

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

khu dân cư phường 12, 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 12, quận Tân Bình, TP.HCM được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt theo quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 7.7.2009.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông Nam: giáp phường 11, phường 4 qua đường Xuân Hồng;
- + Phía Tây Nam: giáp phường 13 và phường 14 qua đường Đồng Đen và đường Bà Cát;
- + Phía Tây: giáp phường 13 qua đường Hoàng Hoa Thám;
- + Phía Bắc: giáp khu quân sự, sân bay Tân Sơn Nhất qua đường Cộng Hòa.

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 88,83ha. 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	79,87	100
1.	Đất ở	56,29	70,47
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo	52,90	
	+ Đất ở dự kiến chỉnh trang đô thị	3,39	
2.	Đất công trình công cộng	5,26	6,59
	Đất công trình công cộng cấp phường	3,29	
	+ Đất giáo dục	2,04	
	+ Đất hành chính	0,04	
	+ Đất văn hóa	0,11	

	+ Đất y tế	0,02	
	+ Đất thương mại – dịch vụ	1,08	
	Đất công trình công cộng khu vực	1,97	
3.	Đất giao thông	17,53	21,95
4.	Đất cây xanh - TĐTT	0,79	0,99
B	Đất ngoài dân dụng	8,96	
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	4,27	
2.	+ Đất quân sự	2,29	
	+ Đất Tôn giáo	2,40	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	29.000 (năm 2020)
2	Mật độ xây dựng		%	35 - 45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	14 (45m)
		Tối thiểu	Tầng	02
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	27,54
	+ Đất ở		m ² /ng	19,41
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	0,76 (không tính đất TM-DV và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,27
	+ Đất giao thông		m ² /ng	4,46 (không tính đường giao thông dưới 12m)

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: Tổng diện tích 56,29ha bao gồm:

+ Đất khu dân cư hiện hữu: quy mô 52,90ha, chiếm 94% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu với mật độ xây dựng khoảng 50-85%, tầng cao xây dựng từ 2-7 tầng.

+ Đất ở xây dựng mới có quy mô 3,39ha, chiếm 6% đất ở, trong đó 1,64ha khu chung cư xây dựng mới đất thuộc khi hỗn hợp; 0,28ha đất ở xây dựng mới thuộc đất Bình đoàn 16 và 1,46ha khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang xây dựng mới (phía sau giáo xứ Tân Châu) với mật độ xây dựng khoảng 35-55%, cao 14 tầng. (Tầng cao sẽ được nghiên cứu điều chỉnh khi có ý kiến cụ thể của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền).

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 2,21ha, chiếm 2,8% đất dân dụng (không kể các công trình công cộng cấp khu vực và công trình thương mại – dịch vụ) bao gồm:

+ Công trình hành chính và văn hóa có diện tích khoảng 0,04ha (UBND phường 12, NVH phường 12, Công an phường 12)

+ Công trình trạm y tế phường 14 diện tích 0,02ha

+ Công trình giáo dục có diện tích 1,78ha gồm (Trường mầm non 12, Trường tiểu học Trần Quốc Tuấn, Nguyễn Khuyến, Các mạng tháng Tám; Trường THCS Trường Chinh, Ngô Quyền, Thái Bình). Các công trình xây mới trong khu phức hợp có diện tích khoảng 0,26ha.

c. Khu cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích là 0,79ha, chiếm 0,09 diện tích đất dân dụng gồm: chủ yếu là vườn hoa, công viên cây xanh quy hoạch hiện hữu bố trí rải rác trong khu nhóm nhà ở và trong khu đất hỗn hợp, dân cư xây dựng mới.

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 2,40ha gồm các công trình hiện hữu: chùa Từ Tân, giáo xứ Tân Việt, giáo xứ Tân Châu, Tu viện nữ Tân Việt, Nhà hưu dưỡng Linh mục và Tu viện nữ Mân Côi, Nhà hưu dưỡng Linh mục giáo xứ Mân Côi...

e. Đất quân sự:

Khu đất quân sự có diện tích 2,29 ha theo hiện trạng ở phía Đông. Về lâu dài, khi được sự thống nhất của Bộ Quốc phòng, dành một tỷ lệ đất thích hợp để xây dựng công trình công cộng hạ tầng xã hội (Trường học, bệnh viện, TDTT), công viên cây xanh, dịch vụ thương mại để bổ sung thêm quỹ đất hạ tầng xã hội và mảng xanh vốn đang rất thiếu trên địa bàn quận Tân Bình.

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

Với đặc điểm khu dân cư phường 12 là khu dân cư ổn định và có nhiều trục thương mại dịch vụ của khu vực: Trường Chinh – Cộng Hòa – Hoàng Hoa

Thám, đó đó dọc tuyến đường Trường Chinh cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến phù hợp do dọc tuyến Trường Chinh có tuyến metro số 2.

Tuyến đường Cộng Hòa – Hoàng Hoa Thám được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại – dịch vụ, xây dựng cao tầng.

Về thiết kế đô thị: Trong thời gian tới cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc các trục thương mại – dịch vụ gồm đường Cộng Hòa, Trường Chinh.

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 Trường Chinh	35	6	23	6
2	Đường Cộng Hòa	45	12	26	7
3	Đường Xuân Hồng	22	4	14	4
4	Đường Hoàng Hoa Thám	22	4	14	4
5	Đường dự phóng hướng Bắc Nam giáp khu đất hỗn hợp	24	6	12	6
6	Đường dự phóng hướng Đông Tây giáp khu đất hỗn hợp	16	3	10	3
7	Đường Bàu Cát	18	4	10	4
8	Đường Đồng Đen (đoạn từ Bàu Cát đến đường Bàu Cát 1)	18	4	10	4
9	Đường Đồng Đen (đoạn Bàu Cát 1 – Trường Chinh)	12	3	6	3
10	Đường Trần Mai Ninh	16	3	10	3
11	Đường Bàu Cát 2	16	3	10	3
12	Đường hẻm 108 Trần Mai Ninh	16	3	10	3
13	Đường Nguyễn Minh Hoàng (Đoạn từ Hoàng Hoa Thám đến đường A4)	16	3	10	3
14	Đường Nguyễn Minh Hoàng (Đoạn từ đường A4 đến đường Quách Văn Tuấn)	12	3	6	3

15	Đường A4	16	3	10	3
16	Đường Nguyễn Thái Bình	16	3	10	3
17	Đường Quách Văn Tuấn	16	3	10	3
18	Đường C26	15	3	9	3
19	Đường C18	15	3	9	3
20	Đường Bàu Cát 1	12	3	6	3
21	Đường Bàu Cát 3	12	3	6	3
22	Đường Trương Hoàng Thanh	12	3	6	3
23	Đường Hoàng Kế Viêm (C21 cũ)	12	3	6	3
24	Đường B6	12	3	6	3
25	Đường C22	12	3	6	3
26	Đường Nguyễn Thế Lộc (C23 cũ)	12	3	6	3
27	Đường Phan Bá Phiến (C24 cũ)	12	3	6	3
28	Đường C27	12	3	6	3
29	Đường Thép Mới	12	3	6	3
30	Đường dự phóng thuộc khu chỉnh trang nâng cấp đô thị (giới hạn từ đường Nguyễn Thái Bình ra Xuân Hồng)	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch