

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

khu dân cư phường 6, 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 6, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình phê duyệt theo quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 30/09/2009.

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông Nam: giáp quận 10 qua đường Bắc Hải
- + Phía Tây Bắc: giáp phường 7 qua đường Nghĩa Phát và Trần Triệu Luật
- + Phía Tây Nam: giáp phường 8 qua đường Lý Thường Kiệt
- + Phía Đông Bắc: giáp phường 5, Tân Bình và phường 11, quận 3

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 57,24ha. 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	52,70	100
1.	Đất ở	29,99	56,9
	+ Đất ở hiện hữu	24,61	
	+ Đất ở xây dựng mới và chỉnh trang	5,38	
2.	Đất công trình công cộng	11,30	21,4
	Đất công trình công cộng cấp phường	7,08	
	+ Đất giáo dục	1,72	
	+ Đất hành chính	0,14	
	+ Đất văn hóa	0,13	
	+ Đất y tế	0,04	
	+ Đất thương mại – dịch vụ	5,05	
	Đất công trình công cộng khu vực	4,22	

3.	Đất giao thông	10,11	19,2
4.	Đất cây xanh - TDTT	1,30	2,5
B	Đất ngoài dân dụng	4,54	
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	3,65	
2.	+ Đất Tôn giáo	0,89	

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu		Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT
1	Dân số dự kiến		người	30.000 (năm 2020)
2	Mật độ xây dựng		%	40
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	14
		Tối thiểu	Tầng	02
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng		m ² /ng	17,56
	+ Đất ở		m ² /ng	10,0
	+ Đất CTCC (hạ tầng xã hội)		m ² /ng	0,68 (không tính đất TM-DV và CTCC cấp khu vực)
	+ Đất cây xanh		m ² /ng	0,43
	+ Đất giao thông		m ² /ng	1,61 (chỉ tính lộ giới >12m)

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: Tổng diện tích 29,99 ha bao gồm

+ Đất ở hiện hữu: quy mô 24,61ha, chiếm 82% đất ở, trong đó đa số là nhà phố, nhà liền kề hiện hữu với mật độ xây dựng khoảng 60-70%, tầng cao xây dựng từ 2-7 tầng.

+ Đất ở xây dựng mới và chỉnh trang: quy mô 5,38 ha, chiếm 18% đất ở, trong đó bao gồm khu dân cư xây dựng mới trong một phần khu C30 và 2 cụm dân cư hiện hữu dự kiến chỉnh trang xây dựng nhà ở cao tầng với các chỉ tiêu: mật độ xây dựng khoảng 35%, cao tối đa 14 tầng.

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 11,30ha, chiếm 21,4% đất dân dụng bao gồm:

+ Đất công trình công cộng cấp khu vực với diện tích 4,22ha, chiếm 8,0% đất dân dụng.

+ Đất công trình thương mại – dịch vụ diện tích 5,05ha, chiếm 9,5% đất dân dụng.

+ Công trình hành chính có diện tích khoảng 0,14ha (UBND phường 6 cũ và mới, Hội trường UBND phường 6, Ban chỉ huy quân sự phường 6, Công an phường 6).

+ Công trình trạm y tế phường 11 diện tích 0,01ha

+ Công trình giáo dục có diện tích 1,72ha gồm (Trường mầm non 6, Trường tiểu học Bạch Đằng, Đống Đa, Chi Lăng phân hiệu 1 và 2. Trường THCS Trần Văn Đăng, Nguyễn Gia Thiều và trường Nguyễn Gia Thiều mở rộng).

+ Công trình giáo dục dự kiến xây mới: Trường PTTT Huỳnh Thúc Kháng. Trường tiểu học và THCS dự kiến xây mới trong khu đất xây dựng công trình công cộng.

+ Công trình văn hóa: NVH phường 6

c. Khu cây xanh – Thể dục thể thao:

Tổng diện tích là 1,30ha, chiếm 2,5% diện tích đất dân dụng gồm: chủ yếu là phần đất cây xanh dự kiến trong các khu đất dịch vụ công cộng, phường 6 (không có đất công viên cây xanh hiện hữu)

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích 0,89ha gồm các công trình hiện hữu: Nhà thờ Nghĩa Hòa, Hội trường giáo xứ Nghĩa Hòa, nhà thờ Lộc Hưng, Nam Hòa, Giáo xứ Nam Hòa, Nhà thờ Vinh Sơn, Phú Lộc, Đền Thánh gia, Đền Thánh Pheroithi, Chùa Vĩnh Hòa...

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

Tuyến đường Cách mạng Tháng Tám, Lý Thường Kiệt (dự kiến có tuyến tàu điện ngầm dọc tuyến) được định hướng phát triển với chức năng ở kết hợp thương mại-dịch vụ, xây dựng cao tầng. Lưu ý khoảng lùi xây dựng công trình, tổ chức không gian kiến trúc phù hợp để đảm bảo không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật của tuyến tàu điện ngầm.

Ngoài ra, hướng tuyến đường trên cao số 2 dự kiến đang được nghiên cứu điều chỉnh hướng tuyến đi dọc theo đường Bắc Hải, sau khi dự án này được phê duyệt, ranh quy hoạch sẽ được cập nhật để quản lý.

Trong thời gian tới cần nghiên cứu định hướng và lập thiết kế đô thị dọc các trục thương mại – dịch vụ gồm trục đường Lý Thường Kiệt và Cách Mạng Tháng Tám.

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 Cách mạng Tháng 8	35	6	23	6
2	Đường Bắc Hải	30	6	18	6
3	Đường Lý Thường Kiệt	30	6	18	6
4	Đường Thành Thái (khu C30)	30	6	18	6
5	Đường dự phóng khu CTCC	26	12-20		
6	Đường Trần Triệu Luật	16	4	8	4
7	Đường Nghĩa Phát	16	4	8	4
8	Đường Bến Cát	16	4	8	4
9	Đường Bành Văn Trân	16	4	8	4
10	Đường Hưng Hóa (đoạn qua CTCC phường 6, lệch tim)	16	4	8	4
11	Đường số 1 (khu C30)	16	4	8	4
12	Đường số 2 (khu C30)	12	2	8	2
13	Đường số 3 (khu C30)	16	4	8	4
14	Hẻm 97 Cách Mạng Tháng Tám (giáp phường 7)	16	4	8	4
15	Đường Chấn Hưng (đoạn đi qua khu CTCC phường 6, lệch tim)	12	2	8	2
16	Hẻm 2 Trần Triệu Luật	12	3	6	3
17	Đường nối khu CTCC phường 6 với đường CMT8	16	3	10	3

Theo Trung tâm Thông tin Quy hoạch TP.HCM