

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận Tân Bình

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 13, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt theo quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 3.4.2009.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
- + Phía Đông: giáp phường 12 quận Tân Bình
- + Phía Tây: giáp quận Tân Phú và một phần phường 15 quận Tân Bình
- + Phía Nam: giáp phường 14 quận Tân Bình
- + Phía Bắc: giáp khu vực sân bay Tân Sơn Nhất

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 131,13 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	108,62	100
1.	Đất ở	72,21	66,47
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo	70,28	
	+ Đất ở dự kiến chỉnh trang	1,39	
2.	Đất công trình công cộng	12,90	11,89
	Đất công trình công cộng cấp phường	5,03	
	+ Đất giáo dục	4,74	
	+ Đất hành chính	0,14	
	+ Đất y tế	0,03	
	+ Đất văn hóa	0,12	
	Đất thương mại – dịch vụ	6,72	
	Đất công trình công cộng khu vực	1,15	
3.	Đất giao thông	23,43	21,57
4.	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	0,08	0,07

B	Đất ngoài dân dụng	22,51	
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	5,05	
2.	+ Đất công nghiệp	4,27	
3.	+ Đất quân sự	13,19	
Tổng cộng		131,13	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	48.000 (năm 2020)
2	Mật độ xây dựng		%	40-45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	12-14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	02
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	22,63
	+ Đất ở		m ² /ng	15,04
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	1,05 (Không tính đất TM-DV và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,02
	+ Đất giao thông		m ² /ng	1,99 (không tính đường giao thông < 12m)

IV. Bố cục phân khu chức năng:

- a. Khu ở:** Tổng diện tích đất ở 72,21ha, chiếm 66,74% đất dân dụng, gồm:
- + Đất ở hiện hữu có diện tích 70,28 ha, chiếm 97,33% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu, cải tạo chỉnh trang với mật độ xây dựng khoảng 55-70%, cao từ 2 – 7 tầng.
 - + Đất ở xây dựng mới 1,93ha, chiếm 2,67% đất ở, bao gồm khu Cụm dân cư có hạ tầng kỹ thuật yếu kém phía Nam giáp đường Trường Chinh có quy mô 1,13ha dự kiến xây dựng khu dân cư mới dạng chung cư cao tầng với mật độ xây dựng khoảng 45%, cao 12 tầng; Khu đất xí nghiệp may Tiến Phát 2 có quy mô 0,8ha dự kiến xây dựng chung cư cao tầng phục vụ cho nhu cầu tái định cư quận Tân Bình với mật độ xây dựng 45%, cao 12 tầng.

b. Công trình công cộng (hạ tầng xã hội):

Các công trình công cộng hiện hữu có tổng diện tích 5,03ha, chiếm 4,63% diện tích đất dân dụng (không kể công trình công cộng cấp khu vực và công trình thương mại dịch vụ), bao gồm: Công trình hành chính có diện tích khoảng

0,14ha (gồm Ủy ban nhân dân phường 13, Công an phường 13); Trạm y tế phường 13 diện tích 0,03ha; Nhà văn hóa phường diện tích khoảng 0,12ha; Công trình giáo dục có diện tích khoảng 4,74ha (trường mầm non phường 13, ngao2i ra còn có trường tiểu học Thân Nhân Trung, trường tiểu học Sơn Cang, trường tiểu học Yên Thế; trường THCS Hoàng Hoa Thám, trường THPT Nguyễn Chí Thanh, trường cấp 2 - 3 Nguyễn Khuyến).

Ngoài ra, có công trình trường THCS dự kiến xây mới trong khu đất bãi xe buýt, đường Cộng Hòa có diện tích khoảng hơn 6.890m².

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

Tổng diện tích 0,08 ha, chiếm 0,07% diện tích đất dân dụng chủ yếu là các vườn hoa công viên cây xanh nhỏ làm đảm bảo giao thông hiện hữu.

d. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất hiện hữu không gây ô nhiễm môi trường có quy mô khoảng 4,28ha nằm xen cài trong khu dân cư được tạm giữ lại nhằm tạo việc làm, góp phần phát triển kinh tế địa phương.

Các khu đất công nghiệp này được định hướng chuyển đổi chức năng thành đất hỗn hợp, trong đó, ưu tiên dành quỹ đất cho cây xanh, công viên và CTCC tại không gian mở phục vụ cho sinh hoạt công đồng trong khu vực.

e. Đất quân sự:

Khu đất quân sự có diện tích 13,19ha theo hiện trạng. Về lâu dài sẽ dành một phần xây dựng công trình công cộng hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện, công viên... để bổ sung thêm quỹ đất hạ tầng xã hội và mảng xanh đang thiếu trên địa bàn quận Tân Bình và chuyển sang cho quận và thành phố quản lý.

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

+ Dọc tuyến đường Cộng Hòa, Trường Chinh được định hướng phát triển chức năng ở kết hợp thương mại-dịch vụ, xây dựng cao tầng.

+ Dọc tuyến đường Trường Chinh dự kiến có tuyến metro số 2 nên cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và phân bố dân cư hợp lý nhằm khai thác tối đa công suất vận chuyển của tuyến metro.

+ Khu vực dọc tuyến đường Lạc Long Quân, Âu Cơ và đường Vành Đai 1 phía Bắc được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại-dịch vụ, xây dựng cao tầng.

+ Khu thương mại-dịch vụ tập trung khu nhà hàng tiệc cưới đường Hoàng Việt định hướng là trục thương mại-dịch vụ mở, khu trung tâm thương mại-dịch vụ của quận, có không gian kiến trúc, không gian sinh hoạt đặc trưng của khu vực.

+ Khu CTCC đa chức năng có quy mô chiều cao xây dựng 75m so với mực nước biển trung bình tại khu vực giới hạn bởi các đường Hoàng Văn Thụ - Xuân Hồng – Xuân Diệu.

Về thiết kế đô thị, trong thời gian tới nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc tuyến đường: Cộng Hòa, Trường Chinh, khu vực giao lộ đường Cộng Hòa – Trường Chinh.

VI. Quy hoạch giao thông:**BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG**

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch		
			Hè phố (m)	Lòng đường (m)	Hè phố (m)
1	Đường Cộng Hòa	40	8.5	23	8.5
2	Đường Trường Chinh	35	6	23	6
3	Đường Tân Kỳ Tân Quý	30	6	18	6
4	Đường Hoàng Hoa Thám	22	4	14	4
5	Đường Thân Nhân Trung	16	4	8	4
6	Đường Nguyễn Đức Thuận (B1 cũ)	16	4	8	4
7	Đường dự kiến (phía Bắc xí nghiệp may quân khu 7)	16	4	8	4
8	Đường C30 (hẻm chợ Hoàng Hoa Thám)	12-14	3-3.5	6-7	3-3.5
9	Đường Trần Văn Danh (đường C2 cũ)	14	3.5	7	3.5
10	Đường Trần Văn Dư	14	3.5	7	3.5
11	Đường Nguyễn Quang Bích	14	3.5	7	3.5
12	Đường Ấp Bắc	12	3	6	3
13	Đường Nhất Chi Mai	12	3	6	3
14	Đường Nguyễn Hiến Lê	12	3	6	3
15	Đường Văn Chung	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch