

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

## Khu dân cư phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú

### I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3965/QĐ-UBND ngày 31.12.2008.

Đồ án quy hoạch này rất cần thiết bởi thời gian qua việc tách quận Tân Bình (cũ) thành 2 quận Tân Bình (mới) và Tân Phú đã dẫn đến sự thay đổi cơ cấu kinh tế - xã hội, các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của quận Tân Phú. Phần lớn khu dân cư phường Sơn Kỳ là khu đô thị cũ, phát triển tự phát, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật không đáp ứng kịp nhu cầu phát triển trên địa bàn. Do đó, việc tiến hành nghiên cứu lập quy hoạch phường Sơn Kỳ để tái cấu trúc đô thị là cần thiết, phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội của quận Tân Phú và thành phố để làm cơ sở pháp lý triển khai xây dựng các dự án trên địa bàn phường.

### II. Vị trí:

#### IV. Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông Bắc: giáp phường Tây Thạnh theo đường Lê Trọng Tấn.
- + Phía Tây Bắc: giáp đường dọc kênh 19/5
- + Phía Đông Nam: giáp phường Tân Sơn Nhì theo đường Lê Trọng Tấn.
- + Phía Tây: giáp quận Bình Tân theo đường Bình Long.
- + Phía Nam: giáp phường Tân Quý theo đường Lê Trọng Tấn.

### III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch 172,31 ha, dân số dự kiến 44.000 người. 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 (%)		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>A</b>	<b>Đất thuộc khu dân cư</b>	<b>79.30</b>	<b>46.02</b>	<b>100</b>	<b>26.43</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>72.79</b>	<b>42.24</b>	<b>91.97</b>	<b>24.26</b>
1.	Đất ở	60.64	35.19	76.46	20.21
2.	Đất cây xanh	0.58	0.34	0.73	0.19
3.	Đất công trình công cộng	1.44	0.84	1.82	0.48
4	Đất giao thông	10.13	5.88	12.77	3.38
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>6.52</b>	<b>3.78</b>		<b>2.17</b>
1.	Đất kênh rạch	0.05	0.03		0.02
2.	Đất giao thông đối ngoại	6.47	3.75		2.16

<b>B</b>	<b>Khu vực lập QH theo quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 1405/QĐ-UBND</b>	<b>93.01</b>	<b>53.98</b>		<b>31.00</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>172,31</b>	<b>100</b>		<b>57.44</b>

#### **IV. Bố cục phân khu chức năng:**

##### **1. Khu ở:**

Chỉnh trang cải tạo các khu ở lụp xụp môi trường không đảm bảo với các khu dân cư hiện hữu. Xây dựng dự án (thuộc vườn rau Tân Thắng), chuyển đổi chức năng các khu sản xuất.

Nhà ở có các loại hình chủ yếu là nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu nhà xây dựng mới.

Các khu vực dân cư được chia thành 2 loại: Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, có mật độ xây dựng từ 40 ÷ 60%, cao từ 1 đến 5 tầng; Khu ở xây dựng mới (xây dựng dạng nhà ở chung cao tầng kết hợp dịch vụ công cộng ở tầng dưới) với mật độ xây dựng từ 30 ÷ 40%, cao tối đa khoảng 12 tầng

##### **2. Khu công trình công cộng:**

Đối với khu cải tạo chỉnh trang giữ lại các công trình công cộng hiện hữu như: chợ Sơn Kỳ, trường tiểu học Tân Quý, trường Nhân Văn, UBND, trạm y tế

Đối với khu xây dựng mới (Khu vườn rau): quỹ đất dành cho công trình công cộng chủ yếu đóng vai trò bổ sung các công trình phúc lợi công cộng còn thiếu. Đảm bảo hệ thống giáo dục đáp ứng nhu cầu giáo dục trường tiểu học, THCS, THPT và một số khu công cộng thương mại dịch vụ phục vụ cho toàn khu vực có mật độ từ 30-40%, cao từ 2-4 tầng.

##### **3. Hệ thống cây xanh:**

Xây dựng khu công viên cây xanh phục vụ toàn khu vực, chuyển đổi chức năng khu vườn rau đáp ứng nhu cầu sống cho toàn phường

##### **4. Hệ thống giao thông bến bãi, các công trình kỹ thuật khác:**

Khu nhà ở được cải tạo chủ yếu với tỷ lệ sử dụng đất chiếm phần lớn, diện tích giao thông chiếm tỷ lệ khoảng 5,88% tổng diện tích.

Đường trong khu nhà ở đảm bảo các yêu cầu về lưu thông, an toàn cháy nổ với đa số các đường phố từ 12m trở lên. Phần giao thông tĩnh chủ yếu là bãi đậu xe được bố trí trong khu đất xây dựng chung cư và trong các tầng hầm của chung cư.

##### **5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Khu dân cư phường Sơn Kỳ bao gồm khu dân cư cải tạo chỉnh trang nằm ở khu vực phía đông của phường và khu xây dựng mới là khu vườn rau Tân Thắng với bố cục như sau:

- Khu dân cư cải tạo và khu vườn rau Tân Thắng tiếp giáp với nhau bởi đường Bờ Bao lộ giới 30m.
- Toàn bộ lô đất tiếp giáp với những tuyến đường lớn nên bố trí những loại hình công trình có thể hợp khối, phù hợp với mặt đường lớn, ít gây xung đột giao thông.
- Với bố cục tổng thể như trên, khu dân cư chức năng cơ bản của khu ở cải tạo và phần còn lại là khu xây dựng mới đảm bảo hạ tầng xã hội tối thiểu cho khu vực. Trục cảnh quan chính là trục đường có lộ giới 50m.

- Bố cục trục cảnh quan chính là trục giao thông lộ giới 30m

#### V. Quy hoạch hệ thống giao thông:

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	DT-Lòng (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>	<b>4.316</b>		<b>64.740</b>
1	Đường Tân Kỳ-Tân Quý	2.232,7	30	33.490,2
2	Đường Lê Trọng Tấn	2.083,3	30	31.249,8
<b>B</b>	<b>Giao thông đối nội</b>	<b>4.993,6</b>		<b>101.259,8</b>
1	Đường LG 50m	270	50	13.500
2	Đường qua chợ Sơn Kỳ	430	30	12.900
3	Đường Bình Long	265,1	30	7.952,7
4	Đường dọc kênh 19/5	107	30	3.210
5	Đường Sơn Kỳ	417	20	8.340
6	Đường số 27	345	16	5.520
7	Đường Dương Văn Dương	180,3	16	2.884,2
8	Đường Đoàn Giỏi	246,9	16	3.950,4
9	Đường LG 14m	198,5	14	2.778,3
10	Đường LG 12m	186	12	2.232
11	Đường Đỗ Nhuận	595	12	7.140
12	Hẻm 16/2A	289,6	12	3.475,7
13	Hẻm 18/1	386,7	12	4.640,4
14	Hẻm 64	352,7	12	4.323,4
15	Đường LG 12m	189	16	2.268
16	Hẻm LG 12m	110	12	1.320
27	Hẻm 18/35A	120,9	12	1.450,8
18	Đường Đô Đốc Chấn	115,0	10	1.150
19	Đường Lê Trung Đình	152	8	760
20	Đường Bờ Bao		30	6.029
21	Nút giao thông			4.774
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.272</b>		<b>165.247,8</b>

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM