

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

khu dân cư phường 14, 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 14, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt theo quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 3.4.2009.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông Bắc: giáp phường 13 theo đường Trường Chinh
- + Phía Đông Nam: giáp phường 11 và phường 12 theo đường Đồng Đen
- + Phía Tây: giáp quận Tân Phú theo đường Âu Cơ
- + Phía Nam: giáp phường 10 theo đường Vành Đai trong

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 80,25ha. 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	73,56	100
1.	Đất ở	48,51	65,94
	+ Đất ở hiện hữu cải tạo	45,71	
	+ Đất ở dự kiến chỉnh trang	2,80	
2.	Đất công trình công cộng	7,88	5,72
	Đất công trình công cộng cấp phường	3,03	4,12
	+ Đất giáo dục	1,97	
	+ Đất hành chính và văn hóa	0,17	

	+ Đất y tế	0,01	
	+ Đất thương mại – dịch vụ	0,88	
	Đất công trình công cộng khu vực	4,85	
3.	Đất giao thông	14,92	20,28
4.	Đất cây xanh - TĐTT	2,26	3,07
B	Đất ngoài dân dụng	6,69	
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	6,36	
2.	+ Đất tôn giáo	0,33	

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		%	40 - 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	25,37
	+ Đất ở		m ² /ng	16,73
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	1,04 (không tính đất TM-DV và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,78
	+ Đất giao thông		m ² /ng	3,00 (không tính đường giao thông dưới 12m)

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: Tổng diện tích 48,51ha, bao gồm

+ Đất ở hiện hữu: quy mô 45,71ha, chiếm 94,23% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liên kế hiện hữu, cải tạo chỉnh trang với mật độ xây dựng khoảng 50-85%, tầng cao xây dựng từ 2-7 tầng.

+ Đất ở xây dựng mới: quy mô 2,80ha, chiếm 5,77% đất ở, đa số là nhà xưởng di dời, chuyển đổi chức năng bao gồm dự án chung cư cao tầng tại khu đất số 33 Trương Công Định, 380 Âu Cơ, khu đất đường Ba Vân và một phần khu phức hợp phía Nam giáp với phường 11, phường 12, quận Tân Bình, mật độ xây dựng khoảng 40-50%, cao 12-14 tầng. (45m, sẽ xem xét thêm khi có ý kiến cụ thể của Cảng vụ hàng không miền Nam).

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 3,03ha, chiếm 4,12% 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 0,17ha (UBND phường 14, NVH phường 14, Công an phường 14)

+ Công trình trạm y tế phường 14 diện tích 0,01ha

+ Công trình giáo dục có diện tích 1,97ha (trường mầm non phường 14, trường mầm non Bàu Cát, trường tiểu học Trần Quốc Toản, trường THCS xây mới tại khu đất xí nghiệp giấy Viễn Đông, trường THPT xây mới tại xí nghiệp kho vận).

+ Công trình thương mại - dịch vụ có diện tích 0,88ha

c. Khu cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích là 2,26ha, chiếm 3,07 diện tích đất dân dụng gồm: CLB TDTT Bàu Cát, khu vui chơi thiếu nhi Bàu Cát và 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.

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 0,33ha gồm các công trình hiện hữu như: đình Ông Bồn, chùa Thiên Quang, giáo xứ Tân Thành, đền thờ Sơn Càng, Niệm Phật Đường.

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

- Tuyến đường Trường Chinh dự kiến dọc tuyến có tuyến tàu điện ngầm metro số 2 cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan dọc tuyến và phân bố dân cư hợp lý nhằm khai thác tối đa công suất vận chuyển của tuyến metro.
- Tuyến đường Âu Cơ được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại – dịch vụ, xây dựng cao tầng theo quy định.

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 và khu vực đường Trường Chinh, Âu Cơ.

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 Bà Cát	30	5	20	5
3	Đường Đồng Đen (đoạn kênh Bà Cát)	26	3,5	6(7)6	3,5
4	Đường Đồng Đen (đoạn từ kênh Bà Cát đến đường Bà Cát 1)	18	4	10	4
5	Đường Đồng Đen (đoạn Bà Cát 1 – Trường Chinh)	12	3	6	3
6	Đường Nguyễn Hồng Đào (đoạn Âu Cơ – hẻm 121 Nguyễn Hồng Đào)	18	4	10	4
7	Đường Nguyễn Hồng Đào (hẻm 121 Nguyễn Hồng Đào – Trường Chinh)	12	3	6	3
8	Đường Trương Công Định	18	4	10	4
9	Đường Bà Cát 1	12	3	6	3
10	Đường Bà Cát 2 (đoạn Đồng Đen – hẻm 32 Bà Cát 1)	14	3,5	7	3,5
11	Đường Bà Cát 3	12	3	6	3
12	Đường Bà Cát 4	12	3	6	3
13	Đường Bà Cát 5	12	3	6	3
14	Đường Bà Cát 6	12	3	6	3
15	Đường Bà Cát 7	12	3	6	3
16	Đường Bà Cát 8	12	3	6	3
17	Đường Bé Văn Đàn	12	3	6	3
18	Đường hẻm 380 Âu Cơ	12	3	6	3
19	Đường Ba Vân (đoạn Trương Công Định – Âu Cơ)	12	3	6	3

Theo trung tâm Thông tin quy hoạch