

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

## **khu dân cư phía Nam đường Linh Trung,**

### **phường Linh Trung, quận Thủ Đức**

#### **I. Giới thiệu chung:**

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Nam đường Linh Trung, phường Linh Trung, quận Thủ Đức được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt theo quyết định số 3006/2008/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

Mục tiêu của đồ án nhằm phục vụ cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang và phát triển mới các khu chức năng đô thị. Đồng thời phục vụ công tác quản lý đô thị, công tác kế hoạch; lập dự án đầu tư xây dựng phát triển và quản lý đô thị theo quy hoạch...

#### **II. Vị trí:**

Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Bắc: giáp Khu công nghiệp Linh Trung, ranh là đường Linh Trung.
- + Phía Đông Nam: giáp Quận 9 và khu dân cư, ranh giới là Đường Xa Lộ Hà Nội và đường Võ Văn Ngân.
- + Phía Tây Nam: giáp khu dân cư, ranh là đường Tô Vĩnh Diện.
- + Phía Đông Bắc: giáp khu dân cư, ranh là đường Linh Trung.

#### **III. Quy mô:**

Quy mô khu vực quy hoạch 141,7ha. Cơ cấu sử dụng đất được chia thành đất ở, đất công trình công cộng, công viên cây xanh-TDTT, 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>
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>83,39</b>	<b>58,85</b>
1.	Đất ở	41,45	29,25
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo	38,87	
	+ Đất ở xây dựng mới (cao tầng)	2,58	
2.	Đất công trình công cộng khu ở	6,05	4,27
	+ Đất Giáo dục	4,04	
	+ Đất văn hóa	0,65	
	+ Đất Thương mại - dịch vụ	0,17	
	+ Đất Y tế	0,23	
	+ Công trình hành chính	0,96	
3.	Đất công trình công cộng ngoài khu ở	17,22	12,15
	+ Đất trường ĐHSP Thủ Đức	16,40	

	+ Đất trường Cao đẳng Xây dựng số 2	0,82	
4.	Đất công viên cây xanh	5,28	3,73
5.	Đất giao thông đối nội	13,39	9,45
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>58,31</b>	<b>41,15</b>
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	9,25	
2.	+ Đất hạ tầng kỹ thuật (nhà máy nước)	47,53	
3.	+ Đất tôn giáo	0,37	
4.	+ Đất cây xanh cách ly	1,16	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>141,70</b>	<b>100</b>

### CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị	Chỉ tiêu QHKT	Ghi chú
1	Dân số dự kiến		người	15.000	
2	Mật độ xây dựng		%	30,52	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18	Chiều cao tối đa 72m
		Tối thiểu	Tầng	2	
4	Hệ số sử dụng đất			0,74	
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m <sup>2</sup> /ng	44,11	
	+ Đất ở		m <sup>2</sup> /ng	27,63	
	+ Đất công trình công cộng		m <sup>2</sup> /ng	4,03	
	+ Đất cây xanh công viên - cảnh quan		m <sup>2</sup> /ng	3,52	
	+ Đất giao thông (nội bộ)		m <sup>2</sup> /ng	8,93	

#### IV. 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 trung bình, chủ yếu là dạng nhà liên kế vườn và một phần nhà cao tầng. Các khu dân cư hiện hữu ổn định được chỉnh trang nối kết hợp lý vào khu dân cư xây dựng mới.

Có hai khu ở chính:

+ **Khu ở hiện hữu cải tạo**: Có tổng diện tích là 38,87ha, tầng cao xây dựng từ 2 - 8 tầng. Mật độ xây dựng 50%.

+ **Khu ở xây dựng mới (cao tầng)**: Có tổng diện tích là 2,58ha, tầng cao là 9 – 18 tầng (công trình hỗn hợp : chung cư cao tầng kết hợp các công trình văn phòng – dịch vụ đô thị). Mật độ xây dựng 30 - 40%.

##### b. Công trình công cộng :

+ **Giáo dục**: Gồm công trình hiện hữu và xây dựng mới

Đất trường mầm non : Diện tích đất 1,91, trong đó có 0,24ha công trình hiện hữu. Diện tích xây dựng khoảng 6.685m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 35%, cao từ 2-3 tầng.

Đất trường cấp tiểu học : Công trình hiện hữu diện tích đất 0,93ha, diện tích xây dựng 3.255m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, cao từ 2-4 tầng.

Đất trường trung học cơ sở: Bố trí 1 trường Trung học cơ sở xây dựng mới phục vụ cho trẻ trong khu quy hoạch và các khu lân cận với diện tích đất 1,2, diện tích xây dựng khoảng 4.200 m<sup>2</sup>, mật độ 35%, cao 2-4 tầng.

**+ Văn hóa:**

Hiện nay trong khu nghiên cứu quy hoạch đã có Nhà thiếu nhi Thủ Đức diện tích 6.500m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng khoảng 2.275m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 35%, cao 2-4 tầng.

**+ Dịch vụ thương mại:** Công trình hiện hữu có tổng diện tích 0,17 ha.

**+ Y tế:** Sử dụng trạm y tế hiện hữu, cải tạo với diện tích 0,23ha.

**+ Các công trình công cộng khác:** Sử dụng công trình hiện hữu, cải tạo phục vụ cho khu ở và cấp quận: Hội người mù Thủ Đức, Chi cục Thuế, Kho bạc, Ngân hàng, Tòa án, bảo hiểm xã hội. Mật độ xây dựng từ 35%-40% (tùy loại công trình), tầng cao 2-4 tầng.

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

**+ Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:**

Giữ lại khu dân cư tập trung ổn định, tạo mạng lưới giao thông thông suốt cho toàn khu vực nghiên cứu với các khu lân cận và ngay trong từng ô phố. Các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại cải tạo với mật độ và tầng cao tùy theo chức năng của từng công trình. Đồng thời, bố trí thêm một số công trình giáo dục đảm bảo phục vụ cho cư dân địa phương dựa trên nguyên tắc bán kính phục vụ và hệ thống mạng lưới giáo dục của toàn khu.

Ưu tiên bố trí các công trình cao tầng trên các trục đường lớn để tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực và tận dụng sự thuận lợi về giao thông và tiết kiệm quỹ đất xây dựng. Ngoài các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khống chế tại đồ án này, tùy theo vị trí từng khu đất, tầng cao có thể cao hơn tầng cao khống chế theo định hướng tổ chức không gian theo thiết kế đô thị hoặc các quy định quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Tận dụng những khu vực trống trải, dân cư thưa thớt, xây dựng tạm bợ, di dời những nghĩa trang nhỏ ra khỏi khu dân cư để tổ chức công viên cây xanh trong lòng khu dân cư và tổ chức thêm dạng nhà ở cao tầng.

**+ Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:**

Trong từng ô phố, tầng cao các nhà, các tầng, hình thức kiến trúc và màu sắc có sự phối hợp hài hòa.

Bảo tồn và nâng cấp các công trình văn hóa, tôn giáo, tái tạo nguyên vẹn hình thức kiến trúc đặc thù.

Tạo sân chơi, đường dạo vườn hoa, kết hợp tổ chức trồng cây trên các trục đường.

**+ Thiết kế đô thị:**

Trong các giai đoạn tiếp theo có 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 : đường Linh Trung; ngoài ra có thể định hướng qui chế xây dựng phù hợp cho từng khu vực riêng biệt. Nghiên cứu thể hiện cho từng đơn vị ở theo nguyên tắc phân bổ mật độ xây dựng hợp lý, tập trung

các công trình cao tầng trên tuyến đường chính, trực thương mại dịch vụ, cần lập qui chế quản lý kiến trúc cấp 2 phù hợp cho từng khu vực riêng biệt.

Đối với các loại nhà liên kế trên các trục đường dịch vụ - thương mại, động lực phát triển thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

## VI. Quy hoạch giao thông:

### BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG CHÍNH

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch		
			Hè phố	Lòng đường	Hè phố
			(m)	(m)	(m)
<b>I</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>				
1	Xa lộ Hà Nội	113.5	5	10.5+(27.5)+41+(14)+10.5+5	5
2	Nút giao				
<b>II</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NỘI</b>				
1	Đường Linh Trung	30	5	20	5
2	Đường Võ Văn Ngân	30	5	20	5
3	Đường Tô Vĩnh Diện nối dài	30	5	20	5
	Đường Tô Vĩnh Diện	16	3	10	3
4	Đường Hoàng Diệu	25	7	11	7
5	Đường Lê Văn Chí	20	5	10	5
6	Đường số 8	16	3	10	3
7	Đường số 9	16	3	10	3
8	Đường số 10	16	3	10	3
9	Đường số 1	12	3	6	3
10	Đường số 2	12	3	6	3
11	Đường số 3	12	3	6	3
12	Đường số 4	12	3	6	3
13	Đường số 5	12	3	6	3
14	Đường số 6	12	3	6	3
15	Đường số 7	12	5	10	5
16	Đường số 11	12	3	6	3
17	Đường số 12	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM