

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

khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, P. Thạnh Mỹ Lợi, quận 2

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 4.9.2009.

Đây sẽ là khu dân cư đô thị mới hiện đại đồng bộ, kỹ thuật hoàn chỉnh và các diện tích hạ tầng xã hội phục vụ dân cư sinh sống, học tập, làm việc và hoạt động xã hội, thể thao vui chơi giải trí; đáp ứng yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị lâu dài. Xây dựng khu công viên cây xanh tập trung vui chơi giải trí, thể dục thể thao phục vụ cho cư dân đến sinh sống tại đây cũng như khu vực lân cận.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi A
 - + Phía Tây Bắc: Giáp sông Sài Gòn
 - + Phía Tây Nam: Giáp sông Sài Gòn, đường vành đai phía Đông dự kiến.

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 178,8411ha. 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 |
|------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------|
| 1. | Đất khu ở | 68,2507 | 38,16 |
| 2. | Đất công trình công cộng | 9,0692 | 5,07 |
| | + Đất công trình công cộng cấp khu ở | 2,4875 | |
| | + Đất công trình công cộng cấp đô thị | 6,5817 | |
| 3. | Đất giao thông | 39,8375 | 22,28 |
| | + Đất bãi xe | 4,876 | |
| | + Đường giao thông | 34,9615 | |
| 4. | Đất công viên cây xanh | 13,0077 | 7,27 |
| 5. | Đất khác | 48,676 | 27,22 |
| | + Đất giao thông đối ngoại | 4,3572 | |
| | + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 33,1848 | |
| | + Đất cây xanh cách ly | 8,71 | |
| | + Đất mặt nước | 2,034 | |

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

| STT | Loại chỉ tiêu | | Đơn vị tính | Chỉ tiêu QHKT |
|-----|---------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|
| 1 | Dân số dự kiến | | người | 21.500 |
| 2 | Mật độ xây dựng | | % | Từ 20 – 60 (Tùy theo công trình) |
| 3 | Tầng cao xây dựng | Tối đa | Tầng | 15 |
| | | Tối thiểu | Tầng | 01 |
| 4 | Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng | | m ² /ng | 27,54 |
| | + Đất khu ở | | m ² /ng | 31,74 |
| | + Đất CTCC | | m ² /ng | 4,22 |
| | + Đất công viên cây xanh - TDDT | | m ² /ng | 6,05 |
| | + Đất giao thông khu vực | | m ² /ng | 18,53 |

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Đất khu ở:

Đất ở: Tổng diện tích 63,31907ha bao gồm

- Đất xây dựng nhà ở (chung cư) 49,1511 ha, chiếm tỷ lệ 77,63%, Mật độ xây dựng 25 - 40%, cao từ 5 - 25 tầng, hệ số sử dụng đất 2,5 - 3,5 lần.

- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (biệt thự, liên kế vườn): 14,1596 ha, tỷ lệ 22,36%, mật độ xây dựng 40 - 60%, cao 2 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25 - 2,1 lần.

Đất khu công trình công cộng đơn vị ở:

- Trường mầm non : diện tích 1,4075 ha.

+ Mật độ xây dựng : 25-30%

+ Tầng cao xây dựng : 1-2 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,9

- Trường tiểu học : diện tích 1,9144 ha.

+ Mật độ xây dựng : 25-30%

+ Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,8

- Trường trung học cơ sở: diện tích 1,6181 ha.

+ Mật độ xây dựng : 25 - 30%

+ Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng

+ Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,2

Công trình công cộng:

Công trình công cộng khu ở:

- Trường trung học phổ thông: diện tích 1,7055 ha.
 - + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
 - + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,2
- Khu hành chính : diện tích đất 0,782 ha.
 - + Mật độ xây dựng : 30 - 40%
 - + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,5

Công trình công cộng đô thị:

- Bệnh viện : diện tích đất 2,0918 ha.
 - + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
 - + Tầng cao xây dựng : 5 - 12 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 2,7
- Trung tâm thương mại - dịch vụ - văn phòng: diện tích đất 2,9274 ha.
 - + Mật độ xây dựng : 40%
 - + Tầng cao xây dựng : 3 - 15 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 3,6
- Câu lạc bộ thể dục thể thao: diện tích đất 1,6174ha.
 - + Mật độ xây dựng : 30%
 - + Tầng cao xây dựng : 2 - 4 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 0,9
- Công trình văn hóa: diện tích đất 0,5451 ha.
 - + Mật độ xây dựng : 30%
 - + Tầng cao xây dựng : 2 -5 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất : khoảng 1,0

b. Khu công viên cây xanh: 13,0077 ha.

Mật độ xây dựng tối đa : 5%

Ngoài ra, còn có công viên cây xanh tập trung lớn ở phía Nam đường vành đai, khu công viên cây xanh dọc sông Sài Gòn...

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

+ Việc tổ chức không gian kiến trúc các công trình với xu hướng cao nhất ở khu vực trung tâm của khu dân cư (khu vực giữa cụm trường học và khu TM-DV).

- Các công trình nhà thấp tầng dạng biệt thự, liên kế vườn được bố trí chủ yếu dọc theo sông Sài Gòn, rạch hiện hữu giữ lại và tại khu vực đầu cầu Phú Mỹ.

- Các công trình nhà chung cư 13 - 25 tầng bố trí khu trung tâm của khu ở.
- Các công trình nhà chung cư từ 5 đến 15 tầng được bố trí chủ yếu ở mặt tiền đường vành đai phía Đông.

+ Khu vực trung tâm của đô thị bao gồm các công trình phục vụ công cộng (thương mại, dịch vụ, hành chính, bệnh viện...) với tầng cao từ 2 đến 15 tầng được bố trí ở khu vực trung tâm của khu đất và kết hợp với khu chung cư cao tầng góp phần tạo nên không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm, đồng thời đảm bảo bán kính phục vụ tốt cho nhu cầu dân cư trong đô thị.

VI. Quy hoạch giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

| STT | Tên đường | Lộ giới |
|-----|---------------------|---------|
| 1 | Đường số 3 | 40 |
| 2 | Đường số 9,10,11,18 | 30 |
| 3 | Đường số 1, 5 | 25 |
| 4 | Đường số 2,4,7,8 | 24 |
| 5 | Đường số 6 | 21 |
| 6 | Đường số 12,13 | 20 |
| 7 | Đường số 15,16 | 16 |
| 8 | Đường số 17 | 15 |
| 9 | Đường số 19 | 12 |

+ Đối với dự án cầu Phú Mỹ và đường Vành đai phía Đông, chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cập nhật chính xác mốc tọa độ thiết kế vào đồ án.

+ Các mặt cắt ngang cụ thể các tuyến đường sẽ được xác định theo dự án.

+ Chủ đầu tư chịu trách nhiệm kết nối mạng giao thông xung quanh khu vực.

+ Chỉ giới xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong các bước thiết kế đô thị và trong các dự án đầu tư xây dựng công trình tỷ lệ 1/500.

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch