

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu C30, 270 Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10 và phường 6, quận Tân Bình

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu C30, 270 Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10 và phường 6, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 30.4.2008.

Tính chất, chức năng quy hoạch: Khu trung tâm thương mại, sản xuất kỹ thuật cao, kinh doanh, dịch vụ chuyên ngành Bưu chính viễn thông và Công nghệ thông tin. Khu công trình công cộng phục vụ chung. Khu công viên cây xanh tập trung. Khu nhà ở phục vụ chương trình chỉnh trang đô thị, tái định cư trên địa bàn quận 10, quận Tân Bình và khu C30.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:
- + Phía Đông : Giáp Khu cư xá Bắc Hải, quận 10
- + Phía Tây : Giáp đường Lý Thường Kiệt.
- + Phía Nam : Giáp trường Đại học Bách Khoa và XN dược phẩm.
- + Phía Bắc : Giáp khu dân cư phường 6, quận Tân Bình

III. Quy mô:

Quy mô khu vực quy hoạch 40,95ha. Trong đó, diện tích thuộc phường 14, quận 10 là 29,96ha; thuộc phường 6 quận Tân Bình là 10,00ha.

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 đơn vị ở	21,31	52,04
1.	Đất nhóm nhà ở	8,12	19,83
	+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	1,46	
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới	6,66	
2.	Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	3,52	8,61
3.	Đất cây xanh	2,64	6,45
4.	Đất giao thông đối nội	7,02	17,15
B	Đất ngoài đơn vị ở	19,64	47,96
1.	Đất văn phòng giao dịch, kinh doanh dịch vụ bưu điện	12,58	30,71
	+ Công trình hiện hữu	5,16	
	+ Công trình xây dựng mới	7,42	
2.	Đất công nghiệp kỹ thuật cao	3,25	7,94

	+ Công trình hiện hữu	1,25	
	+ Công trình xây dựng mới	2,00	
3.	+ Đất hạ tầng kỹ thuật	0,17	0,41
4.	+ Đất giao thông đối ngoại	3,64	8,9
	Tổng cộng	40,95	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	9.400
2	Chỉ tiêu đất đô thị		m ² /ng	43,56
3	Mật độ dân cư		Ng/ha	230
2	Mật độ xây dựng toàn khu		%	25
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	20
		Tối thiểu	Tầng	3
4	Hệ số sử dụng đất toàn khu			3,0
5	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	22,67
	+ Đất ở		m ² /ng	8,64
	+ Đất công trình công cộng		m ² /ng	3,75
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	2,81
	+ Đất giao thông (nội bộ)		m ² /ng	7,47

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Đất ở : Được chia ra như sau

• Thuộc địa bàn quận 10

+ Dân cư hiện hữu: 1,347ha (nhà liên kế vườn 0,591ha; chung cư 0,765ha)

+ Dân cư xây mới: 3,317ha (Nhà liên kế vườn 1.071ha; chung cư 2,246ha; tổng số căn hộ khoảng 1.140 căn)

• Thuộc địa bàn quận Tân Bình

+ Dân cư hiện hữu: 0,117ha

+ Dân cư xây mới: 3,340ha (Nhà liên kế vườn 0,101ha; chung cư 3,239ha; tổng số căn hộ khoảng 840 căn)

b. Đất công trình công cộng :

+ Ủy ban nhân dân quận Tân Bình quản lý 1,295ha, bao gồm (Đất giáo dục hiện hữu 0,166; đất giáo dục xây mới 0,896ha; đất hành chính 0,233ha)

+ Ủy ban nhân dân quận 10 quản lý 1,262ha gồm (đất giáo dục hiện hữu 0,431ha; đất công trình công cộng 0,831ha)

+ Bệnh viện Bưu điện 2 hiện hữu.

Trong phạm vi đất công trình công cộng có lô đất B7 được Ủy ban nhân dân Thành phố thủ hồi giao cho quận 10 thực hiện xây dựng CLB Bi Sắt.

c. Đất cây xanh – công viên:

Tổng diện tích đất công viên cây xanh là 2,644 ha, chiếm tỷ lệ 6,46% diện tích toàn khu. Trong đó công viên cây xanh tập trung là 2,341ha, các hoa viên cây xanh xen cài có diện tích 0,303ha.

Bố trí công viên tập trung tiếp giáp tuyến đường Bắc Hải, tạo khoảng không gian thông thoáng cho khu vực cao tầng xung quanh. Trong khu công viên tập trung có phân rõ khu động và tĩnh, khu động chiếm tỷ lệ tối đa 15% diện tích đất công viên. Ngoài ra còn có các hoa viên cây xanh nhỏ xen cài trong các khu ở phục vụ nghỉ ngơi, giải trí cho người dân trong khu vực.

d- Khu trung tâm thương mại, văn phòng kinh doanh dịch vụ:

Tổng diện tích là 12,58ha, chiếm 30,70 diện tích toàn khu gồm (công trình hiện hữu 5,16ha; công trình xây dựng mới 7,24ha)

Khu này được bố trí thành cụm dọc theo tuyến đường chính như Bắc Hải, Lý Thường Kiệt, Thành Thái với các chức năng chính: trung tâm thương mại, văn phòng kinh doanh, dịch vụ chuyên ngành Bưu Chính Viễn thông và công nghệ thông tin dành cho tập đoàn, doanh nghiệp nhà nước, nước ngoài đầu tư.

e- Khu công nghiệp kỹ thuật cao:

Tổng diện tích 3,25ha, chiếm tỷ lệ 7,94% gồm công trình hiện hữu 1,25ha; công trình xây dựng mới 2,00ha.

Khu công nghiệp kỹ thuật cao tiếp giáp đường Thành Thái kết hợp với xí nghiệp Kasaty hiện hữu. Đây là khu công nghiệp sạch để bố trí các công trình sản xuất phần mềm, linh kiện, thiết bị... phục vụ cho ngành bưu chính viễn thông và công nghệ thông tin theo công nghệ cao.

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

Bố cục theo hướng công trình các dân dụng sẽ nằm phía bên ngoài, các công trình sản xuất công nghiệp sạch kỹ thuật cao, kinh doanh nằm dọc theo các tuyến đường chính, liên kết với nhau bằng hệ thống giao thông nội bộ. Chính giữa là khu công viên tập trung nhằm tạo không gian mở cho các công trình cao tầng xung quanh.

Giữ lại một số công trình công cộng và nhà ở mới xây dựng đang sử dụng đúng chức năng và hiệu quả, không ảnh hưởng đến không gian kiến trúc tại khu vực. Hợp khối các công trình sản xuất, kinh doanh trong khu vực, giảm mật độ xây dựng, nâng tầng cao để đạt hiệu quả sử dụng tối đa.

Các công trình công cộng cấp khu vực được tính toán và cân đối cho khu vực và liên khu vực như bố trí thêm một trường THPT tại khu vực phía Bắc đường Bắc Hải, phường 6, Tân Bình. Ngoài ra một số ít nhà liên kế bố trí để tái định cư cho các hộ diện chính sách, ưu tiên phát triển nhà chung cư cao tầng phục vụ tái định cư tại chỗ và tạo quỹ nhà ở dự trữ, không phát triển thêm nhà liên kế phố, liên kế vườn và nhà biệt thự.

VI. Quy hoạch giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG CHÍNH

Đường Lý Thường Kiệt, Bắc Hải, Thành Thái có lộ giới 30m

Các tuyến đường khu vực lộ giới từ 16 – 20m

Các tuyến đường nội bộ lộ giới 12m.

Các tuyến đường được nâng cấp, mở rộng và xây mới đều có kết cấu bê tông nhựa.

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Lộ giới	Mặt cắt quy hoạch		
			Hè phố	Lòng đường	Hè phố
A	ĐƯỜNG CHÍNH				
1	Đường Lý Thường Kiệt	30	6	18	6
2	Đường Bắc Hải	30	6	18	6
3	Đường Thành Thái	30	6	18	6
B	ĐƯỜNG KHU VỰC				
5	Đường số 12	16	4	8	4
6	Đường Tam Đảo	16	4	8	4
8	Đường số 8	20	4,5	11	4,5
C	ĐƯỜNG NỘI BỘ				
10	Đường số 3	16	4	8	4
11	Đường số 4	16	4	8	4
12	Đường số 6	16	4	8	4
13	Đường số 7: + Đoạn 1	16	4	8	4
	Đường số 7: + Đoạn 2	20	4,5	11	4,5
15	Đường số 9: + Đoạn 1	12	3	6	3
	Đường số 9: + Đoạn 2	16	4	8	4
17	Đường số 2	12	3	6	3
18	Đường số 10	12	3	6	3
19	Đường số 11	12	3	6	3

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch TP.HCM