

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía tây xa lộ Hà Nội, phường Trường Thọ, Thủ Đức

I. Giới thiệu chung:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía tây xa lộ Hà Nội, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức phê duyệt theo quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 14.8.2008.

Đồ án quy hoạch này rất cần thiết bởi góp phần định hướng kịp thời các khu đô thị tất yếu hình thành do yêu cầu phát triển các hệ thống giao thông chiến lược gồm tuyến Xa lộ Hà Nội có tuyến Metro Bến Thành - Chợ Nhỏ - Suối Tiên chạy dọc theo, đường vành đai trong thành phố, khu vực ngã tư Bình Thái, giao lộ giữa Xa lộ Hà Nội và đường vành đai trong. Khai thác đô thị hóa vùng giáp thị trấn Thủ Đức cũ...

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông : giáp Xa lộ Hà Nội
- + Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu
- + Phía Nam : giáp khu công nghiệp và kho tàng hiện hữu
- + Phía Bắc : giáp đường vành đai trong Thành phố (dự kiến xây dựng)

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch 53,24 ha. 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	32,7	61,42
1	Đất ở	22,36	41,99
	+ Đất ở hiện hữu	11,41	
	+ Đất ở xây dựng mới	10,59	
2	Đất công trình công cộng	1,58	2,97
3	Đất giao thông	7,68	14,43
4	Đất công viên cây xanh tập trung	1,08	2,97
B	Đất ngoài dân dụng	20,54	38,58
1	Đất giao thông đối ngoại	6,8	
2	Đất công nghiệp	9,67	
3	Đất công trình tôn giáo	1,09	
4	Đất kênh, mương thoát nước	0,30	
5	Đất cây xanh cách ly hành lang kỹ thuật	2,68	
	Tổng cộng	53,24	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến		người	3.500
2	Mật độ xây dựng chung		%	35
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	18-20
		Tối thiểu		01-02
4	Hệ số sử dụng đất		Lần	1,1
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /người	93,42
	+ Đất ở		m ² /người	63,88
	+ Đất CTCC khu ở		m ² /người	4,51
	+ Đất Cây xanh công viên và cảnh quan		m ² /người	3,09
	+ Đất giao thông		m ² /người	21,94

IV. Bố cục phân khu chức năng:

1. Khu ở:

Chiếm tỷ lệ lớn là nhà ở hiện hữu, loại nhà ở lẻ thấp tầng; công tác quản lý và quy hoạch chỉnh trang là chính. Đối với các khu đất ở quy hoạch xây dựng mới, ưu tiên loại nhà chung cư dọc theo các tuyến đường chính có lộ giới 20m trở lên.

Tổng diện tích đất ở 22,36 ha, trong đó: Khu ở phát triển mới 10,95 ha (chiếm 48,97% đất ở), chủ yếu là: Khu nhà cao tầng được bố trí tại các khu vực mặt đường và kề cận giao lộ đường vành đai trong và Xa lộ Hà Nội có mật độ xây dựng 35 – 40%, chỉ tiêu đất 8 – 10 m²/người, tầng cao tối đa 18 – 20 tầng. Khu nhà biệt thự vườn được bố trí tại các khu ở xây dựng mới có mật độ xây dựng 35%, tầng cao xây dựng 2 – 3 tầng.

Đất ở hiện hữu chỉnh trang nâng cấp 11,41 ha (chiếm 51,03% đất ở), chủ yếu là: khu nhà phố liên kế được bố trí tại các khu ở hiện hữu chỉnh trang nâng cấp có mật độ xây dựng 45%, tầng cao xây dựng 3 – 4 tầng. Đối với các loại nhà liên kế trên các trục đường dịch vụ - thương mại, động lực phát triển thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo các quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

2. Công trình công cộng:

Khuyến khích mở rộng các trường học hiện có gồm diện tích khuôn viên và qui mô xây dựng đạt chuẩn quốc gia. Trong các nhóm nhà ở, bố trí trải đều nhà trẻ và mẫu giáo với cự ly phục vụ khoảng 500m. Cải tạo mở rộng và xây dựng thêm các công trình công cộng nhằm đáp ứng nhu cầu về học hành, sinh hoạt, giải trí... của nhân dân.

Các công trình công cộng được bố trí tại các cơ sở hiện hữu, nâng cấp và phát triển thêm ở những vị trí phù hợp để đảm bảo bán kính phục vụ.

- Diện tích đất công trình công cộng 1,58 ha: bố trí các hạng mục công trình cụ thể sau :

+ Trường trung học PTCS Phương Nam (hiện hữu nâng cấp), quy mô diện tích 0,25 ha, mật độ xây dựng 30 – 35%, tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

+ Nhà trẻ mẫu giáo trong khu quy hoạch nhà ở cán bộ – công nhân viên xí

+ Trường tiểu học (xây dựng mới) quy mô diện tích 0,70 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao xây dựng 2 – 4 tầng.

+ Các công trình công cộng khác (hành chính – văn hóa, xây dựng mới), quy mô diện tích 0,58 ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

3. Khu công viên cây xanh – Thể dục thể thao:

- Khu công viên - cây xanh kết hợp hoạt động TDTT ngoài trời, diện tích 1,08ha: tổ chức vườn hoa-cây xanh tập trung cho từng nhóm nhà ở, cạnh khu nhà chung cư; ngoài ra dọc các hành lang kỹ thuật (hành lang lưới điện, tuyến Metro, kênh thoát nước...). Trồng cây xanh thảm cỏ để tăng cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

Ngoài ra còn có cây xanh - sân chơi công cộng trong các nhóm ở và các cây xanh nằm rải rác trong các công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung.

4. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu gây ô nhiễm môi trường (Xí nghiệp phân tổng hợp) sẽ di chuyển khỏi khu dân cư và di dời đến các khu công nghiệp tập trung có điều kiện xử lý ô nhiễm. Hiện tại có Trạm biến áp Thủ Đức, Công ty truyền tải điện 4 và Công ty điện lực 2 với diện tích 9,67 ha tạm thời giữ lại sử dụng theo hiện trạng cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5. Các công trình tôn giáo – tín ngưỡng:

Chùa Sùng Đức được giữ nguyên vị trí và tôn tạo trùng tu có diện tích đất là 1,09 ha.

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

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với các công trình tiếp cận nút giao thông Ngã tư Bình Thái, cần có khoảng lùi hợp lý để đảm bảo không gian thừa thoáng tại nút giao thông, ưu tiên phát triển các dự án nhà cao tầng, làm tăng hiệu quả sử dụng đất khu vực, tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Tại các khu ở xây dựng mới dọc tuyến đường vành đai trong, bố trí xây dựng các cụm nhà chung cư tạo không gian cư trú thừa thoáng mỹ quan.

- Tổ chức mạng lưới giao thông phù hợp với đô thị cải tạo, bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau.

- Các công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp cho từng chức năng, với hình thức kiến trúc đa dạng, hiện đại.

- Dọc các trục giao thông chính và khu vực, cần tạo được bộ mặt kiến trúc đa dạng, phong phú, bố trí các công trình công cộng, chung cư và nhà phố liên kế.

Thiết kế đô thị:

- Ưu tiên nghiên cứu bố trí các công trình dịch vụ có khuôn viên lớn dọc tuyến đường song hành xa lộ Hà Nội, lưu ý vị trí ga Metro với cự ly và bán kính phục vụ phù hợp để bố trí đủ diện tích phục vụ hành khách tập trung. Trong khu vực các khu dân cư, các công trình thương mại – dịch vụ bố trí tại các trục đường chính với hình thức kiến trúc và mặt đứng, đa dạng phong phú, tạo cảnh quan cho khu vực, phục vụ không những cho nội bộ khu ở mà cho cả các khu vực lân cận.

- Đối với kênh thoát nước (song song tuyến đường vành đai), cần nạo vét mở rộng lòng kênh, xây dựng bờ kè trồng cây và lắp hệ thống chiếu sáng dọc bờ kênh, đảm bảo hành lang bờ kênh là 10m mỗi bên; tạo vườn hoa-cây xanh để bổ sung nhu cầu nghỉ ngơi cho dân cư khu vực.

- Các khoảng công viên cây xanh dọc theo trạm điện Thủ Đức, trong khu ở và tại hành lang kỹ thuật trục đường xa lộ Hà Nội kết hợp phủ kín với các loại thảm cỏ và các loại cây phong phú đặc trưng tạo khoảng không gian đệm, cảnh quan thông thoáng và môi trường sinh thái tốt phục vụ cho cư dân trong khu vực.

1- Quy hoạch hệ thống giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch		
			Hè phố (m)	Lòng đường (m)	Hè phố (m)
1	Xa lộ Hà Nội	153,5	5	10,5-12-12-23- 2-23-50,5-10,5	5
2	Đường Vành đai trong	60	5	6-2-15,5-3-15,5- 2-6	5
3	Đường tuyến điện 220KV	30	4	7-8-7	4
4	Đường số 2	20	4,5	11	4,5
5	Đường số 3	20	4,5	11	4,5
6	Đường nội bộ	16	4	8	4
7	Đường nội bộ	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM