

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

## **khu dân cư phường Tân Thới Hòa, 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 Thới Hòa, quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

### **II. Vị trí:**

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp kênh Tân Hóa – Bàu cát, quận 11

+ Phía Tây: giáp đường Phan Anh, quận Bình Tân.

+ Phía Nam: giáp rạch Bến Trâu, quận 11

+ Phía Bắc: giáp đường Lý Thánh Tông, phường Hiệp Tân và đường Hòa Bình, phường Hòa Thạnh

### **III. Quy mô:**

Khu quy hoạch có diện tích 114,6 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:**

<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>104,55</b>	<b>91,23</b>
1.	Đất dân cư	51,95	45,33
	+ Đất dân cư hiện hữu chỉnh trang	36,5	31,85
	+ Đất dân cư xây dựng mới (kết hợp TMDV) thuộc khu đất hỗn hợp	15,45	13,48
2.	Đất công trình công cộng	6,55	5,72
3.	Đất cây xanh - TDĐT	7,13	6,22
4.	Đất giao thông đối nội	38,91	33,96
<b>B</b>	<b>Đất khác trong phạm vi dân dụng</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>
1.	Đất tôn giáo	0,07	0,06

<b>C</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>9,98</b>	<b>8,71</b>
1.	+ Đất công nghiệp - TTCN hiện hữu	2,99	2,61
2	+ Đất giao thông đối ngoại	5,09	4,44
3.	+ Đất kênh rạch	1,91	1,66
	<b>Tổng cộng</b>	<b>114,6</b>	<b>100</b>

### CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	34.000
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 <sup>2</sup> /ng	25 - 35
	+ Đất ở		m <sup>2</sup> /ng	15 - 25
	+ Đất công trình công cộng		m <sup>2</sup> /ng	1 - 3
	+ Đất cây xanh - TDTT		m <sup>2</sup> /ng	1 - 3
	+ Đất giao thông		m <sup>2</sup> /ng	5 - 9
	+ Đất chức năng khác		ha	25 - 32

#### IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: được bố trí thành 4 khu ở:

+ **Khu ở I:** giới hạn bởi đường Phan Anh, Lý Thánh Tông, Tô Hiệu, rạch Bến Trâu, với diện tích 25,54ha

+ **Khu ở II:** giới hạn bởi đường Lý Thánh Tông, Tô Hiệu, tạch Bến Trâu, Lương Thế Vinh, với diện tích 25,57ha.

+ **Khu ở III:** giới hạn bởi đường Lương Thế Vinh, kênh Tân Hóa – Bàu Cát, diện tích 37,87ha.

+ **Khu ở IV:** giới hạn bởi đường Hòa Bình, Lũy Bán Bích, Lương Thế Vinh, kênh Tân Hóa – Bàu Cát, diện tích 25,62ha.

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 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 6,55ha, 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 7,13ha (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:**

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 Thới Hòa gồm hệ thống giao thông chính hình thành các khu ở và trung tâm khu ở. Tổ chức mạng lưới giao thông bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng một số tuyến đường mới để kết nối các khu chức năng với nhau.

Khu nhà hiện hữu là nhà liên kế 1-6 tầng. Khu nhà xây dựng mới trong các khu hỗn hợp: căn hộ nhiều tầng (từ 4-18 tầng) được bố trí theo dạng các đơn nguyên được ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những khoảng xanh nhỏ xen cài, sân, bãi đậu xe, kiến trúc hiện đại.

Các công trình công cộng hình thành kiến trúc và mặt đứng đa dạng, phong phú, ưu tiên quay ra trục đường chính, tạo cảnh quan chung cho khu vực trong tương lai.

**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 Tô Hiệu	34	3	6+2,75(6)2,25+11	3
2	Đường Tô Hiệu ngang	12	3	6	3
3	Đường Hòa Bình	30	6	7(4)7	6
4	Đường Lũy Bán Bích	23	4	15	4
5	Đường dọc Rạch	20	5	11	4
6	Đường Lương Thế Vinh	16	4	8	4
7	Đường Lương Thế Vinh nối dài	20	4	12	4
8	Đường Lương Minh Nguyệt	16	4	8	4
9	Đường Lương Minh Nguyệt nối dài	20	5	10	5
10	Đường Lý Thánh Tông	20	5	10	5
11	Đường Phan Anh	30	6	7(4)7	6
12	Đường Bùi Cầm Hổ	16	4	8	4
13	Đường ngang 01	16	4	8	4
14	Đường ngang 02	16	4	8	4
15	Đường ngang 03	16	4	8	4
16	Đường ngang 04	12	3	6	3
17	Đường ngang 06	12	3	6	3
18	Đường ngang 07	12	3	6	3
19	Đường ngang 08	12	3	6	3
20	Đường ngang 09	14	3	8	3
21	Đường ngang 10	16	4	8	4
22	Đường ngang 11	12	3	6	3

		12	3	6	3
23	Đường ngang 12	16	4	8	4
24	Đường ngang 13	12	3	6	3
25	Đường ngang 16	20	5	10	5
26	Đường ngang 17	12	3	6	3
27	Đường dọc 01	12	3	6	3
28	Đường dọc 02	12	3	6	3
29	Đường số 6	16	4	8	4
30	Đường dọc 03	12	3	6	3
31	Đường dọc 04	16	4	8	4
32	Đường dọc 05	12	3	6	3
33	Đường dọc 06	12	3	6	3
34	Đường dọc 07	12	3	6	3
35	Đường dọc 08	16	4	8	4
36	Đường dọc 09	16	4	8	4
37	Đường dọc 10	12	3	6	3
38	Đường dọc 11	20	5	10	5
39	Đường dọc 12	16	4	8	4

**Theo Trung tâm thông tin quy hoạch**