

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN QUẬN 7 TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045 TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

● HOÀNG MINH TUẤN ANH

TÓM TẮT:

Bài viết này tập trung phân tích hiện trạng phát triển đô thị Quận 7, đặc biệt là khu chế xuất Tân Thuận và khu đô thị Phú Mỹ Hưng và đề xuất các giải pháp chiến lược trong phát triển không gian của địa phương từ năm 2025 đến năm 2045, đặc biệt là các khu chức năng: khu chế xuất Tân Thuận, hệ thống cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn, cụm công nghiệp Phú Mỹ nhằm thúc đẩy sự phát triển đô thị bền vững, nâng cao chất lượng sống của cư dân, cũng như tăng cường năng lực cạnh tranh của Quận 7. Các giải pháp về phát triển hạ tầng xanh dọc sông Sài Gòn và hoàn thiện hệ thống giao thông thủy, bộ cũng được thảo luận nhằm kết nối hiệu quả với các khu vực lân cận và phát triển Quận 7 trong tương lai.

Từ khóa: phát triển không gian, đô thị, giải pháp, Quận 7, khu Đô thị phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đặt vấn đề

Phát triển không gian đô thị có vai trò quan trọng trong quy hoạch thành phố thông minh và hiện đại, đặc biệt khi tốc độ đô thị hóa tiếp tục tăng nhanh trên toàn cầu. Trong bối cảnh nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng và dịch vụ ngày càng tăng, việc phát triển chiến lược không gian đô thị rất cần thiết để giải quyết các thách thức như tắc nghẽn giao thông, suy thoái môi trường và bất bình đẳng xã hội. Việc thiết kế không gian đô thị và quản lý hiệu quả nhằm đáp ứng nhu cầu dân số ngày càng gia tăng.

Việc tạo ra các không gian đô thị được quy hoạch tốt bao gồm cách tiếp cận đa chiều, tích hợp

quy hoạch sử dụng đất, hệ thống giao thông, không gian xanh và cơ sở hạ tầng xã hội. Cách tiếp cận này nhằm mục đích thúc đẩy môi trường nơi các hoạt động kinh tế có thể phát triển mạnh, đồng thời thúc đẩy sự bền vững của môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Hơn nữa, việc kết hợp các công nghệ tiên tiến và khái niệm thành phố thông minh vào phát triển không gian đô thị có khả năng thay đổi cách các thành phố vận hành và tương tác với người dân.

Trải qua 25 năm (1997-2022), Quận 7 đã chuyển mình từ một vùng đất đầm lầy ngập mặn, dân cư thưa thớt trở thành một khu đô thị hiện đại và điểm sáng là mô hình khu đô thị Phú Mỹ Hưng

- khu đô thị kiểu mẫu hàng đầu Việt Nam, với điển hình là hệ sinh thái thương mại - dịch vụ hoàn chỉnh, tiêu chuẩn quốc tế gồm trung tâm triển lãm quốc tế SECC, các khách sạn, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại lớn và các cửa hàng tiện ích, giải trí, các thương hiệu ẩm thực, thời trang đến từ khắp nơi trên thế giới... Cùng với lợi thế về cảnh quan tự nhiên, hệ thống sông ngòi, kênh rạch, Quận 7 có vị trí là “hạt nhân” quan trọng, hội đủ các điều kiện cần để phát triển thành một đô thị thương mại - dịch vụ, với định hướng trở thành trung tâm về dịch vụ y tế, giáo dục, du lịch, thể thao chất lượng cao. Đây là một trong số hiếm những quận thuộc thành phố trung ương đạt tính hoàn chỉnh về mọi mặt: từ cơ sở hạ tầng đến mức độ đô thị hóa đạt sự đồng bộ cao, chất lượng sống tốt và nền kinh tế tăng trưởng nhanh. Tuy nhiên, Quận 7 đang gặp giới hạn về không gian phát triển do thiếu quỹ đất, và các kế hoạch chuyển đổi chức năng các khu đất chưa khai thác hiệu quả sẽ tốn nhiều thời gian và nguồn lực. Chính vì vậy, việc tái tổ chức không gian phát triển, chuyển đổi chức năng quy hoạch vô cùng cần thiết, nhằm tập trung cải thiện môi trường đầu tư, thu hút nguồn lực xã hội hóa, thu hút nhân tài chất lượng cao đến định cư, sinh sống và làm việc, để xây dựng Quận 7 trở thành điểm đến hấp dẫn của các công ty đa quốc gia vào đầu tư.

Quận 7 đóng vai trò chiến lược trong việc phát triển kinh tế và giao thương quốc tế của khu vực phía Nam Sài Gòn nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) nói chung. Trong bối cảnh hiện nay, câu hỏi đặt ra là: Làm thế nào để Quận 7 có thể tận dụng lợi thế về vị trí địa lý, sông nước, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện có để định hướng phát triển không gian đô thị bền vững, trở thành điểm đến hấp dẫn cho các hoạt động đầu tư vào trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục, nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái? Bài viết này có cấu trúc như sau: phần đầu tiên xem xét bối cảnh lịch sử phát triển đô thị Quận 7; phần thứ hai phân tích thực trạng tình hình phát triển đô thị và định hướng các chiến lược phát triển đô thị hiện đại; phần thứ ba đưa ra giải pháp, khuyến nghị đẩy mạnh phát triển đô thị Quận 7.

2. Bối cảnh phát triển của Quận 7

2.1. Phương pháp nghiên cứu

Bài viết sử dụng phương pháp phân tích tổng hợp tài liệu, khảo sát thực địa nhằm phân tích, đánh giá thực trạng, nhận diện vấn đề trong quá trình phát triển đô thị Quận 7. Các giải pháp được đề xuất trong bài viết này được đúc kết từ chuyên môn, kinh nghiệm của tác giả cộng với thu thập ý kiến từ các chuyên gia và lược khảo các tài liệu liên quan.

2.2. Lịch sử phát triển đô thị hóa khu đô thị Nam Sài Gòn từ năm 1974

Bối cảnh xuất phát từ nhiệm vụ phải thay đổi tư duy và phương thức quản lý, phát triển kinh tế, Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ VI năm 1986 đã đưa ra sách lược đổi mới trong cơ chế quản lý kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài, tạo điều kiện thuận lợi cho đất nước phát triển trên cơ sở Luật Đầu tư nước ngoài, đây là những cơ sở pháp lý đầu tiên cho sự hình thành các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam.

Trên cơ sở đó, nhóm nghiên cứu Chuyên đề Kinh tế (Cholimex - Quận 5) đã phác họa và đề xuất các dự án và được sự chấp nhận và đồng thuận của chính quyền Thành phố và Trung ương. Tháng 7/1989, đề án chính thức được UBND TP. HCM thông qua, và được Hội đồng Bộ trưởng (ngày nay là Chính phủ) cho phép triển khai thí điểm. Tuy được thai nghén từ một ý tưởng và phát triển bởi cùng một nhà đầu tư Liên doanh Phú Mỹ Hưng, song kết quả của 4 dự án lại khác nhau:

Thứ nhất, Khu chế xuất Tân Thuận có diện tích rộng khoảng 300ha tọa lạc tại xã Tân Thuận Đông, huyện Nhà Bè (nay là Quận 7). Đây là một bán đảo bao bọc bởi sông Sài Gòn, cách trung tâm Quận 1 của TP. HCM khoảng 4 km về phía Nam, đối diện với bán đảo Thủ Thiêm bên kia bờ sông Sài Gòn. Vùng đất này là vùng nước lợ, thường xuyên bị xâm mặn do nước biển xâm lấn vào mùa khô, nhưng lại có vị trí thuận lợi cho hoạt động giao thương quốc tế do nằm bên cạnh là cảng Bến Nghé, phía trước là tỉnh lộ 15. Nguồn lao động dồi dào được cung cấp từ nội thành TP. HCM, trong đó tiếp giáp với khu vực Quận 4 nơi có lực lượng lao động đông đảo, xa hơn là khu vực Quận 8 với lực lượng lao động phong phú, chủ yếu là lao động phổ

thông và là dân nhập cư¹. Khu chế xuất đã được hoàn thành, mang lại lợi ích to lớn cho nền kinh tế Việt Nam với hơn 90.000 việc làm và một tỷ USD doanh thu xuất khẩu². Năm 1999, tạp chí Anh quốc “Corporate Location” bầu chọn Khu chế xuất Tân Thuận là Khu chế xuất và Khu công nghiệp hấp dẫn nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương. Mô hình khu chế xuất được xem như là hình mẫu ban đầu cho dự án quản lý trên cơ sở kết hợp với Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam³.

Thứ hai, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng được xem là dự án thành công nhất trên nhiều phương diện. Trong đó, trên phương diện kinh tế, đây là dự án phát triển đô thị đáng mơ ước nhất của Việt Nam, dự án đã đóng góp khoản doanh thu khổng lồ cho ngân sách của quốc gia. Về phương diện tài chính, đây là một trong những dự án có mức lợi nhuận cao nhất⁴. Ngoài ra, trong cùng năm 2008, Phú Mỹ Hưng được Hội Kiến trúc sư Việt Nam công nhận Công trình kiến trúc tiêu biểu trong thời kỳ đổi mới và Bộ Xây dựng công nhận là Khu Đô thị Kiểu mẫu⁵. Dự án Nam Sài Gòn rộng 2.600ha, trong đó Liên doanh Phú Mỹ Hưng xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Linh và 5 phân khu chức năng với tổng diện tích 600ha đất trong 50 năm để phát triển

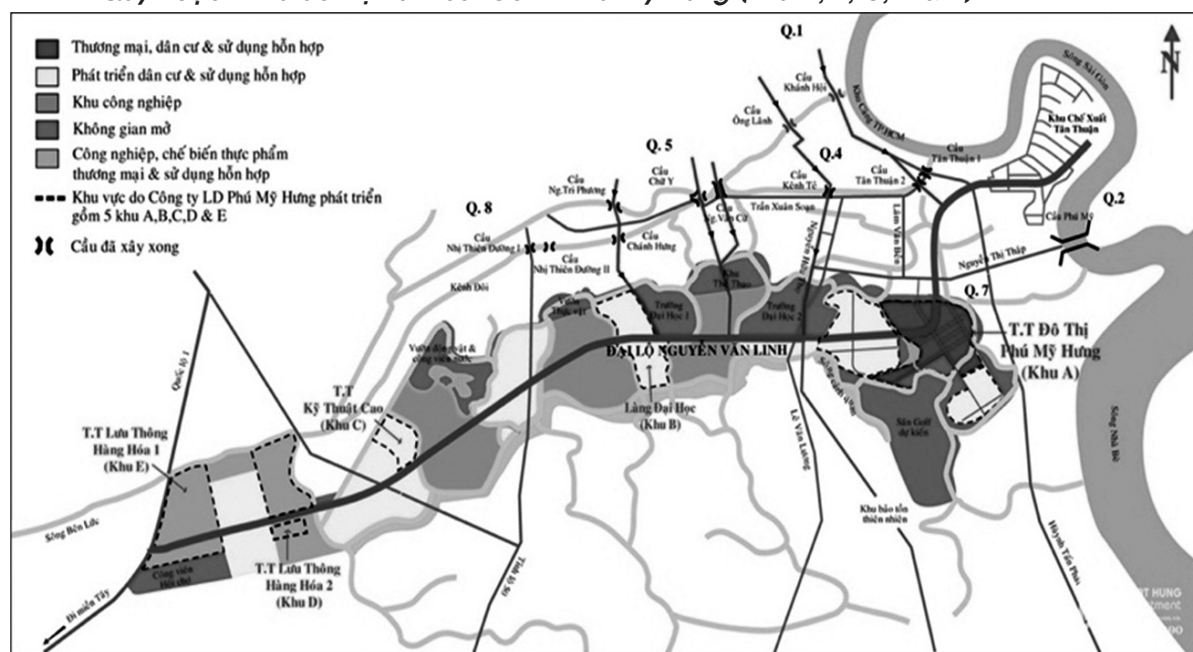
bất động sản nhằm đổi lấy con đường trên và 150ha đất để xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh để sử dụng công cộng. Phần đất còn lại do Công ty IPC phụ trách xây dựng. (Hình 1)

Thứ ba, tuyến đường Nguyễn Văn Linh nối liền Khu chế xuất Tân Thuận với Quốc lộ 1 được ra đời nhằm giải quyết bài toán giao thông kết nối. Nhờ vào tuyến đường này, việc kết nối giao thông Khu chế xuất Tân Thuận với các quận huyện nội thành và xa hơn về phía đồng bằng sông Cửu Long không bị hạn chế bởi tuyến đường độc đạo Nguyễn Tất Thành vốn phải đi qua khu vực nội ô đông đúc, đồng thời tạo được tiền đề phát triển cho vùng Nhà Bè sau này⁶.

Thứ tư, Khu Công nghiệp - cảng Hiệp Phước (dự án Nhà máy Điện Hiệp Phước) là một tình huống trực trặc. Do chi phí sản xuất điện của Nhà máy cao hơn nhiều lần so với giá điện được trợ giá ở KCX Tân Thuận và Khu đô thị Phú Mỹ Hưng nên doanh nghiệp lỗ nặng. Để cắt lỗ, Nhà máy đã chuyển sang bán sỉ cho EVN, đồng thời chuyển giao cho EVN vai trò cung cấp điện cho KCX Tân Thuận và Khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

Như vậy, Khu chế xuất Tân Thuận, Khu đô thị Nam Sài Gòn và Khu Công nghiệp - cảng Hiệp

Hình 1: Quy hoạch Khu đô thị Nam Sài Gòn - Phú Mỹ Hưng (khu A, B, C, D & E)



Nguồn: <https://phumyhung.vn>

Phước, tuyến đường Nguyễn Văn Linh tuy được hình thành và phát triển tách rời nhau về mặt pháp lý và quản lý, song về mặt kết nối không gian và gắn kết kinh tế thì 4 dự án này là một tổng dự án phát triển kinh tế khu Nam Sài Gòn trên cơ sở sách lược đổi mới trong cơ chế quản lý kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài, tạo điều kiện thuận lợi cho đất nước phát triển.

2.3. Thực trạng Quận 7 trong chiến lược phát triển khu đô thị phía Nam TP. Hồ Chí Minh

Theo Quyết định số 24/QĐ-TTg đến năm 2025, TP. HCM sẽ phát triển theo hướng đa tâm với trung tâm tổng hợp tại khu vực nội thành cũ và các khu đô thị vệ tinh theo 4 hướng: Bắc, Đông, Tây, Nam. Khu đô thị trung tâm sẽ bao gồm các quận: Gò Vấp, Tân Bình, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Phú, quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11 và 4 cực phát triển là các khu đô thị vệ tinh lần lượt như sau:

- Khu đô thị Bắc TP.HCM (khu đô thị Đại học quốc gia - quy mô 6.000 ha) bao gồm huyện Củ Chi và Hóc Môn sẽ là một trung tâm giáo dục cấp thành phố với nhiều trường đại học tầm cỡ quốc gia và khu vực. Đây sẽ còn là một trung tâm thương mại, y tế, thể dục, thể thao... cấp thành phố.

- Khu đô thị Đông TP.HCM (khu công nghệ cao - quy mô 872 ha) nằm trên địa bàn Quận 2, Quận 9, Thành phố Thủ Đức cách trung tâm thành phố 15 km. Trong tương lai, khu Công nghệ cao TP. HCM được xây dựng hoàn chỉnh và nối kết với khu Đại học Quốc gia phía Bắc tạo thành khu Khoa học công nghệ Đông Bắc thành phố. Cùng với khu đô thị mới Thủ Thiêm, khu thể dục thể thao Rạch Chiếc, khu quần thể Lịch sử văn hóa dân tộc và khu Công nghiệp cảng Cát Lái, khu vực này sẽ trở thành vùng phát triển đô thị hiện đại phía Đông.

- Khu đô thị Nam TP. HCM (khu đô thị sinh thái và hỗn hợp đa chức năng gồm trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, khoa học, công nghiệp sạch, văn hóa giáo dục, nghỉ ngơi, giải trí và dân cư - quy mô 2.975ha). Trọng tâm là khu đô thị Nam Sài Gòn (bao gồm Quận 7; Nam Quận 8; Nam huyện Bình Chánh) và khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè là khu đô thị cảng biển quốc tế quy mô lớn, khu đô thị công nghiệp, khu đô thị dịch vụ logistics và là khu đô thị hiện đại.

- Khu đô thị Tây TP.HCM (cụm nhà ở, trung

tâm thương mại quy mô lớn, khoảng 500ha) nằm gọn tại huyện Bình Chánh. Hiện nay, khu đô thị này đã được giao cho Tổng công ty Sông Hồng làm chủ đầu tư nhằm thay đổi bộ mặt đô thị tại phía Tây TP. HCM.

Trong định hướng phát triển đô thị đa cực của TP. HCM, Quận 7 sẽ là trung tâm của đô thị phía Nam thành phố, kết nối cả miền Tây với miền Đông. Đồng thời, đóng vai trò là vùng dự trữ, vùng đệm cho đô thị trung tâm hiện hữu, kết nối với đô thị mới Thủ Thiêm. Tuy nhiên trong thực tế hiện nay khu vực Khu đô thị phía Nam Thành phố thực tế chưa được hình thành, nên bản thân từng khu vực (từng quận/huyện) sẽ tự tập trung phát triển các thế mạnh vốn có của mình mà không dựa trên tổng thể phân cực phát triển, nên chưa phát huy hết sức mạnh tổng thể Khu đô thị phía Nam.

Vậy câu hỏi đặt ra, TP. HCM là vùng kinh tế trọng điểm của phía Nam Việt Nam, của khu vực Đông Nam Á và châu Á, là cửa ngõ, là trung tâm giao thương quốc tế thì vị trí Quận 7 sẽ ở đâu trong định hướng phát triển của Thành phố và làm sao để tận dụng lợi thế sông nước và điều kiện sẵn có về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để định hướng mở rộng không gian phát triển cho Quận 7 thuộc khu đô thị phía Nam TP. HCM trở thành điểm đến hấp dẫn, thu hút các hoạt động đầu tư vào trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, cụm y yế, giáo dục, nghỉ ngơi, giải trí và du lịch sinh thái khởi nghiệp cũng như kiến tạo không gian đô thị phát triển bền vững.

Trên tiền đề đô thị hóa khu đô thị Nam Sài Gòn của Quận 7 từ năm 1974 với dự án khu chế xuất Tân Thuận, dự án khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trục đường xương sống Nguyễn Văn Linh kết nối 2 dự án trên với Quốc lộ 1, khu công nghiệp cảng Hiệp Phước nhằm cung cấp điện cho 2 dự án trên. Liên doanh Phú Mỹ Hưng đã đầu tư 4 dự án này cùng đạt được nhiệm vụ đổi mới trong cơ chế thu hút đầu tư nước ngoài, đầu tư cơ sở vật chất và thay đổi tư duy và phương thức quản lý, phát triển kinh tế của Quận 7 nói riêng và của TP. HCM nói chung. Sau 25 năm phát triển, hiện nay Quận 7 với Khu chế xuất Tân Thuận và Khu đô thị Phú Mỹ Hưng vẫn chưa phát triển đến ngưỡng tiềm năng bởi sự kém kết nối và ách tắc của giao thông bộ. Ở một góc nhìn khác,

việc phát triển một khu vực sản xuất công nghiệp thâm dụng lao động trong vùng lõi của một khu vực đô thị đang phát triển nhanh sẽ tạo ra các hiệu ứng tiêu cực và gia tăng sức ép lên hệ thống hạ tầng giao thông.

Do đó, việc nghiên cứu và chuyển đổi mô hình phát triển công nghiệp của Khu chế xuất Tân Thuận, phát triển các khu du lịch đường thủy, chỉnh trang các khu ao sông Tân, rạch Bần Đôn, sông Ông Lớn... là những nhu cầu cấp bách để giải bài toán phát triển chung cho Quận 7 và cả các quận huyện xung quanh.

Giai đoạn từ năm 2025 - 2045, Quận 7 cần cấu trúc lại trở thành các vùng đô thị năng động sáng tạo, khai thác hiệu quả không gian vùng, liên kết vùng trên cơ sở phân tích thực trạng như sau:

- *Một là, Phân vùng thực trạng phát triển cấu trúc khu đô thị của Quận 7*

- Khu nội thành cũ: đã hoàn tất phủ kín QHPK 1/2000, chưa đầu tư hoàn thiện các trung tâm cấp khu vực, cơ bản phát triển phù hợp với định hướng phát triển đô thị với đầy đủ công cụ pháp lý làm cơ sở quản lý.

- Khu nội thành phát triển: Khu đô thị Phú Mỹ Hưng - phía Nam Thành phố: đã có QHCT 1/500, đã hoàn thiện cơ bản lĩnh vực hạ tầng đô thị và hạ tầng xã hội.

- Vùng phát triển công nghiệp: Khu chế xuất Tân Thuận (quy mô khoảng 300ha) và hệ thống cảng dọc sông Sài Gòn (quy mô khoảng 100ha) có công năng sử dụng không còn phù hợp và đem lại nguồn thu ngân sách thấp không tương xứng với quy mô diện tích, vị trí địa lý, gây ô nhiễm môi trường nhưng chưa được di dời đến khu công nghiệp đáp ứng cho hoạt động sản xuất công nghiệp.

- Vùng sinh thái du lịch, chỉnh trang đô thị: các khu vực ao Sông Tân, rạch Bần Đôn, ao Hường Tràm, sông Ông Lớn... đã triển khai lập pháp lý nhưng chưa thu hút được nhà đầu tư và chậm triển khai.

- Vùng bảo tồn thiên nhiên: kết nối khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ.

- *Hai là, thực trạng hệ thống giao thông thủy, giao thông đối nội, đối ngoại liên kết khu vực*

- Trên phương diện địa lý, Quận 7 nằm ở vị trí cửa ngõ của Khu đô thị phía Nam trong mối liên kết

với Khu đô thị Trung tâm và Khu đô thị phía Đông. Quận 7 có phía Bắc giáp với Thành phố Thủ Đức, phía Nam và Tây Nam giáp với Nhà Bè và Bình Chánh, phía Tây giáp với Quận 4. Với đặc điểm địa hình được bao quanh với hệ thống sông nước và kênh rạch chằng chịt phân bố rộng khắp các khu vực trên, trong quá khứ khi đường bộ chưa phát triển, giao thông thủy chính là phương tiện chính phục vụ đi lại kết nối của các khu vực trên. Như vậy, kết nối giao thông thủy giữa Quận 7 và các khu vực trên có nhiều tiềm năng khai thác. Tuy nhiên, hiện tại giao thông thủy đang bị lãng quên nên kênh rạch không được nạo vét và duy tu bảo dưỡng tốt, bến bãi thiếu thốn và kết nối kém vào hệ thống giao thông bộ.

- Ngược lại, tuy được đầu tư khá mạnh cho giao thông bộ, song kết nối của Quận 7 với các khu vực trên còn khá hạn chế khi chịu sức ép quá tải về hạ tầng giao thông cơ sở chưa đáp ứng với tốc độ tăng dân số cơ học quá nhanh, chưa được đầu tư đồng bộ. Trong đó, đại lộ Nguyễn Văn Linh là trục xương sống kết nối trực tiếp với Bình Chánh và giữa vai trò then chốt trong việc kết nối với các khu vực còn lại. Cụ thể Quận 7 kết nối với huyện Nhà Bè thông qua 2 tuyến đường trục chính là Huỳnh Tấn Phát và Nguyễn Hữu Thọ, kết nối với Quận 4 chủ yếu bằng đường Nguyễn Tất Thành và Nguyễn Hữu Thọ nối vào Nguyễn Văn Linh. Kết nối trực tiếp của Quận 7 với thành phố Thủ Đức chỉ qua đại lộ Nguyễn Văn Linh nối vào cầu Phú Mỹ. Với đặc thù như trên, tình trạng giao thông kết nối với Quận 7 chưa đáp ứng đảm bảo và thường xảy ra kẹt xe, nhất là ở các tuyến đường nối qua Quận 4 đi vào hướng trung tâm như Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Hữu Thọ và hướng đi cảng Cát Lái qua thành phố Thủ Đức.

- *Ba là, thực trạng giá trị lao động thu hút nhà đầu tư đa quốc gia*

- Quận 7 có khu đô thị Phú Mỹ Hưng và Khu chế xuất Tân Thuận là nơi thu hút và tập trung nguồn nhân lực lao động dồi dào, phần lớn là những chuyên viên, chuyên gia nước ngoài đến từ các quốc gia Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Malaysia, Anh... Họ mang đến những phong cách, lề lối làm việc chuyên nghiệp, văn minh, hiện đại từ những quốc gia phát triển trên thế giới. Đến năm 2021,

đang có khoảng 20.000 người nước ngoài, gồm 20 quốc gia đến sinh sống và làm việc tại Quận 7, chiếm 1/6 tổng số người nước ngoài làm việc tại Việt Nam, trong đó chiếm đa số là người Hàn Quốc.

- Nhìn chung hiện nay sự phát triển của Quận 7 chưa xứng với tiềm năng, thế mạnh của quận hiện có, kinh tế có tăng nhưng số lượng doanh nghiệp hoạt động chủ yếu là doanh nghiệp nhỏ, sức cạnh tranh và sự phát triển bền vững còn chưa cao. Thu hút đầu tư theo quy hoạch còn chậm, còn nhiều dự án treo... Nếu như khu chế xuất, hệ thống cảng, cụm công nghiệp Phú Mỹ được thay đổi về "chất" để cùng xây dựng Trung tâm Tài chính quốc tế ở Thủ Thiêm, với tư cách một trung tâm dịch vụ chất lượng cao thu hút các nhân lực chất lượng cao đến làm việc, sáng tạo ở Thủ Thiêm và sinh sống ở Tân Thuận - Quận 7 sẽ tạo diện mạo mới, vai trò mới và đóng góp mới cho khu vực này trong công cuộc xây dựng Quận 7 trở thành điểm đến hấp dẫn của các công ty đa quốc gia vào đầu tư.

● *Bốn là, thực trạng không gian đô thị Quận 7*

- Xét về mặt tổng thể, giới hạn về không gian địa lý của Quận 7 đang "kìm hãm" các ý tưởng mang tính đột phá. Việc nghiên cứu và chuyển đổi mô hình phát triển công nghiệp của Khu chế xuất Tân Thuận là một nhu cầu cấp bách. Các kế hoạch chuyển đổi chức năng các khu đất kém hiệu quả khả năng mất nhiều thời gian, nguồn lực và quan trọng hơn là không đủ quy mô để tạo ra thêm động lực tăng trưởng trong thời gian chuyển đổi. Chính vì vậy, việc chuyển đổi mô hình phát triển để giải bài toán phát triển chung cho Quận 7 và cả các quận huyện xung quanh là cần thiết.

- Như vậy, việc tái tổ chức hay mở rộng không gian phát triển phải xem xét tới quy hoạch vùng, khả năng liên kết vùng và phát triển các ngành nghề kinh tế theo cụm liên vùng nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, tăng khả năng cạnh tranh và bảo đảm sự phát triển bền vững của kinh tế khu vực. Kết nối một cách hợp lý, đồng bộ, hữu dụng giữa hệ thống hạ tầng thủy - bộ, giữa nội - ngoại thành; ngoại thành - đường vành đai - đường liên thành phố - các tỉnh thành lân cận. Kéo theo chính sách phân bổ, đầu tư, phát triển từ hệ thống giao thông, sản xuất, giáo dục - y tế các loại hình dịch vụ thương mại - xã hội tương thích.

3. Những giải pháp đẩy mạnh phát triển đô thị Quận 7, thu hút nguồn lực xã hội

3.1. Mô hình chuyển đổi chức năng quy hoạch phát triển tại khu chế xuất Tân Thuận, hệ thống Cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn, Cụm công nghiệp Phú Mỹ

Thứ nhất, Khu chế xuất Tân Thuận rộng khoảng 300 ha, hết hạn thuê đất vào tháng 9/2041, với tốc độ đô thị hóa, phát triển khoa học công nghệ như hiện nay, Khu chế xuất Tân Thuận với công nghệ cách đây 20 - 30 năm đã dần lạc hậu, trong đó có khoảng 195 ha xây dựng nhà máy, nhà kho được cần chuyển đổi và di dời sớm do công năng sử dụng không còn phù hợp và đem lại nguồn thu ngân sách thấp, không tương xứng với quy mô diện tích, gây ô nhiễm môi trường.

Thứ hai, hệ thống cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn có quy mô khoảng 100ha, hiện trạng chủ yếu là kho bãi và bến cảng hàng hóa như cảng Gas, cảng Vict, cảng Bến Nghé, cảng Tân Thuận, cảng Rau Quả và cảng Lotus phải được di dời sau năm 2020 theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 7. Tuy nhiên, đến nay các cơ sở trên vẫn chưa di dời, ảnh hưởng đến việc thực hiện quy hoạch tại khu vực này.

Thứ ba, Cụm công nghiệp Phú Mỹ tại phường Phú Thuận với quy mô khoảng 49ha, có vị trí tiếp giáp đường Đào Trí lộ giới 40m là định hướng là trục động lực phát triển đô thị của Quận 7, hiện trạng kho bãi, nhà xưởng, đất trống, việc phát triển công nghiệp xen kẽ khu dân cư hiện hữu trên địa bàn Quận 7 không còn phù hợp, gây ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận nên cần chuyển đổi để chỉnh trang phát triển đô thị khu vực này.

Mô hình chuyển đổi chức năng quy hoạch sẽ tạo đột phá mới, nâng tầm chất lượng khu đô thị vệ tinh phía Nam Thành phố:

● Xét trong mối quan hệ gần gũi của Khu chế xuất, hệ thống Cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, có 2 yếu tố tác động, bao gồm: Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Khu đô thị cảng Hiệp Phước. Bởi khi cầu Thủ Thiêm 4 hình thành, Khu chế xuất Tân Thuận có thể cùng xây dựng trung tâm tài chính quốc tế ở Thủ Thiêm với tư cách một trung tâm dịch vụ chất lượng cao nhằm thỏa mãn nhu cầu sống tốt ngày càng tăng. Khi đó,

các nhà máy thâm dụng lao động có thể dịch chuyển về các khu công nghiệp khác tại TP. HCM hoặc các tỉnh trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, mà gần nhất là Khu công nghiệp Hiệp Phước để nhường chỗ cho các trường học, bệnh viện, nhà hát, trung tâm thương mại, khách sạn có chất lượng, đạt trình độ châu Á và thế giới.

- Với lợi thế đó, Chủ trương của Đảng bộ Quận 7 đã định hướng phát triển Quận 7 giai đoạn 2025-2045 và những năm tiếp theo trở thành trung tâm dịch vụ giáo dục, y tế chất lượng cao, trung tâm tài chính, thương mại - dịch vụ kết hợp du lịch tạo động lực phát triển của khu vực phía Nam Thành phố. Qua đó, đề xuất UBND Thành phố điều chỉnh chức năng kKhu chế xuất Tân Thuận, hệ thống Cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn, Cụm công nghiệp Phú Mỹ trong quy hoạch chung của Thành phố thành chức năng khu đất đào tạo, công nghệ cao, sản xuất/kinh doanh không gây ô nhiễm, logistic, phi thuế quan, dịch vụ, công trình công cộng, cây xanh công cộng, hạ tầng kỹ thuật, đất ở hoặc đơn vị ở để chuyển đổi mô hình các khu công nghiệp, khu chế xuất phát triển sang hướng dịch vụ giáo dục, y tế, văn hóa, văn phòng làm việc, khách sạn, thương mại chất lượng cao làm “hậu cần” cho trung tâm tài chính quốc tế Thủ Thiêm, kết nối khu đô thị Thủ Thiêm thành một quần thể đem lại lợi ích phát triển kinh tế và tạo điểm nhấn đối xứng với bờ sông Sài Gòn.

- Theo định hướng quy hoạch chung Thành phố đến năm 2020 phát triển thành phố hình thành cụm đô thị vệ tinh theo 4 hướng Bắc, Nam, Đông, Tây. Đồng thời tận dụng những thế mạnh và đặc thù vốn có, xây dựng Quận 7 trở thành trung tâm dịch vụ giáo dục, y tế chất lượng cao của khu vực phía Nam Thành phố với cụm đô thị giáo dục đạt chất lượng cao, cụm đô thị chăm sóc sức khỏe được thúc đẩy bởi các đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp trong nước, quốc tế. Kinh nghiệm triển khai ở các thành phố thế giới cho thấy đối với loại hình đô thị vệ tinh về y tế, giáo dục chất lượng cao, chuẩn quốc tế, Quận 7 cần hình thành một hệ sinh thái về các trường học, đại học, cơ sở khám bệnh, bệnh viện trên cơ sở các nguồn quỹ đất phát triển (dự kiến khoảng trên 500 ha) từ chuyển đổi chức năng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đối với hệ thống cảng dọc sông Sài Gòn, Cụm công

ng nghiệp Phú Mỹ, Khu chế xuất Tân Thuận.

Xây dựng nhà ở dọc sông Sài Gòn

- Định hướng điều chỉnh chuyển đổi khu chế xuất thành khu công nghệ cao xen kẽ đất ở và dịch vụ thương mại kết nối khu đô thị Thủ Thiêm - Thành phố Thủ Đức thành một quần thể đem lại lợi ích phát triển kinh tế và tạo điểm nhấn đối xứng với bờ sông Sài Gòn.

- Định hướng điều chỉnh quy hoạch các cảng dọc sông: cảng Gas (2 ha), cảng Vict (18 ha), cảng Bến Nghé (23,3 ha), cảng Tân Thuận (40 ha), cảng rau quả (5, 6 ha) trên địa bàn P. Tân Thuận Đông thành y tế, giáo dục, nhà ở; Cảng Lotus (16,8 ha ở P.Tân Thuận Đông) thành khu nhà ở cao tầng và thương mại dịch vụ.

- Chuyển cụm công nghiệp Phú Mỹ (49,7 ha) sang chức năng đất hỗn hợp, phù hợp với định hướng phát triển đô thị y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ kết hợp du lịch. Cụm công nghiệp này có đặc điểm phía Tây giáp với đường Đào Trí và phía Đông chạy dọc theo bờ sông Sài Gòn nên có thể bố trí nhà ở cao tầng ở phía Bắc và chuyển quy mô thấp tầng chạy dài về phía Nam. Cuối khu đất giáp với đường Hoàng Quốc Việt bố trí chức năng bệnh viện để phục vụ cho cư dân trong khu vực. (Hình 2)

Với định hướng trên, Quận 7 đề xuất bổ sung dân số đến năm 2030 tăng thêm 200.000 người. Theo quy hoạch, dân số năm 2010 của Quận là 267.000 người, năm 2020 là 424.000 người, tăng 157.000 dân trong 10 năm.

3.2. Đầu tư hạ tầng xanh kết nối dọc sông Sài Gòn và hệ thống giao thông kết nối

Hạ tầng xanh kết nối dọc sông, kênh rạch: lợi thế vị trí bao quanh hệ thống sông nước, triển khai xây dựng hạ tầng xanh dọc sông Sài Gòn, sông Phú Xuân, kênh, rạch, ao hồ với kinh phí từ nguồn đầu giá quyền sử dụng đất đai và cơ chế hợp tác công tư hiệu quả, góp phần chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng đô thị, tạo dựng bản sắc và đặc trưng cho Quận 7, từng bước kiến tạo hình thái địa phương sông nước từ những không gian cảnh quan mặt nước, hành lang bờ kè, công viên, hạ tầng xanh gắn với những hoạt động đô thị tích hợp phát huy vai trò giao thông thủy trong cộng đồng và khai thác hiệu quả quỹ đất ven sông rạch, thúc đẩy phát triển kinh tế dịch vụ.

Hình 2: Vị trí các khu chế xuất Tân Thuận, hệ thống Cảng, kho bãi dọc sông Sài Gòn, Cụm công nghiệp Phú Mỹ



Hình A. Vị trí khu chế xuất Tân Thuận



Hình B. Vị trí các cảng dọc sông Sài Gòn



Hình C. Vị trí khu công nghiệp Phú Mỹ

Nguồn: Google map và bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Tân Thuận Đông, phường Phú Thuận, Quận 7

Mạng lưới giao thông thủy: Quận 7 được coi là khu đất vàng khi được ưu ái nằm dọc cả sông Sài Gòn. Theo kế hoạch, Thành phố sẽ xây dựng bến Bạch Đằng (Quận 1) là bến trung tâm phục vụ các hoạt động công cộng, vừa phục vụ du lịch đường thủy theo kế hoạch phát triển du lịch đường thủy Thành phố, trong đó tuyến Bạch Đằng - Quận 7 sẽ được khai thác hết công năng của các bến tàu trong Khu đô thị Phú Mỹ Hưng. Qua nhu cầu phát triển phù hợp với thực tế của Quận 7, nhằm đẩy mạnh phát triển du lịch, góp phần tăng năng lực giao thông (chia sẻ và giảm bớt áp lực ùn tắc giao thông đường bộ...), Quận 7 kiến nghị Thành phố chấp thuận chủ trương cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện thí điểm 2 tuyến vận tải hành khách công cộng đường thủy từ Quận 1 đi Quận 7 theo cơ chế thí điểm hình thức đối tác công tư - Hợp đồng BOO (Hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh) và

kiến nghị Thành phố thống nhất chủ trương quy hoạch 11 vị trí bến buýt trên sông để triển khai kêu gọi đầu tư, nhằm phát triển du lịch đường thủy trên địa bàn quận để Khu Nam Sài Gòn được kết nối trung tâm.

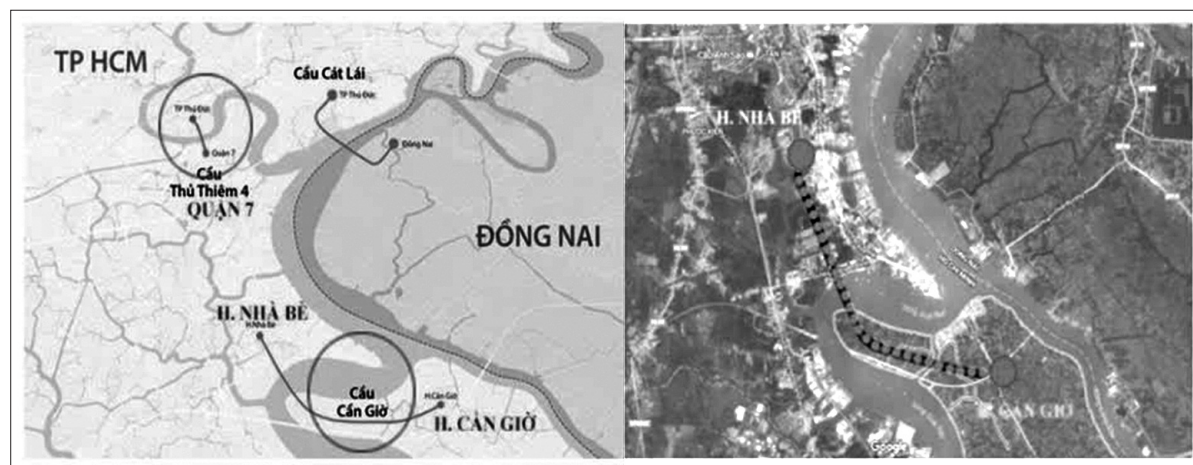
Hoàn thiện giao thông bộ: hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo xu hướng hiện đại với nguồn lực xã hội hóa giúp tăng khả năng kết nối giao thông đối nội và đối ngoại để tăng tính kết nối liên vùng giữa Quận 7 với các quận giáp ranh, giảm áp lực giao thông cầu Tân Thuận, cầu Kênh Tẻ như: mở rộng đường Huỳnh Tấn Phát về phía trung tâm Thành phố, dự án xây dựng cầu Rạch Đĩa, mở rộng đường Nguyễn Văn Linh lên 6 - 8 làn xe, đường Lê Văn Lương, xây dựng tuyến Metro số 4 (Thanh Xuân - Nguyễn Hữu Thọ - Khu đô thị Hiệp Phước), đặc biệt là cầu Thủ Thiêm 4 tăng khả năng kết nối Quận 7 - Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức.

Liên kết vùng phát triển một thành phố vệ tinh phía Nam TP. HCM trong tương lai: Quận đề xuất Thành phố đẩy nhanh thực hiện dự án cầu Cần Giờ thay thế phà Bình Khánh vượt sông Soài Rạp thành một chuỗi giao thông “xương sống” để tăng tính liên kết vùng thuận lợi giữa 3 khu vực giàu tiềm năng này theo định hướng quy hoạch phát triển không gian tạo liên kết vùng giữa Quận 7 và huyện Nhà Bè và huyện Cần Giờ, một phần huyện Bình Chánh thành một thành phố vệ tinh phía Nam TP. HCM trong tương lai. (Hình 3)

sông, các công viên bờ sông kết hợp cả về du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thể thao dưới nước... Đồng thời triển khai phát triển du lịch đường thủy, xây dựng theo quy hoạch các điểm bến cập tàu, bến buýt và taxi phục vụ du lịch đường thủy để phát triển du lịch.

Ngoài ra, Quận 7 nghiên cứu xây dựng phương án thí điểm tổ chức khu vực mua sắm, ẩm thực trên một số tuyến đường trọng điểm để phát triển “kinh tế đêm”. Đây là một mô hình hấp dẫn khách du lịch, tạo nên sản phẩm mới để du khách

Hình 3: Hình minh họa Cầu kết nối trung tâm TP.HCM về Quận 7 - Nhà Bè - Cần Giờ ⁷



Nguồn: google map và internet

3.3. Phát triển ngành dịch vụ - du lịch

Với định hướng nâng cao hình ảnh điểm đến Quận 7 "hấp dẫn - thân thiện - an toàn" nhằm tăng trưởng du lịch bền vững, phát triển du lịch xanh, Quận 7 nên chú trọng đầu tư vào dịch vụ du lịch như một lợi thế cạnh tranh. Với thế mạnh là khu đô thị mới, quận 7 có nhiều điều kiện để phát triển các dịch vụ du lịch như du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo và triển lãm với Trung tâm Hội chợ Triển lãm SECC quy mô lớn của TP. HCM; du lịch kết hợp giáo dục; du lịch kết hợp chăm sóc sức khỏe, du lịch kết hợp vui chơi giải trí, du lịch kết hợp mua sắm với nhiều trung tâm thương mại như Crescent Mall, Lotte, SC Vivo City, gồm sứ Minh Long.

Đặc biệt Quận 7 cần chú trọng tập trung về quy hoạch phát triển Khu ven sông Sài Gòn và sông Phú Xuân, kênh Tẻ, sông Ông Lớn,... để phát triển du lịch sông nước, các khu thể thao giải trí ven

có thể giải trí và tăng thêm doanh thu cho ngành Du lịch nội địa.

Để kết nối nội độ, Quận nên triển khai thí điểm mô hình 2 tuyến vận tải hành khách công cộng bằng đường thủy từ quận 1 sang quận 7 (tuyến từ Bến Bạch Đằng - Quận 1 đi Mũi Đèn Đỏ - Quận 7 và tuyến từ bến Bạch Đằng - Quận 1 đi Phú Mỹ Hưng Quận 7) nhằm phát triển du lịch sông nước và vận tải thủy. Tập trung quy hoạch và chỉnh trang toàn bộ Khu ven sông từ cầu Phú Mỹ đến Nhà Bè để giữ được cảnh quan bờ sông, giải quyết tình trạng ngập nước, bảo vệ môi trường sinh thái.

Với lợi thế là Quận có nhiều sông rạch nên khai thác thế mạnh này cần mở rộng một số đoạn kênh rạch, đào hồ cảnh quan để vừa giữ nước vừa tạo cảnh quan, công viên cây xanh các hồ, kênh, rạch, giảm ô nhiễm môi trường.

Bên cạnh nhiều khu du lịch, tài nguyên du lịch

đặc trưng của Quận 7 như Khu du lịch Gò Ô Môi, đình Tân Quy Đông, chùa Long Hoa, Nhà Tưởng niệm Bác Hồ..., Quận cũng nên chú trọng nâng cấp sản phẩm du lịch đặc trưng của Quận là "Hội Hoa Xuân Phú Mỹ Hưng Quận 7" được tổ chức hàng năm vào dịp Tết đến xuân về nâng lên thành công viên, vườn hoa sinh thái quanh năm 4 mùa là sản phẩm phục vụ khách du lịch trong và ngoài nước cả năm; xây dựng hình ảnh "mỗi người dân là một hướng dẫn viên, niềm nở với khách du lịch".

Không những thế, Quận cần tập trung quy hoạch, đầu tư nâng cấp, vận hành các chợ truyền thống, bước đầu chọn chợ Tân Mỹ để phát triển thành chợ truyền thống phục vụ khách du lịch, cũng như tập trung xây dựng nhanh Trung tâm văn hóa dân gian nhằm thu hút khách du lịch trên địa bàn.

3.4. Chính trang đô thị hiệu quả trước tác động của biến đổi khí hậu

Thực hiện hiệu quả quy hoạch, chỉnh trang đô thị và có giải pháp hiệu quả trước tác động của biến đổi khí hậu. Đây là một trong những nhiệm vụ quan trọng phát triển Quận 7 trong thời gian tới. Trước hết, trong phạm vi thẩm quyền, Đảng bộ, chính quyền Quận 7 cần thực hiện hiệu quả việc mở rộng các hẻm, xóa các nhà tạm trên các kênh rạch trên cơ sở vận động sự tham gia, đồng thuận của người dân và những chính sách hỗ trợ hợp lý của chính quyền. Kết hợp các giải pháp công trình và phi công trình (vận động, bố trí tái định cư,...) để giảm thiểu các tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu (do Quận 7 có địa hình thấp, nhiều kênh rạch). Thực hiện hiệu quả các hoạt động xã hội hóa trong chỉnh trang, phát triển đô thị trên địa bàn Quận.

Chỉnh trang đô thị, giải tỏa nhà ở ven và trên sông rạch khu vực sông ông lớn, phường tân hưng, quận 7: Phương án đề xuất trên cơ sở rà soát quy hoạch không khả thi tại khu vực ven sông Ông Lớn để nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phù hợp thực tế, đảm bảo quy hoạch, cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ; Trong đó, đề xuất điều chỉnh quy hoạch theo hướng tạo quỹ đất khả thi thu hút mời gọi đầu tư xã hội hóa và tạo quỹ nhà tái định cư tại chỗ để chỉnh trang đô thị; qua đó đề xuất tăng đất nhóm ở quy hoạch xây dựng mới và cần phải tăng bổ sung quy mô dân số cho khu vực

này để đảm bảo khả thi thực hiện cũng như làm cơ sở thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; đồng thời điều chỉnh tăng diện tích đất giáo dục, đất công trình công cộng, đất cây xanh công viên - thể dục thể thao để đáp ứng quy mô dân số tương ứng; đề xuất giảm hành lang bảo vệ rạch tối thiểu là 5m để gia tăng hiệu quả khai thác quỹ đất dọc kênh rạch sử dụng làm công trình dịch vụ, công viên và chuyển đổi một phần thành công trình thương mại dịch vụ, phục vụ du lịch thu hút nhà đầu tư tham gia xã hội hóa (tối đa 10% diện tích đất trong hành lang bảo vệ rạch làm công trình thương mại dịch vụ). (Hình 4)

Hình 4: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất để án chỉnh trang đô thị tại khu vực ven sông Ông Lớn, phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM



Nguồn: Google map và Đề án chỉnh trang đô thị Quận 7

• *Chỉnh trang đô thị, giải tỏa nhà ở ven và trên rạch khu vực ao sông Tân, Phường Tân Kiểng, Quận 7:* Phương án đề xuất trên cơ sở rà soát quy hoạch không khả thi tại khu vực ven ao Sông Tân để nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ

lệ 1/2000 phù hợp thực tế, đảm bảo quy hoạch, cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ; Trong đó, đề xuất điều chỉnh quy hoạch theo hướng mở rộng ranh nghiên cứu tạo quỹ đất khả thi thu hút mời gọi đầu tư xã hội hóa và tạo quỹ nhà tái định cư tại chỗ để chỉnh trang đô thị; Đề xuất chuyển đổi chức năng các khu vực kho bãi để bố trí các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ đô thị, công viên cây xanh - thể dục thể thao, tạo quỹ nhà ở cho đô thị, trong đó có phát triển nhà ở xã hội phục vụ tái định cư; Qua đó cần phải tăng bổ sung quy mô dân số cho khu vực này để đảm bảo khả thi thực hiện cũng như làm cơ sở thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; Đề xuất giảm hành lang bảo vệ rạch tối thiểu là 3m để gia tăng hiệu quả khai thác quỹ đất dọc kênh rạch sử dụng làm công trình dịch vụ, công viên và chuyển đổi một phần thành công trình thương mại dịch vụ, phục vụ du lịch

thu hút nhà đầu tư tham gia xã hội hóa (tối đa 10% diện tích đất trong hành lang bảo vệ rạch làm công trình thương mại dịch vụ). (Hình 5)

• *Chỉnh trang đô thị, giải tỏa nhà ở ven và trên rạch khu vực Rạch Bến Đôn, phường Bình Thuận và Tân Thuận Tây, quận 7.* Theo định hướng phát triển và phương thức thực hiện ở trên, quy hoạch Chỉnh trang Khu công viên rạch Bến Đôn, phường Bình Thuận phải đảm bảo 4 phân khu và 2 hành lang:

- *Phân khu thứ nhất* là chuỗi công viên cây xanh - một tiện ích xã hội quan trọng TP. HCM đang thiếu hụt⁸. Công viên không chỉ đóng vai trò là mảng xanh cho các cộng đồng rạch Bến Đôn, mà còn là không gian xanh công cộng cho cả Quận 7 và TP. HCM. Cũng như nhiều đô thị trên thế giới, với tầm cỡ một hành phố quốc tế như TP. HCM, công viên trong thành phố luôn phản ánh về sự phát triển xã hội, đồng thời thể hiện bộ mặt của một thành

Hình 5: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất để án chỉnh trang đô thị - Rạch Sông Tân, phường Tân Kiểng, quận 7, TP. HCM



Nguồn: Google map và Đề án chỉnh trang đô thị Quận 7

phố văn minh và hiện đại. Định hướng phát triển của công viên này sẽ bao gồm cả các dịch vụ kinh tế ven rạch và tích hợp vào hệ thống giao thông thủy của TP. HCM.

- *Phân khu thứ hai* là khu phức hợp thương mại và chung cư cao cấp để tạo không gian sống chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ thương mại, gia tăng giá trị cho khu vực và tạo nguồn tài chính cho chủ đầu tư để bù đắp chi phí thực hiện dự án và tạo ra lợi nhuận.

- *Phân khu thứ ba* là trường học quốc tế liên cấp để phục vụ cho nhu cầu giáo dục của Quận và tích hợp với định hướng phát triển giáo dục sinh thái theo Đề án Đô thị y tế - giáo dục chất lượng quốc tế của Quận 7.

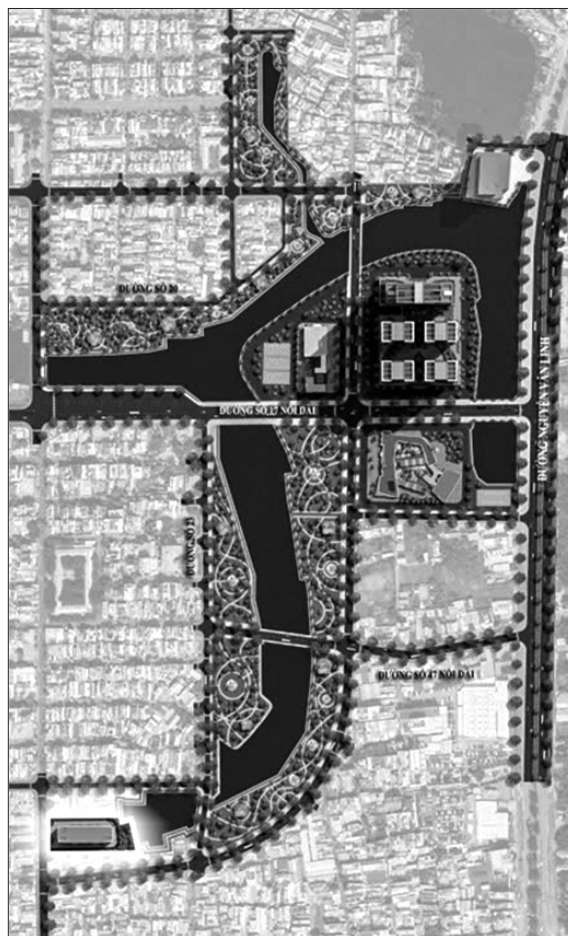
- *Phân khu thứ tư* là nhà ở xã hội cao tầng để đảm bảo nhà ở cho tất cả các hộ dân thuộc khu vực chỉnh trang đô thị. Như đã đề cập ở trên, phần căn hộ dư ra có thể được chủ đầu tư bán theo hình thức nhà ở xã hội để hỗ trợ cho chương trình nhà ở xã hội của thành phố, giải quyết nhu cầu nhà ở cho các trường hợp bị giải tỏa, di dời nhưng không đủ điều kiện mua nhà ở thương mại, để tạo điều kiện cho các hộ gia đình lao động nghèo, thu nhập thấp có nhà ở hợp pháp, ổn định cuộc sống

Bên cạnh 4 phân khu thì quy hoạch điều chỉnh cũng phải đảm bảo được hai hành lang quan trọng. Thứ nhất là bờ kè và hành lang ven rạch - công trình quan trọng bậc nhất và là một trong các lý do nền tảng để thực hiện chỉnh trang đô thị. Hành lang ven rạch sẽ phải được đảm bảo theo đúng yêu cầu về kỹ thuật và pháp lý để bảo vệ khu vực ven rạch Bến Đôn khỏi sạt lở và ngập nước. Ngoài ra, hành lang này cũng là một cấu phần quan trọng để phát triển kinh tế dịch vụ ven rạch và giao thông đường thủy trên địa bàn Quận 7 và TP. HCM. (Hình 6)

3.5. Cải thiện môi trường đầu tư, xây dựng cơ chế chính sách đầu tư phát triển Quận 7

Quận 7 có vai trò trung tâm vùng đô thị phía Nam với nhiều tiềm năng phát triển: Khu dân cư cao cấp tích hợp dịch vụ và tiện ích cao cấp; Dịch vụ hậu cần sau cảng (Logistics); Thương mại dịch vụ du lịch; Nông nghiệp công nghệ cao - Thủy hải sản. Hiện tại, hạ tầng xanh đã được quy hoạch bài bản trong Khu đô thị Nam Sài Gòn và được triển

Hình 6: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đề án chỉnh trang đô thị - Quy hoạch nhà ở ven và trên rạch khu vực rạch Bến Đôn, phường Bình Thuận và Tân Thuận Tây, Quận 7, TP. HCM.



Nguồn: Google map và Đề án chỉnh trang đô thị Quận 7

khai khá tốt trong Khu đô thị Phú Mỹ Hưng. Do đó, trước mắt cần mở rộng hạ tầng xanh gắn với cảnh quan sông nước và hình thành các dịch vụ du lịch và công nghiệp giải trí trên cơ sở hạ tầng xanh. Xây dựng cơ chế khuyến khích triển khai các dự án khu đô thị chức năng gắn với phát triển giao thông (TOD): đô thị dịch vụ, kinh tế xanh,...

Cần có cơ chế phân cấp phân quyền, tạo điều kiện cho Quận chủ động quyết định triển khai các mô hình quản lý dự án, sử dụng các nguồn lực cho đầu tư bảo tồn, chỉnh trang và tái phát triển.

Công cụ quy hoạch và quy chế quản lý cần có được nâng chất, sự định hướng chiến lược, bám

theo các mục tiêu phát triển với cơ chế quản lý nguồn lực linh hoạt và hệ thống các chỉ tiêu quy hoạch được quản lý và sử dụng thông minh. Ví dụ các chỉ tiêu dân số có thể được dùng để thương thảo với các nhà đầu tư nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích công, các chỉ tiêu hạ tầng xã hội (như cây xanh, công viên, thể dục thể thao v.v) cần được cân đối trong phạm vi vùng phát triển liên quận huyện và được tính toán cụ thể nguồn lực thực hiện thực hóa các mục tiêu đề ra, có phân kỳ nhằm từng bước đạt được các chỉ tiêu đã định, trong khi luôn bám sát và đạt được mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống và từng bước cải thiện chất lượng môi trường đô thị. Quan điểm này giúp cụ thể hóa trong công tác điều chỉnh quy hoạch và

phê duyệt các dự án đầu tư, tháo gỡ và phát huy nhanh các nguồn lực phát triển.

Trên cơ sở đó, chính sách khuyến khích đầu tư nên tích hợp nhiều cấu phần với mục tiêu lợi ích hài hòa, chia sẻ rủi ro. Nguồn lực đầu tư nên chuyển từ phụ thuộc vốn đầu tư công sang vốn xã hội hóa, hợp tác công tư. Ngoài ra, cần có chính sách kích thích đầu tư, kết nối và hình thành hệ sinh thái dịch vụ gắn với mặt nước và dịch vụ cảng sông, cảng biển.

Cần tập trung cải thiện môi trường đầu tư, nỗ lực nâng cao khả năng sống để thu hút nhân tài chất lượng cao đến định cư, sinh sống và làm việc; xây dựng Quận 7 trở thành điểm đến hấp dẫn của các công ty đa quốc gia vào đầu tư ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Phan Chánh Dưỡng, Tinh huống “Định hướng phát triển thành phố về hướng Nam: Tiến ra biển Đông, Môn phát triển Vùng và địa phương, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright

²Phan Chánh Dưỡng, Tinh huống “Định hướng phát triển thành phố về hướng Nam: Tiến ra biển Đông, Môn phát triển Vùng và địa phương, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright

³Xem tại: <https://phumyhung.vn/hoi-thao-khoa-hoc-phu-my-hung-29-nam-xay-dung-va-phat-trien>

⁴Du Huynh, Phu My Hung New Urban Development in Ho Chi Minh City: Only a partial success of a broader landscape, International Journal of Sustainable Built Environment 4 (2015) 125–135.

⁵Xem tại: <https://phumyhung.vn/gioi-thieu/gioi-thieu-cong-ty>

⁶Xem tại: <https://phumyhung.vn/hoi-thao-khoa-hoc-phu-my-hung-29-nam-xay-dung-va-phat-trien>

⁷Dự án cầu Cần Giở có điểm đầu tại nút giao giữa đường 15B với đường số 2- Khu đô thị Phú Xuân, Nhà Bè và điểm cuối kết nối đường Rừng Sác, tại điểm cách bến phà Bình Khánh khoảng 1.8 Km về phía Nam thuộc xã Bình Khánh, Cần Giở

⁸<https://nld.com.vn/ban-doc/xa-hoi-hoa-de-tang-cong-vien-cay-xanh-20210330210419405.htm>

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đại hội Đại biểu Đảng bộ Quận 7 lần VI, nhiệm kỳ 2020-2025, ngày 11/7/2020.

2. Ban Chấp hành Đảng bộ Quận 7 (2021). Nghị quyết số 11-NQ/QU ngày 29/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ Quận khóa VI tại Hội nghị lần thứ 14.

3. Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020 - 2025 vào ngày 18/10/2020.

4. UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2017). Quyết định số 6179/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND Thành phố về phê duyệt đề án “Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh” trở thành đô thị thông minh giai đoạn 2017-2020, tầm nhìn đến năm 2025”.

5. UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2019). Kế hoạch số 1711/KH-UBND ngày 29/3/2019 của UBND Thành phố về triển khai Đề án “Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị thông minh giai đoạn 2017 - 2020, tầm nhìn đến năm 2025”.

6. UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2019). Kế hoạch số 5534/KH-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố về triển khai ứng dụng Công nghệ thông tin trong cơ quan nhà nước thành phố năm 2020.
7. Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Đề án “Định hướng phát triển Hạ tầng dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2025, hướng đến năm 2040”.
8. Phòng Quản lý Quy hoạch chung, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc, Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Đề án “Phát triển bờ sông và kinh tế dịch vụ ven sông giai đoạn 2020-2025, định hướng đến 2040”.
9. Phòng Quản lý Quy hoạch chung, Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh. Đề án nhánh hạ tầng đô thị của Đề án đầu tư - xây dựng các huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày nhận bài: 2/10/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 17/10/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 4/11/2024

Thông tin tác giả:

ThS. HOÀNG MINH TUẤN ANH

Bí thư Quận ủy Quận 7

STRATEGIC DEVELOPMENT ORIENTATION FOR DISTRICT 7: A VISION TO 2045 WITHIN HO CHI MINH CITY'S SOUTHERN URBAN GROWTH PLAN

● Master. **HOANG MINH TUAN ANH**

Secretary of District 7 Party Committee, Ho Chi Minh City

ABSTRACT:

This study analyzes the current state of urban development in District 7, Ho Chi Minh City, focusing on key areas such as the Tan Thuan Export Processing Zone and the Phu My Hung Urban Area. It proposes strategic solutions for local spatial development from 2025 to 2045, particularly for functional areas including the Tan Thuan Export Processing Zone, the port system, warehouses along the Saigon River, and the Phu My Industrial Cluster. The goal is to promote sustainable urban growth, enhance residents' quality of life, and strengthen District 7's competitiveness. The study also explores strategies for developing green infrastructure along the Saigon River and optimizing the waterway and road transport systems to improve connectivity with neighboring regions, positioning District 7 for future development.

Keywords: spatial development, urban, solution, District 7, Southern Urban Area, Ho Chi Minh City.