

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 6706 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2012

SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 341/2013/QĐ Ngày: 08/01/2013

LD
BMC
HKT
VNE

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng quận 12 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 699/2002/QĐ-TTg ngày 23 tháng 8 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2002 - 2010 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ duyệt quy hoạch phát triển giao thông vận tải khu vực thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 tháng 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 729/QĐ-TTg ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch cấp nước thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2005 của Bộ Xây dựng về ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng ban hành QCXDVN 03:2009/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị);

Căn cứ Thông tư số 02/2010/TT-BXD ngày 05 tháng 02 năm 2010 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2010/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị);

Căn cứ Thông báo số 236-TB/TU ngày 31 tháng 10 năm 2011 của Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh về quy hoạch tổng thể cấp nước thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2900/TTr-SQHKT ngày 11 tháng 9 năm 2012 và Công văn số 4393/SQHKT-QHC ngày 28 tháng 12 năm 2012 về trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 đến năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, với các nội dung chính như sau:

(Đính kèm hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12)

1. Vị trí và quy mô nghiên cứu:

1.1. Vị trí khu đất quy hoạch: quận 12 nằm về phía Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh, các mặt giáp giới như sau:

- Phía Đông : giáp sông Sài Gòn (tỉnh Bình Dương và quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh).

- Phía Tây : giáp xã Bà Điểm, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn.

- Phía Nam : giáp quận Tân Phú, quận Tân Bình, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh và quận Thủ Đức.

- Phía Bắc : giáp xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn.

1.2. Quy mô diện tích: 5.274,91 ha.

1.3. Quy mô dân số: 450.000 người.

- Dân số hiện trạng năm 2007 : 329.751 người.

- Dân số dự kiến giai đoạn 2015: 405.000 người.

- Dân số dự kiến giai đoạn 2020 : 450.000 người.

2. Tính chất chức năng quy hoạch:

- Cơ cấu kinh tế của quận 12 giai đoạn đầu chuyển dịch theo hướng công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp. Giai đoạn sau theo hướng dịch vụ - công nghiệp - du lịch.

- Tính chất, chức năng là khu đô thị phát triển mới của thành phố bao gồm các khu chức năng như sau:

- + Khu dân cư đô thị.
- + Khu dịch vụ thương mại.
- + Khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.
- + Khu công viên văn hóa, vui chơi giải trí, kết hợp du lịch sông nước, vườn cây ăn trái và di tích lịch sử.
- + Đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn quận:

3.1. Giai đoạn đến năm 2015:

3.1.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng	: 2.839,75ha, chiếm tỷ lệ 53,8%,
trong đó:	
+ Đất ở	: 1.727,16 ha, chiếm tỷ lệ 32,8%
+ Đất hỗn hợp	: 159,93 ha, chiếm tỷ lệ 3,0%
+ Đất công trình công cộng	: 179,17 ha, chiếm tỷ lệ 3,4%
+ Đất cây xanh	: 112,80 ha, chiếm tỷ lệ 2,1%
+ Đất giao thông đối nội	: 660,69 ha, chiếm tỷ lệ 12,5%
- Đất khác trong khu dân dụng	: 206,55 ha, chiếm tỷ lệ 3,9%
trong đó:	
+ Đất công trình công cộng cấp thành phố	: 58,15 ha, chiếm tỷ lệ 1,1%
+ Đất du lịch sinh thái	: 129,51 ha, chiếm tỷ lệ 2,4%
+ Đất tôn giáo	: 18,89 ha, chiếm tỷ lệ 0,4%
- Đất ngoài dân dụng	: 2.228,61 ha, chiếm tỷ lệ 42,2%
trong đó:	
+ Đất công nghiệp, kho	: 126,40 ha, chiếm tỷ lệ 2,4%
+ Đất giao thông thông đối ngoại	: 141,26 ha, chiếm tỷ lệ 2,7%
+ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 16,15 ha, chiếm tỷ lệ 0,3%
+ Đất an ninh quốc phòng	: 99,83 ha, chiếm tỷ lệ 1,8%
+ Đất cây xanh cách ly	: 83,81 ha, chiếm tỷ lệ 1,6%
+ Đất cây xanh ven sông	: 57,44 ha, chiếm tỷ lệ 1,1%
+ Đất kênh rạch, mặt nước	: 357,50 ha, chiếm tỷ lệ 6,8%
+ Đất dự trữ phát triển	: 1.346,22 ha, chiếm tỷ lệ 25,5%

3.1.2. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

- Đất dân dụng	: 70,1 m ² /người
trong đó:	
+ Đất ở	: 42,6 m ² /người
+ Đất hỗn hợp	: 4,0 m ² /người

+ Đất công trình công cộng	: 4,4 m ² /người
+ Đất cây xanh	: 2,8 m ² /người
+ Đất giao thông đối nội	: 16,3 m ² /người
- Quy mô dân số	: 405.000 người
- Mật độ dân số	
+ Khu ở	: 20 - 50%
+ Khu công trình công cộng	: 30 - 35%
- Tầng cao xây dựng	
+ Tối thiểu	: 02 tầng
+ Tối đa	: Khu vực giáp quận Gò Vấp tối đa 15 tầng, khu vực khác không khống chế nhưng phù hợp với yêu cầu khống chế tĩnh không của sân bay Tân Sơn Nhất

3.2. Giai đoạn đến năm 2020:

3.2.1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dân dụng	: 3.908,71 ha, chiếm tỷ lệ 74,1%, trong đó:
+ Đất ở	: 2.024,65 ha, chiếm tỷ lệ 38,4%
+ Đất hỗn hợp	: 348,31 ha, chiếm tỷ lệ 6,6%
+ Đất công trình công cộng	: 244,04 ha, chiếm tỷ lệ 4,6%
+ Đất cây xanh	: 448,78 ha, chiếm tỷ lệ 8,5%
+ Đất giao thông đối nội	: 842,93 ha, chiếm tỷ lệ 16,0%
- Đất khác trong khu dân dụng	: 250,94 ha, chiếm tỷ lệ 4,8% trong đó:
+ Đất công trình công cộng cấp thành phố	: 58,15 ha, chiếm tỷ lệ 1,1%
+ Đất du lịch sinh thái	: 173,90 ha, chiếm tỷ lệ 3,3%
+ Đất tôn giáo	: 18,89 ha, chiếm tỷ lệ 0,4%
- Đất ngoài dân dụng	: 1.115,26 ha, chiếm tỷ lệ 21,1% trong đó:
+ Đất công nghiệp, kho	: 114,50 ha, chiếm tỷ lệ 2,2%
+ Đất giao thông thông đối ngoại	: 285,82 ha, chiếm tỷ lệ 5,4%
+ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	: 84,45 ha, chiếm tỷ lệ 1,6%
+ Đất an ninh quốc phòng	: 99,83 ha, chiếm tỷ lệ 1,8%
+ Đất cây xanh cách ly	: 105,46 ha, chiếm tỷ lệ 2,0%
+ Đất cây xanh ven sông	: 67,70 ha, chiếm tỷ lệ 1,3%
+ Đất kênh rạch, mặt nước	: 357,50 ha, chiếm tỷ lệ 6,8%

3.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc:

- Đất dân dụng	: 86,6 m ² /người
trong đó:	
+ Đất ở	: 45,0 m ² /người
+ Đất hỗn hợp	: 7,7 m ² /người
+ Đất công trình công cộng	: 5,4 m ² /người
+ Đất cây xanh	: 10,0 m ² /người
+ Đất giao thông đối nội	: 18,7 m ² /người
- Quy mô dân số	: 450.000 người
- Mật độ dân số	
+ Khu ở	: 20 - 50%
+ Khu công trình công cộng	: 30 - 35%
- Tầng cao xây dựng	
+ Tối thiểu	: 02 tầng
+ Tối đa	: Khu vực giáp quận Gò Vấp tối đa 15 tầng, khu vực khác không khống chế nhưng phù hợp với yêu cầu khống chế tính không của sân bay Tân Sơn Nhất

4. Định hướng quy hoạch phát triển không gian đô thị:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

4.1.1. Các khu, cụm công nghiệp:

- Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp điều chỉnh giảm quy mô còn khoảng 28 ha.
- Cụm công nghiệp Hiệp Thành quy mô khoảng 50 ha.
- Cụm công nghiệp Tân Thới Nhất quy mô khoảng 23,55 ha.
- Các xí nghiệp công nghiệp hiện nay tại khu vực phường Tân Thới Nhất, phường Đông Hưng Thuận, phường An Phú Đông, dự kiến chuyển đổi thành khu hỗn hợp.

Tổng diện tích đất công nghiệp (kể cả kho) khoảng 114,5 ha, chiếm tỷ lệ 2,2% tổng diện tích đất.

4.1.2. Hệ thống trung tâm và công trình công cộng:

Đảm bảo các loại hình phục vụ thiết yếu, quy mô phục vụ và bố trí thuận tiện, đảm bảo bán kính phục vụ. Giữ lại các công trình công cộng hiện có, cải tạo kết hợp với xây dựng mới.

- Công trình công cộng cấp thành phố:
 - + Khu trung tâm thương mại - dịch vụ cấp thành phố, điều chỉnh bố trí sang khu đô thị Tây Bắc thành phố.
 - + Công viên phần mềm Quang Trung quy mô 43,45 ha.
 - + Các trường đào tạo, dạy nghề quy mô khoảng 14,7 ha.

- Trung tâm thương mại:
 - + Hội chợ Quang Trung điều chỉnh bố trí dọc trục đường Lê Thị Riêng quy mô 34,6 ha.
 - + Dọc trục Quốc lộ 1A từ đường Vườn Lài đến đường Hà Huy Giáp quy mô 15,6 ha.
 - Khu hỗn hợp, chức năng ở cao tầng kết hợp công trình công cộng, thương mại, xây dựng cao tầng, bố trí tại khu vực phường Trung Mỹ Tây và phường Tân Thới Nhất, phường Đông Hưng Thuận, phường An Phú Đông với tổng diện tích 344,92 ha.
- Trung tâm hành chính quận: bố trí tại khu vực đường Lê Thị Riêng và Quốc lộ 1A.
- Mạng lưới y tế:
 - + Mở rộng mặt bằng, hiện đại hóa các trạm y tế quy mô mỗi trạm $\geq 500m^2$.
 - + Xây dựng một số phòng khám khu vực quy mô $3.000 m^2$ /phòng khám.
 - + Xây dựng khu y tế: phường Thới An quy mô 6,5 ha.
- Mạng lưới giáo dục:
 - + Tiến hành duy tu, bảo dưỡng và nâng cấp các công trình giáo dục hiện hữu.
 - + Xây dựng một số trường đảm bảo bán kính phục vụ.
 - + Khuyến khích xã hội hóa trong lĩnh vực hình thành các cơ sở giáo dục.
 - + Dự kiến mạng lưới giáo dục: Căn cứ quy hoạch mạng lưới giáo dục và đào tạo trên địa bàn quận 12 tại Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND-GD ngày 15 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận 12.
- Mạng lưới thể dục thể thao:
 - + Phát triển mạng lưới thể dục thể thao liên phường.
 - + Sân thể thao cơ bản, sân vận động và trung tâm thể dục thể thao cấp quận theo tiêu chuẩn quốc gia.
 - + Dự kiến đất thể dục thể thao khoảng 100 ha.
- Mạng lưới văn hóa thông tin: gồm trung tâm văn hóa, thư viện, bảo tàng, khu triển lãm rạp chiếu phim... quy mô 10 - 18 ha.
- Công trình công cộng cấp phường: bố trí phân tán theo 5 khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ.

4.1.3. Các khu dân cư: quận 12 chia thành 5 khu vực, trong đó: khu 1, 2, 3 là khu có mật độ xây dựng cao và nhà cao tầng ưu tiên bố trí xây dựng ở các khu dân cư này. Khu dân cư 4 và 5 là vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn, là khu dân cư nhà vườn sinh thái, mật độ xây dựng thấp, kết hợp với cảnh quan dọc sông Sài Gòn phát triển du lịch.

- **Khu 1:** Vị trí nằm ở phía Tây Nam của quận bao gồm phường Tân Thới Nhất và phường Đông Hưng Thuận và một phần phường Tân Thới Hiệp; diện tích đất tự nhiên 886,45ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 120.000 người.

+ Khu ở hiện hữu: Chính trang nâng cấp hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tầng cao >2 tầng, mật độ xây dựng 40 - 50 %.

+ Khu ở mới: Xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trước khi xây dựng nhà ở, tầng cao 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng \leq 40 %.

- **Khu 2:** Vị trí nằm ở phía Tây Bắc của quận bao gồm phường Trung Mỹ Tây và phường Tân Chánh Hiệp; diện tích đất tự nhiên 692,01 ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 95.000 người.

Đây là khu vực dân cư có tốc độ đô thị hóa cao do Công viên phần mềm Quang Trung, khu Nông nghiệp kỹ thuật cao (trại rau Đồng Tiến) đang hình thành. Khu này được chỉnh trang, nâng cấp thông qua việc xác định thêm các tuyến đường nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời sắp xếp lại để tạo thêm quỹ đất xây dựng công cộng, cải thiện môi trường sống cho khu vực.

+ Khu ở hiện hữu : Chính trang xây dựng xen cài giữa dân cư hiện hữu và dân cư xây mới, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng 40 -50 %.

+ Khu ở mới : xây dựng khu chung cư cao tầng, tái định cư phục vụ các khu công nghiệp, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng \leq 40 %.

- **Khu 3:** Vị trí gồm các phường Hiệp Thành và một phần phường Thới An, phường Tân Thới Hiệp; diện tích đất tự nhiên 1.199,15 ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 150.000 người. Khu ở hiện hữu sẽ cải tạo chỉnh trang, phát triển khu ở mới theo hướng xây dựng khu chung cư cao tầng phục vụ tái định cư, khu ở cho đối tượng khu nhập thấp

+ Khu ở hiện hữu: Chính trang xây dựng xen cài giữa dân cư hiện hữu và dân cư xây mới, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng 40 - 50%.

+ Khu ở mới : xây dựng khu chung cư cao tầng, tái định cư phục vụ các khu công nghiệp, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng \leq 40%.

- **Khu 4:** Vị trí nằm ở phía Đông Bắc của quận giới hạn bởi đường Quốc lộ 1A, gồm một phần phường Thạnh Xuân, phường Thạnh Lộc và phường An Phú Đông; diện tích đất tự nhiên 1.679 ha, số dân dự kiến khoảng 55.000 người.

Khu dân cư mật độ thấp, vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn. Xây dựng khu dân cư sinh thái kết hợp phát triển du lịch, mật độ xây dựng thấp < 25%.

- **Khu 5:** Phía Nam đường Quốc lộ 1A, bao gồm một phần phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc, phường An Phú Đông và phường Thới An; diện tích đất tự nhiên 818,3 ha, quy mô dân số dự kiến khoảng 30.000 người.

Khu dân cư mật độ thấp, vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn. Xây dựng khu dân cư kết hợp phát triển du lịch, mật độ xây dựng thấp < 25%.

4.1.4. Công viên cây xanh:

- Công viên Văn hóa giải trí quy mô 150 ha tại phường Thạnh Xuân.
- Công viên Hiệp Thành (2 khu) quy mô 15 ha và 20 ha.
- Công viên Mát Phượng quy mô khoảng 12 ha.
- Các khu cây xanh kết hợp thể dục thể thao xen cài trong khu dân cư.
- Hệ thống cây xanh cách ly giữa khu dân cư với khu công nghiệp; hành lang hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cảnh quan dọc sông rạch.

4.1.5. Công trình tôn giáo tín ngưỡng:

Duy trì, bảo vệ và tôn tạo các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, đáp ứng nhu cầu đời sống tâm linh và phát triển nét đẹp văn hóa phong tục, tập quán của người dân. Diện tích loại đất này đến năm 2020 là 18,89 ha.

4.1.6. Nông nghiệp - khu du lịch sinh thái: Phát triển nông nghiệp theo hướng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi có hiệu quả kinh tế cao như hoa kiểng các loại, cây ăn trái, vật nuôi đặc sản. Diện tích đất nông nghiệp giảm dần, đến năm 2020 không còn đất nông nghiệp. Dự kiến phát triển khu du lịch sinh thái gắn với mô hình nhà vườn với du lịch dọc sông Sài Gòn tại phường Thạnh Lộc và phường An Phú Đông khoảng 173,9 ha.

4.1.7. Đất quân sự: hiện phân bố tại các phường Đông Hưng Thuận, phường Tân Chánh Hiệp, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Hiệp Thành với tổng diện tích 99,38 ha.

4.2. Bố cục kiến trúc đô thị (thiết kế đô thị tổng thể):

4.2.1. Mục tiêu:

- Mục tiêu quan trọng của thiết kế đô thị cũng như toàn bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 đến năm 2020 là tạo ra một không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất, chức năng và đảm bảo sự phát triển đồng bộ.

- Thiết kế đô thị góp phần tạo được một môi trường, một không gian tốt, mang tính đặc trưng để xây dựng được hình ảnh một đô thị văn minh, hiện đại phát triển theo hướng đô thị sinh thái.

- Cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, thiết kế đô thị trong các quy hoạch chi tiết.

4.2.2. Các yêu cầu thiết kế đô thị:

- Thiết kế đô thị trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 đến năm 2020 là việc lựa chọn, xác định các vùng kiến trúc cảnh quan để từ đó đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ, điểm nhấn, các tuyến trục giao thông chính và công viên cây xanh mặt nước.

- Quy định các trục cảnh quan, trục động lực, các khu vực cần bảo tồn, phát triển.

- Xác định những nội dung, yêu cầu việc quản lý kiến trúc cảnh quan từng khu vực với các thông số như mật độ xây dựng tầng cao xây dựng tối đa, tối thiểu; hệ số sử dụng cho từng khu vực và những quy định khác có liên quan.

4.2.3. Các nội dung thiết kế đô thị:

Trục cảnh quan đường bộ là Xa lộ vành đai và Quốc lộ 22, đây là các trục giao thông cấp vùng, thành phố. Trục cảnh quan đường thủy là sông Sài Gòn, sông Vàm Thuật, rạch Bến Cát và đây cũng là trục cảnh quan thiên nhiên kết hợp giữa cây xanh với mặt nước phục vụ du lịch.

a) Cảnh quan đô thị của quận 12: Theo dự kiến quy hoạch xây dựng cảnh quan đô thị của quận 12 có thể phân thành 3 khu vực đặc trưng như sau:

- Khu vực phía Tây đường Lê Thị Riêng: phần lớn là khu dân cư hiện hữu, một phần nhỏ ảnh hưởng tĩnh không sân bay Tân Sơn Nhất, các công trình xây dựng theo không chế các bề mặt hạn chế chướng ngại vật của sân bay Tân Sơn Nhất.

- Các yếu tố cần quan tâm trong tổ chức không gian cảnh quan chung:

+ Trục giao thông lớn, các trục đường hiện hữu, xây dựng không gian mảng cây xanh, các khoảng trống đô thị xen kẽ khu dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ.

+ Các khu phức hợp được xác định trong quy trình chuyển đổi chức năng.

+ Khu dân cư xây dựng mới tại khu vực bố trí ga deport.

+ Khu phức hợp dọc đường Quốc lộ 1A có dạng hợp khối và chiều cao khoảng 12 tầng tạo ấn tượng mạnh tại khu vực cửa ngõ Nam - Bắc, Đông - Tây thành phố.

- Khu vực cảnh quan phía Đông đường Lê Thị Riêng, giáp sông Sài Gòn: không gian cảnh quan bờ sông Sài Gòn nối liền với kênh Tham Lương ở phía Nam. Khu vực chủ yếu được xây dựng mới trong giai đoạn vừa qua. Đặc trưng chính của khu vực này là nhà ở sân vườn, biệt thự thấp tầng. Hình thức bố cục và bộ mặt kiến trúc của khu vực này thưa, thoáng tạo mảng xanh dọc sông Sài Gòn và kênh Tham Lương.

- Khu vực cảnh quan dọc trục đường Lê Thị Riêng và đường Lê Văn Khương: cảnh quan khu trung tâm mới của quận, chủ yếu tập trung các cụm phức hợp dành cho văn phòng, căn hộ cao cấp và dịch vụ đa năng cho mọi nhu cầu của người dân trong và ngoài quận. Bộ mặt từng cụm công trình của các khu phức hợp sẽ được cảm nhận từ 2 trục đường nêu trên. Vì vậy bố cục công năng và sử dụng đất phải tạo sự hấp dẫn, đa dạng từ các tuyến này, dọc 2 tuyến trên dự kiến trồng cây có tán lớn, thân gỗ cao.

b) Giới hạn chiều cao, bố cục phân hóa chiều cao trục, cụm, công trình đơn lẻ:

Chiều cao công trình xây dựng tại quận 12 đa số không bị ảnh hưởng bởi yêu cầu an toàn tĩnh không của sân bay, cụ thể như sau:

- Các khu vực bố cục không gian đô thị tiêu biểu:

+ Khu phức hợp phía Tây: được xác định là trung tâm mới ở phía Tây - Nam của quận. Hướng chủ đạo là Quốc lộ 22 và Quốc lộ 1A. Bố cục quần thể kiến trúc quyết định bộ mặt của thành phố ở phía Tây Nam. Các công trình trong khu vực chủ yếu xây dựng cao tầng có khối để dành cho dịch vụ công cộng.

+ Khu dân cư xây dựng mới phía Tây Nam: Khu phức hợp phía Nam có các chức năng như thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, giáo dục đào tạo và công viên cây xanh, là trung tâm dành cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí và nâng cao năng lực thể thao chuyên nghiệp của quận. Toàn bộ diện tích khu đất nằm trong vùng cát hạ cánh của sân bay Tân Sơn Nhất, chiều cao của từng công trình phụ thuộc vào vị trí so với chiều cao cho phép ở khu vực cát hạ cánh, theo quy định của Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng.

- Các trục phố động lực:

+ Trục Quốc lộ 1A: Tổng chiều dài khoảng 4.300m, Quốc lộ 1A là một trục phố có bố trí vỉa hè phù hợp với điều kiện cho người đi bộ suốt tuyến. Các tiểu cảnh và khu vực nghỉ chân cho khách bộ hành được bố trí trong các khu phức hợp.

+ Trục Quốc lộ 22: Lộ giới dự kiến 60m, đường vành đai trong là một trục không gian đô thị có tầm ảnh hưởng lớn của quận, tùy từng vị trí, khu vực dọc trục đường có thể chỉnh trang thành từng cụm cao tầng.

+ Trục đường Lê Thị Riêng - đường Lê Văn Khương: được xác định là trục cảnh quan quan trọng nhất và khu trung tâm hành chính mới của quận 12. Các mảng công viên cây xanh được bố trí xen kẽ với công trình công cộng, thương mại dịch vụ, tùy theo từng điều kiện không gian cảnh quan cụ thể tính toán xác định chiều cao tối đa của công trình tạo nên trục đô thị trung tâm của quận. Cây xanh dự kiến trồng dọc trục thuộc loại cây có tán cao, thân gỗ chắc, ít rụng lá.

4.3. Các vùng, khu vực quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

4.3.1. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan: quận 12 phân thành 2 vùng cơ bản:

- Khu vực phía Tây của quận: địa hình dạng gò triền, nền đất chịu lực tốt, là khu vực với bố cục không gian mật độ xây dựng cao, bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, mật độ xây dựng khoảng 35 - 40 %.

- Khu vực phía Đông của quận: địa hình phẳng và thấp, nền đất yếu là khu vực chủ yếu bố trí khu nhà vườn mật độ xây dựng: 25 - 30%, tầng cao: 2 - 5 tầng.

4.3.2. Quy định tầng cao, mật độ xây dựng công trình:

- Khu ở hiện hữu: đối với nhà liên kế, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa theo QCVN số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008, Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc Ban hành quy định kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Khu chung cư:
 - + Mật độ xây dựng : 30 - 40%
 - + Tầng cao : khống chế theo tính không sân bay Tân Sơn Nhất.
 - + Đất xây dựng công trình: 30 - 40%
 - + Đất mảng xanh : 20 - 30%
 - + Đất giao thông : 20%
- Khu công trình phúc lợi công cộng:
 - + Mật độ xây dựng : 25 - 30%
 - + Tầng cao : tối thiểu 1 tầng, tối đa theo quy định của Cục Tác chiến.
- Khu công viên cây xanh:
 - + Mật độ xây dựng : 5 - 10%.
 - + Tầng cao : 1 - 2 tầng.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

- Tổ chức giao thông đường bộ theo hướng cải tạo mở rộng theo đúng lộ giới quy định, kết hợp xây mới một số tuyến đường tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

- Về giao thông đường sắt quốc gia: quy hoạch tuyến đường sắt quốc gia từ ga Dĩ An Sóng Thần đi qua địa bàn quận 12 đến ga Tân Thới Hiệp (quận 12) và đi tiếp về đến ga Tân Kiên (huyện Bình Chánh) theo Quy hoạch Phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007.

- Về giao thông đường sắt đô thị: quy hoạch tuyến đường sắt đô thị số 2, số 4 và tuyến xe điện số 3 (dự kiến monoray) đi qua địa bàn quận. Ngoài ra, đi qua địa bàn quận 12 còn có tuyến đường sắt nhẹ Tân Thới Hiệp - Trảng Bàng đi từ ga Tân Thới Hiệp qua huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi dọc theo hành lang đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài.

- Về ga, depot: quy hoạch xây dựng mới các ga, depot như sau:

- + Ga Tân Chánh Hiệp (Tân Thới Hiệp), diện tích khoảng 14,6 ha.
- + Ga, depot Thạnh Xuân, diện tích khoảng 28,4 ha.
- + Ga, depot Tân Thới Nhất, diện tích khoảng 25,3 ha.

- Về quy hoạch bến bãi xe: quy hoạch xây dựng mới các bến bãi xe và nâng cấp 1 bến xe với tổng quy mô diện tích dự kiến 57,2 ha phù hợp với quy hoạch bến bãi theo Quyết định số 101/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2007.

- Về giao thông thủy: quy hoạch các tuyến sông kênh rạch trên địa bàn quận 12 có chức năng giao thông thủy theo quy hoạch mạng lưới đường thủy và cảng, bến khu vực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn từ nay đến năm 2020.

5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt (chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng):

5.2.1. Quy hoạch cao độ nền:

- Cao độ xây dựng chọn $\geq 2,0\text{m}$ (hệ VN2000).
- Khu vực cao trên 2,0m: giữ nguyên nền đất hiện hữu, chỉ san ủi tại chỗ và hoàn thiện mặt phủ.
- Khu vực thấp dưới 2,0m:
 - + Khu hiện hữu cải tạo: giữ nguyên nền đất hiện hữu, chỉ khuyến cáo nâng dần cao độ theo cao độ xây dựng chọn khi có điều kiện.
 - + Khu xây dựng mới: tôn nền triệt để. Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở $\geq 0,4\%$; khu công viên cây xanh $\geq 0,3\%$. Hướng đổ dốc: từ giữa các tiểu khu ra xung quanh.

5.2.2. Quy hoạch thoát nước mặt:

- Tận dụng hệ thống kênh rạch hiện hữu, cải tạo nạo vét đảm bảo đủ khả năng tiêu thoát (tuyến cấp 1).
- Hướng thoát: về phía rạch Tham Lương, sông Bến Cát, sông Vàm Thuật, sông Sài Gòn và các rạch nhánh theo hướng ngắn nhất và lợi nhất về thủy lực.
- Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực; kích thước cống tính theo chu kỳ tràn cống $T = 3$ năm (cống cấp 2) và $T = 2$ năm (cống cấp 3, cấp 4).
- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch cống $i = 1/D$.

5.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1500 - 2500 KWh/người/năm.
 - + Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp - TTCN: 350 - 400 KW/ha.
- + Nguồn cấp điện cho quận 12 sẽ được tiếp tục lấy từ các trạm trung gian 110/15-22KV hiện hữu cải tạo: Hóc Môn, Vĩnh Lộc, Tân Bình 1. Dài hạn sẽ được cấp thêm từ các trạm 110/15-22KV xây dựng mới: Tham Lương, Tân Thới Hiệp, An Phú Đông (Gò Vấp 2), Thạnh Lộc, Thới An.
- Mạng lưới phân phối quy hoạch cấp điện phù hợp
 - + Lưới trung thế điện áp 22KV được xây dựng theo cấu trúc mạch vòng vận hành hở, mỗi tuyến chính có tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$.
 - + Lưới hạ thế sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE chôn ngầm ở các khu dân cư xây dựng mới, khu chung cư cao tầng, khu công trình công cộng.
 - + Riêng lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo chỉnh trang đô thị.
 - + Trạm biến thế phân phối 15-22/0,4KV xây dựng mới kiểu trạm phòng, trạm cột, trạm kiosk đảm bảo bán kính phục vụ cấp điện $\leq 200\text{m} + 300\text{m}$. Các trạm hiện hữu loại trạm giàn, treo trên trụ không phù hợp và không đảm bảo an toàn sẽ được tháo gỡ và thay dần bằng loại trạm cột (trạm đơn thân), trạm kiosk.

5.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước:

+ Tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø800 trên Quốc lộ 1A thuộc nhà máy nước sông Sài Gòn giai đoạn 1.

+ Các tuyến ống cấp nước mới xây dựng: Ø2000 trên đường Quốc lộ 22, Ø800 trên đường Nguyễn Ảnh Thủ, Ø600 trên đường Nguyễn Oanh.

+ Các tuyến ống dự kiến xây dựng sau năm 2020: Ø2.000 trên đường Quốc lộ 1A, Ø1500 trên đường Tô Ngọc Vân, đường vòng cung Tây Bắc thuộc nhà máy nước Thủ Đức giai đoạn III-IV, nhà máy nước quận 9.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 80 lít/s/đám cháy, số đám cháy đồng thời: 3 đám cháy (theo TCVN 2622-1995).

- Tổng nhu cầu dùng nước:

+ Đến năm 2015: 151.930 - 181.350 m³/ngày.

+ Đến năm 2020: 177.785 - 211.755 m³/ngày.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

5.5.1. Thoát nước thải:

- Giải pháp thoát nước bản:

+ Sử dụng hệ thống công thoát nước riêng để thu gom nước thải cho khu quy hoạch, chủ yếu là nước thải sinh hoạt (bao gồm nước thải từ hộ gia đình, thương mại, hành chính) và nước thải sản xuất từ các cơ sở sản xuất nhỏ hộ gia đình xen cài trong khu dân cư, đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung của thành phố theo 3 lưu vực chính: rạch Cầu Dừa, Tham Lương - Bến Cát, Tây Sài Gòn. Khu vực nằm ngoài 3 lưu vực thoát nước này sẽ về trạm xử lý khu vực (Tân Hiệp) tại huyện Hóc Môn.

+ Nước thải công nghiệp tập trung, không nằm trong lưu vực thoát nước thải, sẽ được thu gom, xử lý riêng.

- Tiêu chuẩn thoát nước

+ Sinh hoạt : 180 lít/người/ngày.

+ Công nghiệp : 40 m³/ha/ngày.

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt:

+ Đến năm 2015 : 118.390 - 153.907 m³/ngày.

+ Đến năm 2020 : 130.145 - 169.189 m³/ngày.

- Tổng lượng nước thải khu công nghiệp:

+ Đến năm 2015 : 7.979 - 9.575 m³/ngày.

+ Đến năm 2020 : 5.174 - 6.208 m³/ngày.

5.5.2. Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải :

+ Rác thải sinh hoạt : 1- 1,2 kg/người/ngày.

+ Rác thải công nghiệp: 0,5 (tấn/ha/ngày).

- Tổng lượng rác thải :

+ Rác thải sinh hoạt :

* Đến 2015 : 405 tấn/ngày.

* Đến 2020 : 540 tấn/ngày.

+ Rác thải công nghiệp

* Đến 2015 : 100 tấn/ngày.

* Đến 2020 : 65 tấn/ngày.

- Phương án thu gom và xử lý rác: Xây dựng 5 trạm ép rác kín, để thu gom. Sau đó vận chuyển đưa về các khu liên hợp xử lý chất thải tập trung của thành phố theo quy hoạch.

- Nghĩa trang: khu vực quận 12 sử dụng nghĩa trang trên địa bàn huyện Củ Chi.

5.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Mạng lưới đường dây, đường ống có thể thay đổi và bố trí cụ thể hơn trong các bước thiết kế chi tiết; phải tuân thủ yêu cầu kỹ thuật theo quy định từng ngành, lĩnh vực riêng biệt.

6. Các điểm lưu ý của đồ án:

- Hồ sơ đồ án này được lập theo nội dung Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và lập trước ngày 20 tháng 9 năm 2010 (ngày hiệu lực của Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị).

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 mang tính định hướng phát triển không gian và quy hoạch tổng mặt bằng cho quận 12 trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chung thành phố 2025 và nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 được duyệt.

- Về các nội dung liên quan đến quỹ đất cây xanh tập trung xác định theo các đồ án quy hoạch chi tiết các khu chức năng đã có pháp lý phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân quận 11 có rà soát và cập nhật để đưa vào quản lý cùng các giải pháp đầu tư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 6737/UBND-ĐTMT ngày 30 tháng 10 năm 2008.

- Đối với các khu vực đang trong quá trình nghiên cứu thực hiện quy hoạch (chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chỉ có chấp thuận chủ trương) và các nội dung thay đổi so với Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy

hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025, chưa thể cập nhật vào nội dung Quyết định phê duyệt này, sẽ được rà soát cập nhật và điều chỉnh cục bộ trong quá trình thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại khu vực (các dự án thoát nước thuộc lưu vực Tham Lương - Bến Cát,...).

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 12, Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Viện Quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng và phải đảm bảo phù hợp quy chuẩn, quy định của các số liệu trong hồ sơ, bản vẽ trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020.

- Trên cơ sở nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 12 chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị và Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 được duyệt; đồng thời rà soát và triển khai lập, điều chỉnh quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị để cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị và các dự án đầu tư xây dựng.

- Ủy ban nhân dân quận 12 có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 12 theo quy định tại Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng.

- Cập nhật, rà soát đối với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2.000 đã được duyệt, các đồ án đang điều chỉnh cũng như các khu chức năng chuyển đổi (nếu được sự chấp thuận của cấp thẩm quyền) để có cân đối tính toán bổ sung đủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã xác định, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số đến năm 2020.

- Phối hợp chặt chẽ cùng Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải để có thống nhất về việc quản lý, san lấp các kênh rạch tại khu vực. Tại các sông rạch, tuyến kênh mương giữ lại, việc tổ chức các công trình hạ tầng, các tuyến đường dọc kênh, các khoảng cách ly trồng cây,... cần tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Về tổ chức giao thông, cắm mốc các tuyến đường cần được đối chiếu và khớp nối với các dự án xung quanh khu vực đã có pháp lý phê duyệt, cũng như các dự án đang triển khai...

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Viện trưởng Viện nghiên cứu phát triển thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12, Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Viện Quy hoạch xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu:VT, (ĐTMT-N) An. *42*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Cuel
Nguyễn Hữu Tín