

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

Khu dân cư phường Phú Thạnh, quận Tân Phú

I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Phú Thạnh, quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, TP.HCM phê duyệt theo quyết định số 3959/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 Phú Thạnh là khu đô thị cũ, phát triển tự phát, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật không đáp ứng với nhu cầu phát triển. Do đó, việc tiến hành nghiên cứu lập quy hoạch phường Phú Thạnh 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:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh.

+ Phía Tây: giáp đường Bình Long, quận Bình Tân.

+ Phía Nam: giáp đường Thoại Ngọc Hầu, đường Thạch Lam, phường Hiệp Tân.

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thọ Hòa

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch 114ha, dân số dự kiến 33.000 người. 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	104,74	91,88
1	Đất ở	74,19	65,08
	+ Đất dân cư hiện hữu chính trang	73,5	
	+ Đất dân cư xây dựng mới (ở kết hợp TMDV)	0,69	
2	Đất công trình công cộng	3,64	3,19
	+ Đất công trình công cộng khu ở	1,03	
	+ Đất giáo dục	2,61	

3	Đất cây xanh - TĐTT	0,46	0,4
4	Đất giao thông	26,45	23,19
B	Đất khác trong phạm vi dân dụng	0,83	0,73
5	Đất tôn giáo	0,83	0,73
C	Đất ngoài dân dụng	8,43	7,39
6	Đất giao thông đối ngoại	7,89	6,92
7	Ao hồ, sông rạch	0,54	0,48
	Tổng cộng	114	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến		người	33.000
2	Mật độ xây dựng chung		%	35 ÷ 45
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18
		Tối thiểu		01
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /người	25 - 35
	+ Đất ở		m ² /người	20 - 25
	+ Đất CTCC		m ² /người	0,5 - 2
	+ Đất Cây xanh – TĐTT		m ² /người	0,3 - 1
	+ Đất giao thông		m ² /người	6 - 10

IV. Bố cục phân khu chức năng:

1. **Khu ở:** khu vực quy hoạch được bố trí thành 3 khu ở:

+ **Khu ở I:** giới hạn bởi đường Nguyễn Sơn, Bình Long, Thoại Ngọc Hầu và đường Thạch Lam với diện tích: 63,51ha.

+ **Khu ở II:** giới hạn bởi đường Thạch Lam, Bình Long, Thoại Ngọc Hầu với diện tích 29,11ha.

+ **Khu ở III:** giới hạn bởi đường Thạch Lam, Lũy Bán Bích, Thoại Ngọc Hầu với diện tích 21,38ha.

Các khu vực dân cư được chia thành 2 loại:

- Khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang có diện tích 73,5 ha với mật độ xây dựng từ 40 ÷ 60%, cao từ 1 đến 6 tầng;
- Khu ở xây dựng mới - thuộc đất hỗn hợp (khu dự án) có diện tích 0,69 ha (xây dựng nhà ở dạng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ ở tầng dưới) với mật độ xây dựng từ 30 ÷ 40%, cao tối đa 18 tầng

2. Khu công trình công cộng:

Có tổng diện tích 3,64ha, bao gồm các công trình hành chính, y tế, thương mại – dịch vụ, trường học.

Đối với các công trình công cộng hiện hữu, không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của Thành phố được giữ lại khu cải tạo chỉnh trang giữ lại

và nâng cấp chỉnh trang với mật độ xây dựng từ 30-40%, tầng cao xây dựng từ 2-4 tầng.

3. Khu công viên cây xanh- TDDT

Tổng diện tích 0,46ha (xây dựng mới), chưa kể diện tích cây xanh (sử dụng công cộng) trong các khu đất hỗn hợp. Các khu cây xanh được bố trí kết hợp với các sân tập TDDT ngoài trời xen cài trong các khu dân cư.

4. Đất công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 0,83ha. Các công trình tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu được giữ lại và cải tạo khang trang hơn.

5. công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp

Các cơ sở hiện hữu không gây ô nhiễm môi trường và không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của khu vực được tạm giữ lại trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên về lâu dài được chuyển đổi chức năng thành đất hỗn hợp, ưu tiên phát triển loại hình công trình cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư kết hợp dịch vụ để thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong việc di dời tái đầu tư sản xuất tại nơi khác. Nhà nước sẽ dành một tỷ lệ quỹ đất trong các khu này cho việc xây dựng các khu công viên cây xanh – thể dục thể thao và công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa ...

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

Cấu trúc không gian kiến trúc khu vực phường Phú Thạnh gồm hệ thống giao thông chính hình thành các khu ở và trung tâm khu ở. Do đó, trong giai đoạn ngắn hạn sẽ cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng một số tuyến đường mới để kết nối các khu chức năng với nhau và đảm bảo các yêu cầu cần thiết cho khu ở.

Ưu tiên phát triển cao tầng trên các tuyến đường thương mại – dịch vụ, tuyến metro số 6 trên đường Lũy Bán Bích, cca1 dự án khu chung cư cao tầng xây dựng mới (12 tầng) được bố trí theo dạng đơn nguyên ghép với nhau một cách hợp lý, sinh động, kết hợp với những mảng xanh nhỏ xen cài, sân bãi,

V. Quy hoạch hệ thống giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch		
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường
		(m)	(m)	(m)	(m)
1	Thoại Ngọc Hầu	44	5	15(4)15	5
2	Bình Long	30	6	7(4)7	6
3	Đường Dọc tuyến điện	30	6	7(4)7	6
4	Lũy Bán Bích	23	4	15	4
5	Thạch Lam	24	5,5	13	5,5
		16	4	8	4

6	Nguyễn Sơn	24	5,5	13	5,5
7	Phạm Văn Xảo	22	4	14	4
8	Đình Liệt	30	6	7(4)7	6
9	Hẻm số 342 Thoại Ngọc Hầu (đường D1)	20	4,75	10,5	4,75
10	Nuyễn Chích	20	4,75	10,5	4,75
11	Hẻm 197 Thoại Ngọc Hầu (đường D2)	16	4	8	4
12	Hẻm 539 Lũy Bán Bích (đường N1)	16	4	8	4
13	Trần Quang Cơ	16	4	8	4
14	Văn Cao	16	4	8	4
15	Lê Khôi (đường số 22)	16	4	8	4
16	Phan Văn Năm	16	4	8	4
17	Lê Lộ	16	4	8	4
18	Trần Thủ Độ	16	4	8	4
19	Lê Sao	16	4	8	4
20	Quách Đình Bảo	16	4	8	4
21	Lê Lâm	16	4	8	4
22	Lê Niệm	16	4	8	4
23	Lê Cao Lãng	16	4	8	4
24	Đỗ Bí	16	4	8	4
25	Hiền Vương	16	4	8	4
		32	4	6(12)6	4

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch