

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú

I. Giới thiệu chung:

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú phê duyệt theo quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 18/12/2008.

Đồ án nhằm xác định cơ cấu phân khu chức năng, quỹ đất dành cho đầu tư và xây dựng khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chung và định hướng quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của quận Tân Phú và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất khống chế làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng cụ thể. Ngoài ra, còn để xác định các khu vực cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các khu ở, phát triển các khu chức năng đô thị phù hợp với tình hình thực tế hiện nay của khu vực. Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị và kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch. Tạo điều kiện ở tốt, đạt yêu cầu chất lượng cao về không gian kiến trúc, môi trường, cơ sở hạ tầng...

II. Vị trí:

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- + Phía Đông: giáp kênh Tân Hóa – Bà Cát và KDC phường Phú Trung
- + Phía Tây: giáp đường Lũy Bán Bích và KDC các phường Phú Thọ Hòa, Phú Thạnh, Hiệp Tân.
- + Phía Nam: giáp đường Hòa Bình và KDC phường Tân Thới Hòa.
- + Phía Bắc: giáp đường Tân Thành và KDC phường Tân Thành.

III. Quy mô:

Khu quy hoạch có diện tích 94,39ha. 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	86,50	91,64
1.	Đất dân cư	38,10	40,36
	+ Đất dân cư hiện hữu chính trang	34,50	36,54
	+ Đất dân cư thuộc dự án QHCT 1/500 đã duyệt	3,61	3,82
2.	Đất công trình công cộng	4,36	4,62
	+ Đất giáo dục	2,57	2,72
	+Đất cơ quan hành chính	1,76	1,87
	+ Đất thương mại – dịch vụ	0,03	0,03
3.	Đất cây xanh	1,84	1,95
4.	Đất giao thông đối nội	19,21	20,35
5.	Đất hỗn hợp	22,99	24,36
B	Đất ngoài dân dụng	7,89	8,36
1.	+ Đất giao thông đối ngoại	6,45	6,83
2	+ Đất cây xanh cách ly	0,93	0,99
3.	+ Đất quân sự	0,25	0,26
4.	+ Đất công trình tôn giáo	0,26	0,28
	Tổng cộng	94,39	100

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHKT	
1	Dân số dự kiến	người	34.286	
2	Mật độ xây dựng	%	42,80	
3	Tầng cao xây dựng	Tối đa	Tầng	20
		Tối thiểu	Tầng	02
4	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m ² /ng	18,52	
	+ Đất ở	m ² /ng	11,11	
	+ Đất công trình công cộng	m ² /ng	1,27	
	+ Đất cây xanh	m ² /ng	0,54	
	+ Đất giao thông đối nội	m ² /ng	5,60	

IV. Bố cục phân khu chức năng:

a. Khu ở: được bố trí thành 4 khu ở:

+ **Khu ở 1:** giới hạn bởi đường Thoại Ngọc Hầu, đường Âu Cơ, đường Lũy Bán Bích và đường Tân Thành.

+ **Khu ở 2:** giới hạn bởi hành lang kênh Tân Hóa – Bàu Cát, đường Thoại Ngọc Hầu và đường Huỳnh Thiện Lộc.

+ **Khu ở 3:** giới hạn bởi hành lang kênh Tân Hóa – Bàu Cát, đường Lũy Bán Bích, đường Trịnh Đình Thảo và đường Huỳnh Thiện Lộc.

+ **Khu ở 4:** giới hạn bởi hành lang kênh Tân Hóa – Bàu Cát, đường Lũy Bán Bích, đường Hòa Bình và đường Trịnh Đình Thảo.

Các khu vực dân cư trên sẽ chia thành 2 loại: Khu ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang có mật độ xây dựng từ 50 ÷ 75%, cao 2 ÷ 8 tầng; Khu ở xây dựng mới – thuộc đất hỗn hợp (khu dự án) sẽ xây nhà ở dạng chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ công cộng ở tầng dưới, mật độ xây dựng 30 ÷ 40%, cao từ 12 ÷ 20 tầng.

b. Công trình công cộng:

Tổng diện tích đất công trình công cộng là 4,36ha, chưa kể các công trình công cộng tại các nhóm nhà trong ac1c khu đất dân cư xây dựng mới, 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 và nâng cấp chỉnh trang. Ngoài ra, tại các khu vực còn quỹ đất trống, các khu vực nhà xưởng di dời, Nhà nước sẽ dành quỹ đất xây dựng mới các công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ với mật độ xây dựng từ 35 - 50%, cao 2 ÷ 5 tầng .

c. Khu công viên cây xanh – thể dục thể thao:

– Tổng diện tích công viên cây xanh là 1,84ha, 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 các sân tập thể dục thể thao ngoài trời xen cài trong các khu dân cư.

– Ngoài ra, tại các khu vực còn quỹ đất trống, các khu vực nhà xưởng di dời, sẽ dành quỹ đất xây dựng mới các khu cây xanh để ngày càng đảm bảo các yêu cầu sinh sống của người dân.

d. Công trình tôn giáo:

Tổng diện tích khoảng 0,26ha. Các công trình tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu sẽ được giữ lại và tôn tạo khang trang hơn.

e. Công nghiệp - TTCN:

Các cơ sở sản xuất, công nghiệp hiện hữu không gây ô nhiễm và không ảnh hưởng đến các đầu mối hạ tầng kỹ thuật chính của khu vực tạm thời sẽ được giữ lại trong giai đoạn ngắn hạn. Tuy nhiên, về lâu dài cần định hướng chuyển đổi 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 (trong đó, ưu tiên dành một tỷ lệ quỹ đất cho cây xanh, công viên và công trình công cộng: giáo dục, y tế, văn hóa,...).

Trên địa bàn phường Hòa Thạnh, diện tích các khu đất sẽ chuyển đổi thành đất hỗn hợp với tổng diện tích 22,99ha.

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

Đặc điểm chung của địa bàn phường Hòa Thạnh phần lớn hiện trạng là đô thị cũ mật độ dân cư phân bố không đồng đều, hạ tầng cơ sở xây dựng không đồng bộ. Hệ thống giao thông khu vực đa số là các hẻm nhỏ, một phần dân cư sống ven kênh Tân Hóa – Bàu Cát có mức độ ô nhiễm môi trường cao. Do đó, trong giai đoạn ngắn hạn cần cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mở rộng giao thông đảm bảo các yêu cầu cần thiết cho khu ở.

Về dài hạn sẽ có giải pháp chỉnh trang, di dời (đặc biệt là tại khu vực tiểu khu ở 4) để tạo thêm quỹ đất, một phần để phát triển xây dựng chung cư cao tầng phục vụ tái định cư tại chỗ, phần còn lại được sử dụng để xây dựng trường học và các khu cây xanh phục vụ người dân tại đây.

VI. Quy hoạch giao thông:

BẢNG THỐNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG

STT	Tên đường/hẻm	Lộ giới (m)
A	Đường liên khu vực	
1	Đường Lũy Bán Bích	23
2	Đường Thoại Ngọc Hầu	44
3	Đường Âu Cơ	30
4	Đường Hòa Bình	30
B	Đường hiện hữu mở rộng lộ giới	
5	Đường Trịnh Đình Thảo	24
6	Đường Trịnh Đình Trọng	16
7	Đường Tân Thành	16
8	Đường Nguyễn Minh Châu	16
9	Đường Huỳnh Thiện Lộc	20
10	Đường kênh Tân Hóa	20
C	Đường quy hoạch mở mới	
11	Đường quy hoạch – hẻm 36 Thoại Ngọc Hầu (đoạn giới hạn từ đường Tân Thành đến hẻm 568 Lũy Bán Bích)	12
12	Đường quy hoạch – hẻm 65 Huỳnh Thiện Lộc (đoạn giới hạn từ đường Huỳnh Thiện Lộc đến Thoại Ngọc Hầu)	16
13	Đường quy hoạch – hẻm 19 Thoại Ngọc Hầu (đoạn giới hạn kênh Tân Hóa-Bàu Cát đến hẻm 65 Huỳnh Thiện Lộc)	16
14	Đường quy hoạch (đoạn giới hạn từ đường Trịnh Đình Trọng đến đường Huỳnh Thiện Lộc)	16
15	Đường quy hoạch – hẻm 271 Trịnh Đình Trọng	16
16	Đường quy hoạch (gần góc Lũy Bán Bích – Trịnh Đình Thảo)	16
17	Đường quy hoạch (đoạn giới hạn từ hẻm 220 Lũy Bán	20

	<i>Bích đến đường Trịnh Đình Thảo</i>	
18	Đường quy hoạch (đoạn giới hạn từ hẻm 220 Lũy Bán Bích đến đường Hòa Bình)	16
19	Đường quy hoạch - hẻm 220 Lũy Bán Bích nối dài	16
D	Hẻm mở rộng lộ giới 20m	
20	Hẻm 284 đường Lũy Bán Bích	20
E	Hẻm mở rộng lộ giới 16m	
21	Hẻm 53 đường Tân Thành	16
22	Hẻm 52 đường Thoại Ngọc Hầu	16
23	Hẻm 220 đường Lũy Bán Bích	16
F	Hẻm mở rộng lộ giới 12m	
24	Hẻm 36 đường Thoại Ngọc Hầu	12
25	Hẻm 42 đường Huỳnh Thiện Lộc	12
26	Hẻm 285 đường Trịnh Đình Trọng	12
27	Hẻm 36 đường Trịnh Đình Thảo	12
28	Hẻm 106 đường Hòa Bình	12
29	Hẻm 118 đường Hòa Bình	12

Theo Trung tâm thông tin quy hoạch