	5	25
4	Đường N1	180	4.5	11	4.5	20
5	Đường N2	230	4.5	11	4.5	20
6	Đường N3	600	4	8	4	16
7	Đường N4	600	5	15	5	25
8	Đường N5	620	4	8	4	16
9	Đường N6	680	4	8	4	16
10	Đường N7	600	5	15	5	25
11	Đường D1	2,280	4.5	11	4.5	20
12	Đường D2	2,600	6	18	6	30
13	Đường D3a	440	4.5	11	4.5	20
14	Đường D3b	510	4.5	11	4.5	20
	TỔNG CỘNG	13.160				