

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới phường Linh Trung, Thủ Đức

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới phường Linh Trung, quận Thủ Đức được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt theo quyết định số 22/2009/QĐ-UBND ngày 25.9.2009.

Việc điều chỉnh đồ án nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện cảnh quan đô thị đối với khu vực tiếp giáp 2 tuyến giao thông cao tốc và nút giao thông cửa ngõ lối vào trung tâm thành phố đã xây dựng hoàn thành cơ bản và tuyến metro Bến Thành – Suối Tiên đang được thành phố triển khai thực hiện.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp nút giao thông Xa lộ Trường Sơn và Xa lộ Hà Nội
 - + Phía Tây : giáp Suối Cái và các cơ sở công nghiệp hiện hữu
 - + Phía Nam : giáp xa lộ Hà Nội
 - + Phía Bắc : giáp xa lộ Trường Sơn

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 55,45 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:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	36,40	65,64
1.	Đất ở	20,25	36,52
	+ Đất ở cao tầng (xây dựng mới)	13,27	
	+ Đất ở thấp tầng (hiện hữu)	6,98	
2.	Đất công trình công cộng	3,10	5,59
	+ Đất giáo dục (trường PTTH)	1,02	
	+ Đất văn hóa	2,08	
3.	Đất giao thông	9,32	16,8
4.	Đất cây xanh – Thể dục thể thao	3,73	6,73
B	Đất ngoài dân dụng	19,05	34,36
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	8,93	
2.	+ Đất khác (bãi xe tang vật thành phố)	1,92	

3.	+ Đất công trình tôn giáo	0,13	
4.	+ Đất bến xe thành phố	8,07	
Tổng cộng		55,45	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	11.000
2	Mật độ xây dựng		%	30-40
3	Hệ số sử dụng đất		Lần	1,2 – 1,5
4	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu	Tầng	01
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	33,09
	+ Đất ở		m ² /ng	18,41
	+ Đất CTCC khu ở		m ² /ng	2,82
	+ Đất công viên cây xanh-TDĐT		m ² /ng	3,39
	+ Đất giao thông		m ² /ng	8,47

IV. Bố cục phân khu chức năng:

- a. **Đất ở:** có diện tích 20,25 ha bao gồm nhà ở thấp tầng kể cả khu nhà ở hiện hữu cải tạo (chủ yếu nhà riêng lẻ) chiếm khoảng 6,98ha (33,04% đất ở) và khu nhà ở cao tầng chiếm khoảng 13,27% (66,96% đất ở)
- + Đối với nhà ở thấp tầng gồm nhà vườn, nhà liên kế vườn hiện hữu cải tạo, cao từ 1-5 tầng, khoảng lùi sân trước và mật độ xây dựng riêng cho từng lô đất áp dụng theo quy chuẩn xây dựng và quy định hiện hành. Lô đất nhà liên kế vườn bề ngang không dưới 5m.
 - + 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.
 - + Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chỉnh trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc của cấp có thẩm quyền, các khu nhà ở thuộc dạng cư xá (nếu có), các nhóm, khu nhà ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng nhờ có quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện theo QHCT duyệt hoặc đề xuất điều chỉnh trên cơ sở lập quy chế quản lý kiến trúc cấp 2 được cấp thẩm quyền phê duyệt (nếu có).
 - + Đối với nhà ở cao tầng: bố trí thành từng cụm nhà với không gian thoáng đẹp. Mật độ xây dựng chiếm từ 30-35%, cao tối đa 18 tầng, tổ chức xen cài các mảng vườn hoa, lối đi bộ, bãi đậu xe chung quanh khu nhà cao tầng thuận tiện và hợp lý.

b. Đất công trình công cộng :

+ Đất dành cho giáo dục: Xây mới trường THPT với quy mô diện tích là 1,02ha, mật độ xây dựng 25%, cao 3 tầng (tùy theo dự án có thể cao tới 4 tầng).

+ Đất dành cho khu Nhà văn hóa: có quy mô 2,08ha, mật độ xây dựng tối đa 35%, cao 3 tầng, tùy yêu cầu của dự án có thể nâng lên tối đa 4 tầng.

Đối với khu chung cư cao tầng, tại tầng trệt bố trí khu vực sinh hoạt cộng đồng-dịch vụ công cộng, nhà giữ trẻ để phục vụ cho người dân trong khu vực.

c. Đất công viên cây xanh tập trung kết hợp TDTT ngoài trời:

Bố trí vườn hoa cây xanh kết hợp sân thể dục thể thao tập trung trên khu đất diện tích 3,73 ha. Không xây dựng tường rào bao quanh khu đất, ac1c công trình xây dựng không vượt quá 5% diện tích với tầng cao 1 tầng và đảm bảo mỹ thuật hài hòa không gian.

Đất ngoài dân dụng: diện tích 19,05 ha bao gồm một phần diện tích nút giao thông xa lộ Hà Nội – đường vành đai (giao thông đối ngoại), đất công trình tôn giáo hiện hữu và bãi xe tang vật của công an thành phố, còn có bố trí bến xe thành phố.

Lưu ý: Tổ chức các cụm nhà ở cao tầng dọc theo các tuyến đường cao tốc (xa lộ Hà Nội và xa lộ Trường Sơn). Về giao thông khu ở, bố trí đường gom dẫn ra đường song hành trực tiếp ra các đường cao tốc, cần đảm bảo các khoảng cách cũng như cách nút giao thông theo quy định.

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

Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: bố trí dọc theo tuyến đường cao tốc (xa lộ Hà Nội và xa lộ Trường Sơn) gồm các kiến trúc cao từ 9-18 tầng. Các đơn nguyên nhà cao tầng ghép nối từ 6-12 cụm đơn nguyên thành một cụm nhà bao bọc quanh vườn hoa và sân chơi riêng cho từng cụm; nhà ở riêng lẻ thấp tầng (nhà xây dựng mới và nhà hiện hữu cải tạo) cùng các công trình công cộng bố trí bên trong, phía sau cụm nhà cao tầng tạo sự yên tĩnh và an toàn.

* Lưu ý tăng cường cây xanh gồm cây cao, tán rộng dọc tuyến đường song hành với đường cao tốc để tạo yên tĩnh và môi trường cho cụm nhà ở cao tầng.

Về thiết kế đô thị: Thể hiện cho từng đơn vị ở theo nguyên tắc phân bố mật độ xây dựng hợp lý, tập trung các công trình cao tầng trên tuyến đường chính, trục thương mại dịch vụ.

Tổ chức các công trình nhà ở cao tầng có kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ để tạo cảnh quan sinh động cho các cụm chung cư, theo đó khối nhà cao tầng thiết kế đồng bộ với khối để.

Chú trọng công tác thiết kế đô thị dọc tuyến đường cao tốc và nút giao thông chính.

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 mặt cắt 1-1	24	3	5-2-4-2-5	3
2	Đường mặt cắt 2-2	20	4,75	10,5	4,75
3	Đường mặt cắt 3-3	16	4	8	4
4	Đường mặt cắt 4-4 (Quốc lộ 1A – Xa lộ Trường Sơn)	120	3	12-28-34-28-12	3
5	Đường mặt cắt 5-5 (Xa lộ Hà Nội)	113,5	5	10,5-27,5-41- 14-10,5	5
6	Đường mặt cắt 6-6 (đường nội bộ)	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch