

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

Khu dân cư phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú

I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3958/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

Đồ án quy hoạch này rất cần thiết, bởi thời gian qua việc tách quận Tân Bình (cũ) thành 2 quận Tân Bình (mới) và Tân Phú đã dẫn đến sự thay đổi cơ cấu kinh tế - xã hội, các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận Tân Phú. Phần lớn khu dân cư phường Phú Thọ Hòa là khu đô thị cũ, phát triển tự phát, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật không đáp ứng kịp nhu cầu phát triển trên địa bàn. Do đó, việc tiến hành nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết phường Phú Thọ Hòa để tái cấu trúc đô thị là cần thiết, sẽ phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của quận Tân Phú và thành phố để làm cơ sở pháp lý triển khai xây dựng các dự án trên địa bàn phường.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh.
- + Phía Tây : giáp đường Bình Long, quận Bình Tân.
- + Phía Nam : giáp đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thạnh.
- + Phía Bắc : giáp đường Vườn Lài, phường Tân Quý.

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch 123,22 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	116,82	94,81
1	Đất ở	82,78	67,18
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	74,59	
	+ Đất ở xây dựng mới (ở kết hợp TMDV)	8,19	
2	Đất công trình công cộng	4,51	3,66
	+ Đất công trình công cộng khu ở	2,26	
	+ Đất Văn hóa	0,13	
	+ Đất giáo dục	2,12	
3	Đất cây xanh - TDĐT	3,51	2,85
4	Đất giao thông	26,02	21,12
B	Đất khác trong phạm vi dân dụng	4,46	3,62

5	Đất công trình công cộng cấp khu vực	3,21	2,61
6	Đất tôn giáo	1,25	1,01
C	Đất ngoài dân dụng	1,94	1,57
7	Đất giao thông đối ngoại	1,94	1,57
	Tổng cộng	123,22	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến		người	37.000
2	Mật độ xây dựng chung		%	40 ÷ 45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu		01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /người	25 - 35
	+ Đất ở		m ² /người	15 - 25
	+ Đất CTCC		m ² /người	1,5 - 3
	+ Đất Cây xanh – TDTT		m ² /người	0,5 - 2
	+ Đất giao thông		m ² /người	6 - 10

IV. Bố cục phân khu chức năng:

1. Khu ở: khu vực quy hoạch được bố trí thành 3 khu ở:

+ **Khu ở I:** giới hạn bởi đường Phạm Văn Xảo, Nguyễn Sơn, Bình Long, và đường Lê Thúc Hoạch với diện tích 26,36ha.

+ **Khu ở II:** giới hạn bởi đường Phạm Văn Xảo, Nguyễn Sơn, đường dọc tuyến điện cao thế và đường Vườn Lài với diện tích 55,19ha.

+ **Khu ở III:** giới hạn bởi đường Vườn Lài, Lũy Bán Bích, Thoại Ngọc Hầu và đường dọc tuyến điện cao thế với diện tích 41,67ha.

Các khu vực dân cư được chia thành 2 loại: khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang có diện tích 74,59ha với mật độ xây dựng từ 40 ÷ 60%, cao từ 1 đến 6 tầng; khu ở xây dựng mới - thuộc đất hỗn hợp (khu dự án) có diện tích 8,19ha (xây dựng nhà ở dạng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ ở tầng dưới) với mật độ xây dựng từ 30 ÷ 40%, cao tối đa 18 tầng

2. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 4,51 ha (chưa kể các công trình công cộng tạo các nhóm nhà trong các khu đất dân cư xây dựng mới) bao gồm các công trình: thương mại, dịch vụ, trạm y tế, trường học, hành chính... 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 theo chỉ tiêu: mật độ xây dựng từ 30 - 40%, cao từ 2-4 tầng

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

Tổng diện tích công viên cây xanh là 3,51ha (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 sân tập thể dục thể thao ngoài trời xen cài trong các khu dân cư.

4. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu không gây ô nhiễm và không ảnh hưởng đến việc ùn tắc giao thông tạm thời sẽ được giữ lại trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên về lâu dài sẽ được 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 - thương mại để thuận lợi cho việc thu hút đầu tư... Nhà nước cũng sẽ dành một tỷ lệ quỹ đất trong các khu này cho việc xây dựng các khu công viên cây xanh - TDTT và các công trình công cộng khác.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Cấu trúc không gian kiến trúc khu vực Phú Thọ Hòa 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. Bên cạnh đó, sẽ 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 khu chung cư cao tầng xây dựng mới được bố trí theo dạng đơn nguyên ghép...

V. Hệ thống giao thông:

STT	Tên đường –hẻm	Lộ giới (m)
1	Đường Thoại Ngọc Hầu	44
2	Đường Bình Long	30
3	Đường dọc tuyến điện	30
4	Đường Lê Thúc Hoạch	30
5	Đường Phạm Văn Xảo	22
6	Đường Nguyễn Sơn	24
7	Đường Lũy Bán Bích	23
8	Đường Vườn Lài	20
9	Đường Văn Cao	16
10	Đường Lê Lộ	16
11	Đường Phú Thọ Hòa	16
12	Đường D1 (hẻm 12 Nguyễn Sơn)	16
13	Đường N1	16
14	Hẻm 118 Lê Văn Phan	16
15	Đường Hoàng Ngọc Phách	16
16	Đường Phạm Vấn	16
17	Đường Lê Lăng	16
18	Đường Lê Lưu	16
19	Đường Lê Phiệt	16
20	Đường Lê Vĩnh Hòa	16
21	Đường Lê Quốc Trinh	16

22	Hẻm 38 Hoàng Ngọc Phách	16
23	Hẻm 34 Hoàng Ngọc Phách	16
24	Đường Võ Hoàn	16
25	Đường Trịnh Lỗi	16
26	Hẻm 38 Vườn Lài	14

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM