

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

khu dân cư phường Hiệp Tân, 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 Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3962/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, Tân Thới Hòa

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

+ Phía Nam: giáp đường Lý Thánh Tông và phường Tân Thới Hòa

+ Phía Bắc: giáp đường Thoại Ngọc Hầu và đường Thạch Lam, phường Phú Thạnh

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 112,9 ha. Cơ cấu sử dụng đất được chia thành đất ở, đất công trình công cộng, đất công viên cây xanh - TDTT, 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	98,52	87,27
1.	Đất dân cư	64,79	57,38
	+ Đất dân cư hiện hữu chỉnh trang	46,89	41,53
	+ Đất dân cư xây dựng mới (kết hợp TMDV) thuộc khu đất hỗn hợp	17,9	15,85
2.	Đất công trình công cộng	5,7	5,05
3.	Đất cây xanh - TDTT	4,51	3,99
4.	Đất giao thông đối nội	23,53	20,84

B	Đất khác trong phạm vi dân dụng	1,46	1,29
1.	Đất tôn giáo	1,46	1,29
C	Đất ngoài dân dụng	9,98	8,71
1.	+ Đất công nghiệp - TTCN hiện hữu	4,13	3,66
2	+ Đất giao thông đối ngoại	8,47	7,5
3.	+ Đất kênh rạch	0,32	0,28
	Tổng cộng	112,9	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	30.000
2	Mật độ xây dựng		%	35 - 45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu	Tầng	01
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	25 - 35
	+ Đất ở		m ² /ng	15 - 25
	+ Đất công trình công cộng		m ² /ng	1 - 3
	+ Đất cây xanh - TDTT		m ² /ng	1 - 3
	+ Đất giao thông		m ² /ng	5 - 9

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: được bố trí thành 4 khu ở:

+ **Khu ở I:** giới hạn bởi đường Thoại Ngọc Hầu, Hòa Bình, Tô Hiệu, với diện tích 21,09ha.

+ **Khu ở II:** giới hạn bởi đường Thoại Ngọc Hầu, Hòa Bình, Tô Hiệu, Lũy Bán Bích, Thạch Lam, với diện tích 34,94ha.

+ **Khu ở III:** giới hạn bởi đường Hòa Bình, Tô Hiệu, Phan Anh, Lý Thánh Tông, diện tích 31,32ha.

+ **Khu ở IV:** giới hạn bởi đường Hòa Bình, Tô Hiệu, Lũy Bán Bích, Lý Thánh Tông, diện tích 25,55ha.

Trong đó, các khu vực dân cư trên sẽ được chia thành 2 loại: Khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang, diện tích 46,89ha, có mật độ xây dựng từ 40 ÷ 70%,

cao từ 1 ÷ 6 tầng; Khu ở xây dựng mới, diện tích 17,9ha, 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 5,7ha, 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 4,51ha (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 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 1,46ha. 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 Hiệp Tân 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 Thoại Ngọc Hầu	44	5	15+(4)+15	5
2	Đường A	46	7	13+(6)+13	7
3	Đường B	22	5	12	5
4	Đường C	18	3.5	11	3.5
		34	3	6+2,75+(6)+2,25+11	3
5	Đường Tô Hiệu	23	4	15	4
6	Đường Hòa Bình	30	6	7+(4)+7	6
7	Đường Thạch Lam	24	5,5	13	5,5
8	Đường Lũy Bán Bích	23	4	15	4
9	Đường Phan Anh	30	6	7+(4)+7	6
10	Đường Hoàng Thiều Hoa	16	4	8	4
11	Đường Nguyễn Lý	23	4	15	4
12	Đường Dương Khuê	16	4	8	4
13	Đường Lê Quang Chiêu	16	4	8	4
14	Đường Lương Trúc Đàm	16	4	8	4
15	Đường Cây Keo	16	4	8	4
16	Đường Ỡ Lan	16	4	8	4
17	Hẻm 120 Lũy Bán Bích	16	4	8	4
18	Đường Chu Thiên	13	2,5	8	2,5
19	Đường ngang 01	13	2,5	8	2,5
20	Đường dọc 01	16	4	8	4
21	Đường dọc 02	16	4	8	4
22	Đường dọc 05	12	3	6	3

23	Đường dọc 06	12	3	6	3
24	Đường dọc 07	12	3	6	3
25	Hẻm 245/29	12	3	6	3
26	Đường ngang 02	16	4	8	4
27	Đường ngang 03	12	3	6	3
28	Đường ngang 04	16	4	8	4
29	Đường Lý Thánh Tông	16	4	8	4
30	Hẻm 177	16	4	8	4
31	Đường Lý Thánh Tông và nối dài	20	5	10	5

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch