

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

khu dân cư phường 11, 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 11, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, TP.HCM phê duyệt theo quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 7.7.2009.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông: giáp phường 7 và phường 8 quận Tân Bình qua đường Lý Thường Kiệt, Lạc Long Quân
- + Phía Tây: giáp phường 12
- + Phía Nam: giáp phường 10 qua đường Hồng Lạc
- + Phía Bắc: giáp phường 4 qua đường Cách Mạng Tháng Tám

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 58,08ha. 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	55,29	100
1.	Đất ở	39,36	71,16
	+ Đất ở hiện hữu	37,23	
	+ Đất ở xây dựng mới	2,13	
2.	Đất công trình công cộng	2,00	3,63
	Đất công trình công cộng cấp phường	1,27	
	+ Đất giáo dục	0,86	
	+ Đất hành chính	0,11	

	+ Đất văn hóa	0,20	
	+ Đất y tế	0,02	
	+ Đất thương mại – dịch vụ	0,08	
	Đất công trình công cộng khu vực	0,73	
3.	Đất giao thông	13,21	23,90
4.	Đất cây xanh - TĐTT	0,72	1,28
B	Đất ngoài dân dụng	2,79	
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	1,96	
2.	+ Đất tôn giáo	0,83	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	24.000 (năm 2020)
2	Mật độ xây dựng		%	35 - 45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	14 - 20
		Tối thiểu	Tầng	02
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	23,04
	+ Đất ở		m ² /ng	16,40
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	0,53 (không tính đất TM-DV và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,30
	+ Đất giao thông		m ² /ng	3,28 (chỉ tính lộ giới >12m)

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: Tổng diện tích 39,36ha bao gồm

+ Đất ở hiện hữu: quy mô 37,23ha, chiếm 94,59% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liền kề hiện hữu với mật độ xây dựng khoảng 50-85%, tầng cao xây dựng từ 2-7 tầng.

+ Đất ở xây dựng mới: quy mô 2,13ha, chiếm 5,41% đất ở, trong đó: Khu chung cư tái định cư có diện tích khoảng 0,43ha, hai khi đất ở cao tầng xây dựng mới thuộc dự án của công ty Saicom, Tamexim có diện tích khoảng 1,42ha; khu đất ở cao tầng xây dựng mới thuộc dự án công ty Thăng Long có diện tích khoảng 0,3ha. Chức năng quy hoạch là chung cư cao tầng kết hợp thương mại-dịch vụ với mật độ xây dựng khoảng 45%, cao 14-20 tầng.

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 1,19ha, chiếm 2,15% 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 0,31ha (UBND phường 11, công an phường 11, trung tâm sinh hoạt văn hóa Thanh Niên)

+ Công trình trạm y tế phường 11 diện tích 0,02ha

+ Công trình giáo dục có diện tích 0,86ha gồm (trường mầm non 11, trường tiểu học Nguyễn Văn Trỗi, Lạc Long Quân, trường THCS Võ Văn Tần).

c. Khu cây xanh – thể dục thể thao:

Tổng diện tích là 0,71ha, chiếm 1,28% 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 hiện hữu và trong khu dân cư xây dựng mới.

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 0,83ha gồm các công trình hiện hữu: chùa Phổ Hiền, Nhà thờ Phú Trung.

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

Với đặc điểm khu dân cư phường 11 là khu dân cư ổn định và có đường Lạc Long Quân, Lý Thường Kiệt và Trường Chinh là trục đường thương mại dịch vụ của quận. Do đó, dọc những trục đường này được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại-dịch vụ, xây dựng cao tầng.

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 Lạc Long Quân	30	6	18	6
3	Đường Vành đai 1	32	4	24	4
4	Đường Hồng Lạc (đoạn từ LLQ đến Võ Thành Trang)	16	3	10	3
5	Đường Đồng Đen (đoạn Hồng Lạc đến hẻm 206 Đồng Đen)	26	3,5	6(7)6	3,5
6	Đường Đồng Đen (đoạn từ hẻm 206 Đồng Đen đến Bàu Cát 1)	18	4	10	4
7	Đường Bàu Cát (đoạn từ Đồng Đen đến Võ Thành Trang)	18	6	12	6
8	Đường Trần Mai Ninh	16	3	10	3
9	Đường Hồng Lạc	16	3	10	3
10	Đường Bảy Hiền (hẻm 2559A cũ, đoạn từ hẻm 1017 LLQ đến hẻm 1129 LLQ)	14	3	6	3
11	Đường Võ Thành Trang	12	3	6	3
12	Đường Bàu Cát 8 (đường BC9 cũ)	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch