

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC & TRƯỜNG ĐẠI HỌC VIỆT ĐỨC

TÀI LIỆU HỘI THẢO 1

ĐỀ ÁN NHÁNH:

**“ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ CÁC
HUYỆN NGOẠI THÀNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH”**

(Đề án nhánh thuộc đề án "Đầu tư – Xây dựng các huyện thành quận (hoặc thành phố thuộc thành phố Hồ Chí Minh)")

Thực hiện: TS. Nguyễn Ngọc Hiếu, TS. Nguyễn Anh Tuấn

và Nhóm nghiên cứu

TP. Hồ Chí Minh, tháng 06 năm 2023

Lịch trình hội thảo

Thời gian	Nội dung
08:30 - 09:00	Phát biểu khai mạc
09:00 - 09:30	Báo cáo định hướng phát triển hạ tầng đô thị tại các huyện ngoại thành TP.Hồ Chí Minh – TS. Nguyễn Ngọc Hiếu
09:30 – 10:00	Báo cáo các giải pháp phát triển hạ tầng đô thị tại các huyện ngoại thành TP.Hồ Chí Minh – TS. Nguyễn Anh Tuấn
10:00 - 10:15	Giải lao giữa giờ
10:15 - 10:45	Ý kiến của các Sở ngành liên quan và các đề án nhánh
10:45 - 11:00	Ý kiến của khách mời
11:00 - 11:30	Bế mạc

Mục lục

Lịch trình hội thảo	1
Mục lục	2
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Bình Chánh	3
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Cần Giờ	27
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Củ Chi	42
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Hóc Môn	59
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Nhà Bè.....	74
Về Hạ tầng Văn hóa tại các huyện ngoại thành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh	90

Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Bình Chánh

TS. Đào Thị Bích Vân và nhóm nghiên cứu

1 Giới thiệu

Huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, là một địa điểm đang phát triển nhanh chóng ở phía Tây Nam của thành phố. Với vị trí địa lý đặc biệt và tiềm năng phát triển, huyện Bình Chánh đã trở thành một trong những địa điểm thu hút sự quan tâm của cả dân cư và các nhà đầu tư. Với diện tích rộng lớn và nền kinh tế đa dạng, huyện Bình Chánh là một điểm đến hấp dẫn cho việc xây dựng đô thị hiện đại và bền vững.

Với sự phát triển đô thị đang diễn ra, huyện Bình Chánh đang trải qua một giai đoạn quan trọng trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của dân cư và doanh nghiệp. Với mục tiêu trở thành một đầu mối kết nối trung tâm TP.HCM và các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, huyện Bình Chánh đang tập trung vào việc phát triển hạ tầng giao thông, cung cấp dịch vụ công cộng chất lượng, và xây dựng một môi trường sống bền vững.

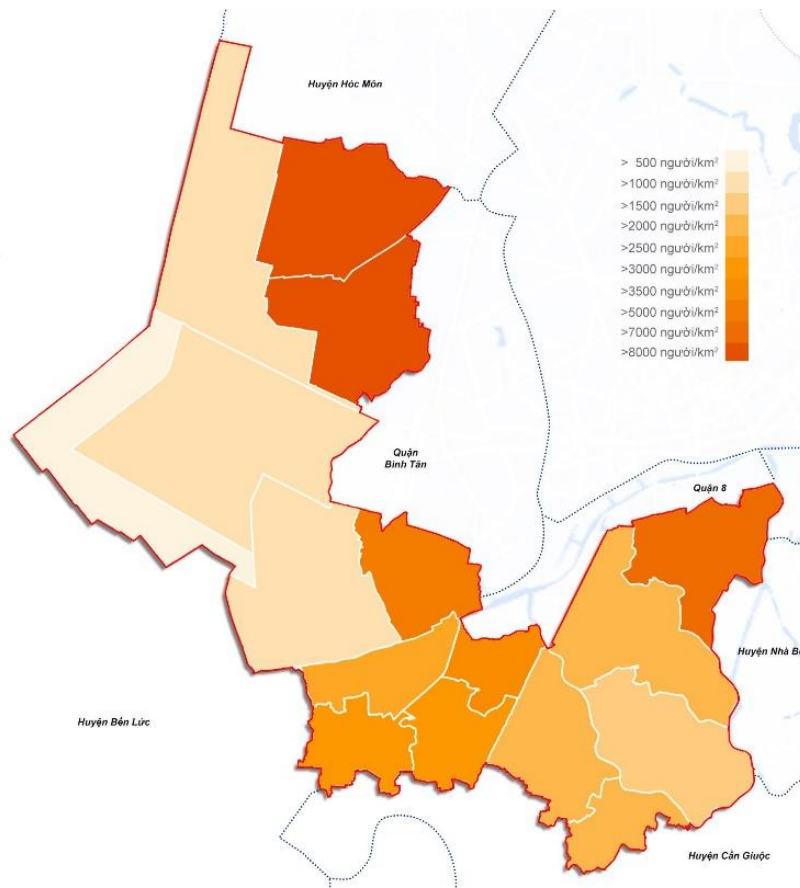
Trong bối cảnh tăng dân số và xu hướng đô thị hóa, huyện Bình Chánh đang đối mặt với những thách thức và cơ hội trong việc xây dựng một cơ sở hạ tầng đô thị phù hợp với tốc độ phát triển. Điều này đòi hỏi sự đầu tư và quản lý thông minh, cùng với việc đề xuất và thực hiện các chiến lược cải thiện hiệu quả và bền vững. Báo cáo này sẽ đi sâu vào việc phân tích hiện trạng cơ sở hạ tầng đô thị của huyện Bình Chánh, và đề xuất những khuyến nghị cụ thể để đáp ứng nhu cầu phát triển và tạo ra một môi trường sống tốt hơn cho cư dân.

2 Đánh giá hiện trạng hạ tầng đô thị huyện Bình Chánh

2.1 Bối cảnh phát triển

Huyện Bình Chánh, với vị trí cửa ngõ phía Tây của thành phố Hồ Chí Minh, có vai trò quan trọng trong việc kết nối TP.HCM với các tỉnh miền Tây và miền Nam. Huyện này nằm trên tuyến quốc lộ 1A, tuyến đường quan trọng nối từ tỉnh miền Bắc qua các khu vực ở phía Bắc thành phố như Quận 12, quận Bình Tân, sau đó xuyên qua huyện Bình Chánh và kết nối với các tỉnh miền Tây. Ngoài ra, tuyến đường Nguyễn Văn Linh và đại lộ Vành đai 2 phần phía Nam, cùng với các tuyến giao thông quan trọng khác như quốc lộ 50, tỉnh lộ 10 và cao tốc Tân Tạo - Chợ Đệm (đường Võ Trần Chí) đảm nhận vai trò giao thông nội địa và đối ngoại của TP.HCM.

Về diện tích, huyện Bình Chánh có tổng diện tích tự nhiên là 25.255,28ha, chiếm 12% diện tích của TP.HCM. Mặc dù diện tích đất nông nghiệp chiếm đến 58,1%, nhưng



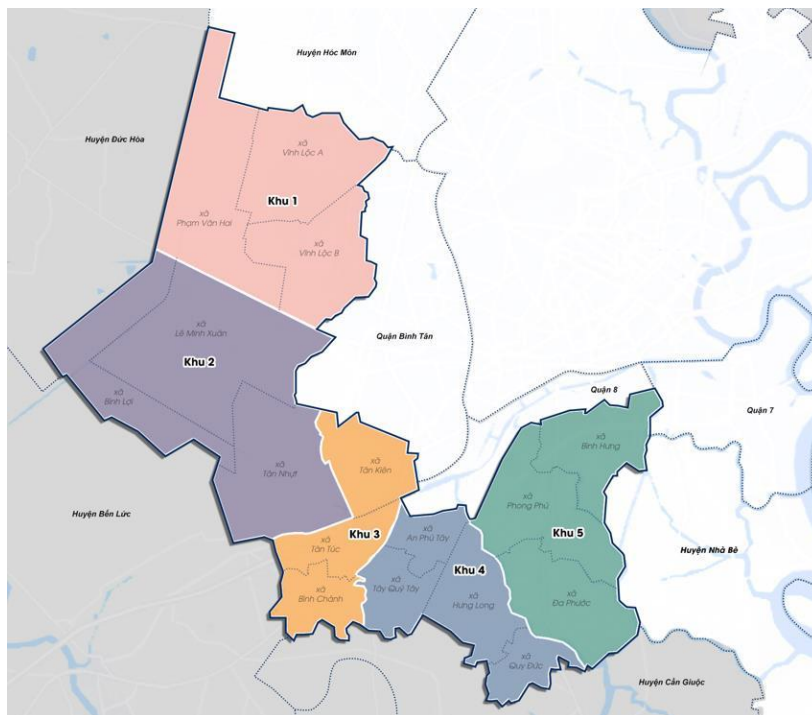
Hình 2. Bản đồ phân bố hiện trạng dân cư theo mật độ

Dân số của huyện Bình Chánh tăng trưởng nhanh chóng, đặc biệt trong hướng Tây (bao gồm Tây Nam, Tây và Tây Bắc), với tốc độ tăng trưởng gấp năm lần hướng Bắc, ba lần hướng Đông và mười lần hướng Nam trong 10 năm qua. Dân số hiện tại của huyện là 800.498 người (năm 2021), với tỷ lệ tăng dân số khoảng 2% mỗi năm. Tuy nhiên, phân bố dân số không đồng đều và mật độ dân số tính theo diện tích đất tự nhiên thấp. Dân số tập trung chủ yếu tại các xã Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Bình Hưng và Tân Kiên, trong khi một số xã như Phạm Văn Hai, Lê Minh Xuân và Bình Lợi có dân số thưa thớt. Điều này tạo ra sự không cân đối và cần có nỗ lực điều chỉnh trong phân bố dân cư và mật độ dân số.

Hành chính huyện Bình Chánh bao gồm 01 thị trấn huyện lỵ (Tân Túc) và 15 xã. Trong đó, xã Lê Minh Xuân có diện tích lớn nhất (khoảng 35.000ha) và xã An Phú Tây có diện tích nhỏ nhất (5.866ha). Đến nay, 12/14 xã đã được công nhận hoàn thành giai đoạn nâng cao chất lượng tiêu chí nông thôn mới giai đoạn 2016-2020.

Huyện Bình Chánh đã và đang đầu tư xây dựng nhiều công trình giao thông quan trọng và nâng cấp đường giao thông nông thôn. Điều này đã thay đổi bộ mặt nông thôn, đóng góp vào việc thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân và tạo điều kiện phát triển toàn diện cho huyện Bình Chánh.

Với vị trí địa lý thuận lợi, điều kiện tự nhiên và sự phát triển của các khu công nghiệp, dịch vụ, giao thông và vận chuyển hàng hóa, Bình Chánh trở thành điểm đến hấp dẫn cho người dân từ các tỉnh thành miền Tây muốn đến sinh sống. Nguồn lao động này đã và đang góp phần vào tăng trưởng kinh tế của huyện.



Hình 3. Bản đồ 5 khu vực phát triển của huyện Bình Chánh

Trong giai đoạn 2010-2020, huyện Bình Chánh đã chứng kiến sự dịch chuyển cấu trúc kinh tế, dân cư, xã hội, xây dựng và chuyển đổi đất đai. Dựa trên các dữ liệu được cung cấp, ta có thể phân tích như sau:

Quá trình phát triển và điều kiện tự nhiên: Huyện Bình Chánh được chia thành 5 khu vực phát triển khác nhau.

Khu vực 1 nằm ở phía bắc huyện, bao gồm các xã Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B và Phạm Văn Hai. Khu vực này đã trở thành khu đô thị nhanh do sự phát triển của khu công nghiệp Vĩnh Lộc và tiếp giáp với quận Bình Tân.

- Khu vực 2 bao gồm các xã Bình Lợi, Lê Minh Xuân và Tân Nhựt, trong đó xã Lê Minh Xuân được quy hoạch là khu vực xây dựng cao tầng, trong khi các xã khác phát triển dân cư nông thôn chủ yếu.
- Khu vực 3 bao gồm thị trấn Tân Túc, xã Tân Kiên và xã Bình Chánh, được coi là khu vực có tiềm năng phát triển đô thị nhanh nhất.
- Khu vực 4 bao gồm xã Tân Quý Tây, Hưng Long, Quy Đức và An Phú Tây, với phần trung tâm các xã đang trở thành khu vực đô thị, trong khi các khu vực khác tiếp tục phát triển dân cư nông thôn.

- Khu vực 5 bao gồm 3 xã phía Nam là Bình Hưng, Phong Phú và Đa Phước, có tiềm năng phát triển và đô thị hóa nhanh do tiếp giáp với khu đô thị Nam thành phố.

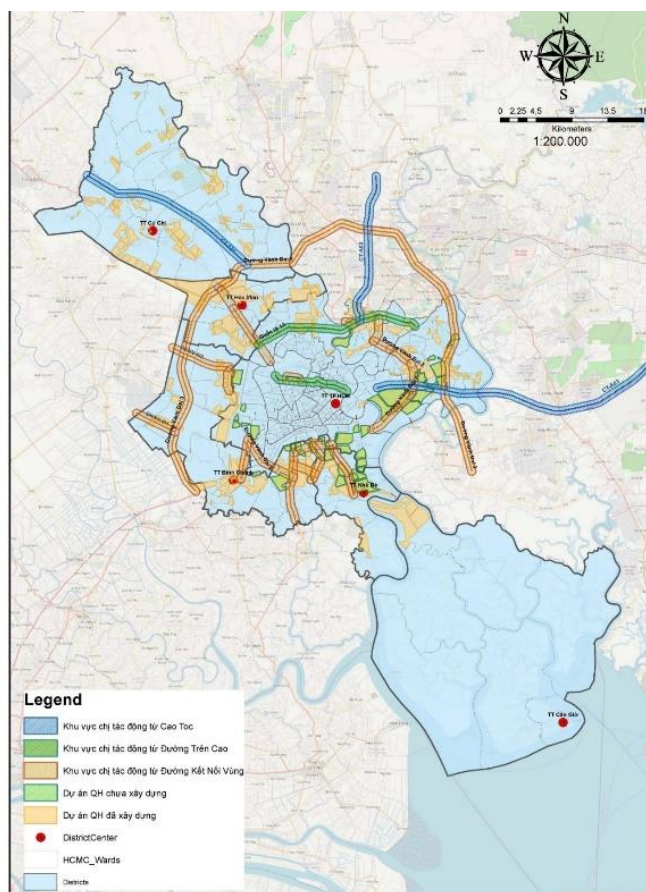
Xu hướng dịch chuyển cấu trúc kinh tế - dân cư - xã hội - xây dựng: Trên địa bàn huyện Bình Chánh, khu vực dịch vụ mặc dù chiếm tỷ trọng thấp, nhưng tăng trưởng nhanh và liên quan mật thiết đến quá trình đô thị hóa. Sự phát triển đô thị nhanh chóng dẫn đến tăng nhanh quy mô dân số, xuất hiện nhiều khu đô thị mới và hoạt động thương mại phục vụ sản xuất và tiêu dùng. Đồng thời, có sự đầu tư lớn vào lĩnh vực y tế, giáo dục - đào tạo trong tương lai.

Trong cấu trúc khu vực dịch vụ, ngành thương mại chiếm tỷ trọng cao nhất, nhưng có xu hướng giảm mạnh. Tuy nhiên, một số ngành khác như thông tin và truyền thông, kinh doanh bất động sản, hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ, dịch vụ hỗ trợ hành chính đã tăng tỷ trọng giá trị sản xuất trong khu vực dịch vụ.

Chuyển đổi đất đai và mật độ dân cư: Quá trình phát triển đô thị và đô thị hóa đã làm thay đổi mật độ dân cư và chuyển đổi đất đai trong huyện Bình Chánh. Các khu vực đô thị nhanh như Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Lê Minh Xuân, Tân Túc đã có sự tăng mật độ dân cư và chuyển đổi đất đai thành các khu đô thị mới. Trong khi đó, các khu vực nông thôn khác vẫn tiếp tục phát triển dân cư nông thôn.

Với vị trí địa lý đặc địa và liên kết vùng, huyện Bình Chánh có tiềm năng phát triển kinh tế nhanh chóng và đô thị hóa. Tuy nhiên, việc duy trì và phát triển nông nghiệp vẫn được coi là cần thiết, nhằm bảo vệ quỹ đất và tạo ra các sản phẩm đặc trưng địa phương. Nông nghiệp đang chuyển dịch từ sản xuất nông nghiệp đơn thuần sang nông nghiệp đô thị, kết hợp xây dựng đô thị với các không gian canh tác nông nghiệp và ứng dụng công nghệ cao trong quy trình sản xuất nông nghiệp.

Giai đoạn 2010-2020 đã chứng kiến sự dịch chuyển cấu trúc kinh tế, dân cư, xã hội, xây dựng và đất đai trong huyện Bình Chánh. Quá trình đô thị hóa nhanh chóng và phát triển các ngành dịch vụ, đồng thời duy trì và phát triển nông nghiệp, đã tạo ra một bức tranh cân đối và đa dạng cho huyện này. Với tiềm năng phát triển kinh tế và đô thị hóa, Bình Chánh sẽ tiếp tục là một địa điểm hấp dẫn cho đầu tư và phát triển trong tương lai.



Hình 4. Các khu vực ảnh hưởng từ các dự án hạ tầng giao thông

Giao thông kết nối là thế mạnh của Bình Chánh, và càng là điểm then chốt phát triển đô thị trong tương lai, với mục tiêu đưa Bình Chánh trở thành đầu mối kết nối trung tâm TP.HCM và các tỉnh đồng bằng Sông Cửu Long. Về kết nối ngoại vi, hoàn thiện mạng lưới liên kết vùng với các tuyến huyết mạch như quốc lộ A1, tỉnh lộ 10, quốc lộ 50, cao tốc TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận. Trong tương lai là các tuyến Metro 3A, tuyến bus nhanh BRT, tuyến đường sắt cao tốc TP.HCM - Cần Thơ tạo nên một tuyến giao thông công cộng liên hoàn.

Các dự án chiến lược và cơ chế/quy hoạch mới đã có tác động tích cực đáng kể đến huyện Bình Chánh. Dưới đây là một số tác động quan trọng:

Kết nối nhanh và hạ tầng kinh tế lớn:

- Đường cao tốc Tân Tạo - Chợ Đệm (đường Võ Trần Chí) đã được xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển hàng hóa và phát triển kinh tế của huyện.
- Đại lộ Vành đai 2 phần phía Nam và tuyến đường Nguyễn Văn Linh giúp kết nối Bình Chánh với các khu vực khác trong thành phố và khu vực lân cận.

- Sự phát triển và cải thiện đường giao thông nông thôn giúp nâng cao khả năng di chuyển và vận chuyển hàng hóa trong huyện.

Khu công nghiệp, cảng và logistics:

- Bình Chánh có nhiều khu công nghiệp trọng điểm như Khu công nghiệp Tân Tạo, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, Khu công nghiệp Cầu Tràm, đóng góp vào phát triển kinh tế và tạo việc làm cho người dân trong huyện.
- Sự phát triển cảng Cát Lái và cảng Phú Mỹ trong các tỉnh lân cận cũng có tác động tích cực đến huyện Bình Chánh, tạo điều kiện thuận lợi cho vận chuyển hàng hóa và thúc đẩy hoạt động kinh tế.

Khu đô thị mới và quy hoạch mới:

- Bình Chánh đã áp dụng nhiều quy hoạch và cơ chế mới để thu hút đầu tư vào khu đô thị mới như Khu đô thị Vĩnh Lộc, Khu đô thị Nam Vĩnh Lộc, Khu đô thị An Phú Tây, Khu đô thị Cầu Tràm, mang lại tiềm năng phát triển và cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp.
- Các dự án đô thị mới tạo ra cơ sở hạ tầng và các tiện ích mới như trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và thu hút cư dân đến sinh sống trong huyện.

Tác động đến các tỉnh lân cận:

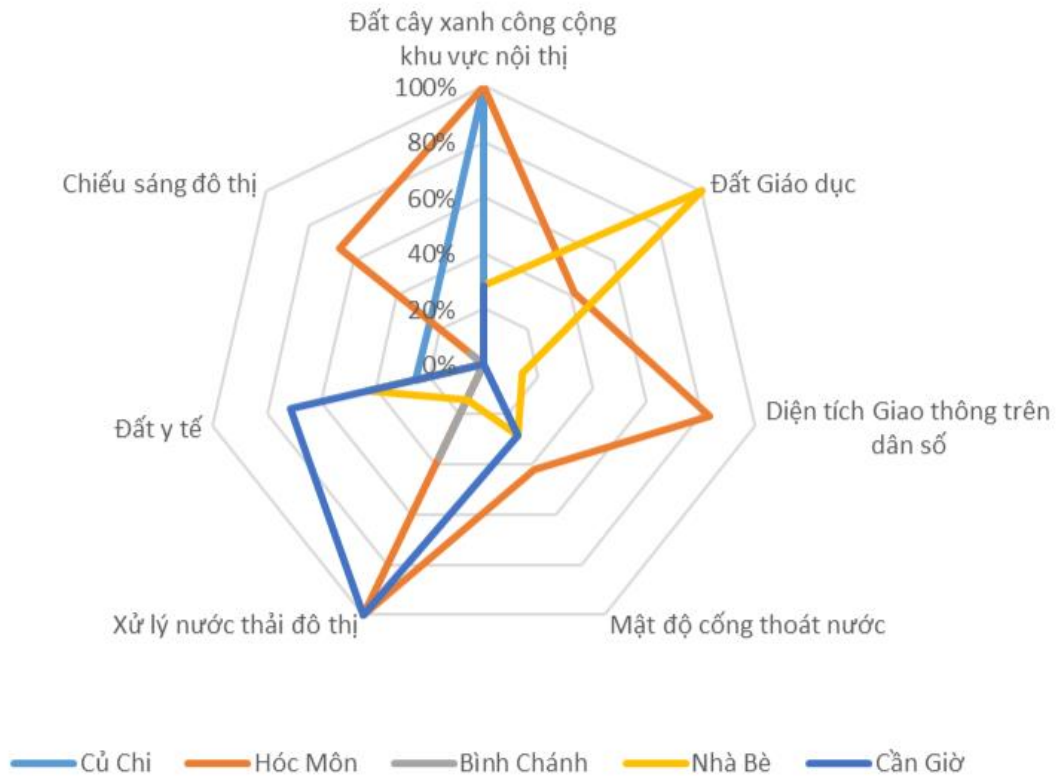
- Sự phát triển hạ tầng và cơ sở kinh tế của Bình Chánh có tác động lớn đến các tỉnh lân cận như Long An, Tiền Giang, Bình Dương, Đồng Nai. Việc kết nối giao thông và phát triển khu công nghiệp trong khu vực tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh, góp phần vào sự phát triển kinh tế của khu vực.

Tóm lại, các dự án chiến lược, cơ chế/quy hoạch mới và tác động từ các tỉnh lân cận đã góp phần quan trọng vào sự phát triển kinh tế và xã hội của huyện Bình Chánh. Điều này đem lại cơ hội đầu tư, tăng trưởng kinh tế, cải thiện chất lượng cuộc sống và mở ra triển vọng phát triển toàn diện cho huyện trong tương lai.

2.2 Các khu vực đô thị hiện hữu

Tổng hợp đánh giá theo tiêu chí NQ 1210 và các báo cáo đánh giá liên quan.

Tỉ lệ các xã chưa đạt tiêu chí



Hình 5. Các khu vực ảnh hưởng từ các dự án hạ tầng giao thông

Kết quả đối chiếu thực trạng của Huyện Bình Chánh với các tiêu chí quy định cho thấy có 2 tiêu chí lớn (2/5) cần cải thiện. Dưới đây là tóm tắt kết quả đối chiếu và danh sách 7 tiêu chí cần được cải thiện:

Quy định đơn vị hành chính: Huyện Bình Chánh đạt được 9/10 tiêu chí để được phân loại thành thành phố trực thuộc thành phố. Tuy nhiên, tiêu chuẩn về tỷ lệ đơn vị hành chính trực thuộc là đô thị (đạt 37,5% so với tối thiểu 65%) chưa được đáp ứng. Để nâng cao tỷ lệ này lên 75%, Huyện Bình Chánh đã lên kế hoạch bổ sung thêm 6 xã đạt tiêu chuẩn phường đến năm 2025.

Phân loại đô thị: Mặc dù tổng điểm theo 5 tiêu chí đạt 88,1 điểm, cao hơn số điểm quy định tối thiểu là 75 điểm, nhưng vẫn còn 7 tiêu chí trong phân loại đô thị loại III chưa đạt. Theo quy định, để được công nhận là đô thị loại III, các tiêu chí phải đạt mức tối thiểu và tổng số điểm từ 75 điểm trở lên. Do đó, Huyện Bình Chánh vẫn chưa đạt được phân loại đô thị loại III vào năm 2022.

Danh sách 7 tiêu chí cần cải thiện bao gồm:

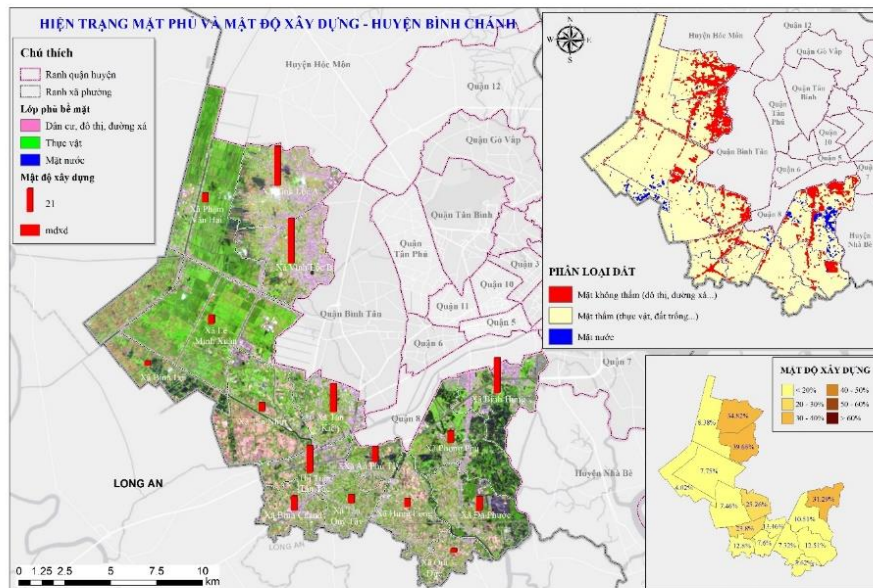
- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị.
- Mật độ đường giao thông.

- Tỷ lệ hồ sơ thủ tục hành chính được xử lý qua dịch vụ công trực tuyến.
- Mật độ đường công thoát nước chính.
- Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.
- Công trình xanh.

Khu chức năng đô thị, khu đô thị mới được quy hoạch, thiết kế theo mô hình xanh, ứng dụng công nghệ cao, thông minh.

Tuy nhiên, kế hoạch cải thiện 7 tiêu chí này từ nay đến năm 2025 là khả thi, trừ tiêu chí về mật độ đường giao thông (đạt tối thiểu 6,0 km/km²) yêu cầu nỗ lực lớn mới có thể hoàn thành.

2.3 Các khu vực dự kiến/quy hoạch phát triển



Hình 6. Hiện trạng mặt phủ và mật độ xây dựng huyện Bình Chánh

Về tổng thể, các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt với tổng diện tích khoảng 6,592.32ha, tỷ lệ phủ kín quy hoạch mới chỉ chiếm 26.1% trên tổng diện tích của huyện là 25.255,29ha là quá thấp, gây ảnh hưởng khó khăn cho người sử dụng đất, khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn. Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước năm 2010, thậm chí có một số đồ án đã được kiến trúc sư trưởng phê duyệt năm 1997 đã bộc lộ nhiều bất cập về định hướng không gian kiến trúc, về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, về bố trí chỉ tiêu dân số cho từng khu vực. Dân số các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt sau năm 2010 quá thời hạn 5 năm theo quy định phải được rà soát, đánh giá để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Cuối cùng, tập trung vào việc phát triển nhà ở và giải quyết các vấn đề liên quan đến các hình thái đơn vị ở trong khu vực quy hoạch. Điều này bao gồm việc chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu và xây dựng các cấu trúc nhà ở hiện đại và liền mạch.

Tổng quát, quy hoạch đô thị tại Bình Chánh nhằm tạo ra một đô thị phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu sống và làm việc của cộng đồng dân cư, đồng thời bảo vệ và tận dụng các nguồn tài nguyên và môi trường tự nhiên.

Huyện Bình Chánh đã có quy hoạch chi tiết về diện tích và phân bố khu vực dân cư, cũng như điều chỉnh chuyển đổi đất và phân bố mật độ cây xanh. Tổng diện tích của huyện tính đến năm 2020 là 25.255,29 ha, bao gồm:

a) Diện tích đất nông nghiệp là 8.312,7 ha và đất phi nông nghiệp là 16.942,59 ha. Trong đó, diện tích đất phát triển cơ sở hạ tầng là 5.093,29 ha, đất phát triển đô thị là 2.163,9 ha và diện tích đất phát triển các cơ sở sản xuất kinh doanh là 495,01 ha.

b) Khu vực dân cư được phân bố thành các cụm dân cư sau:

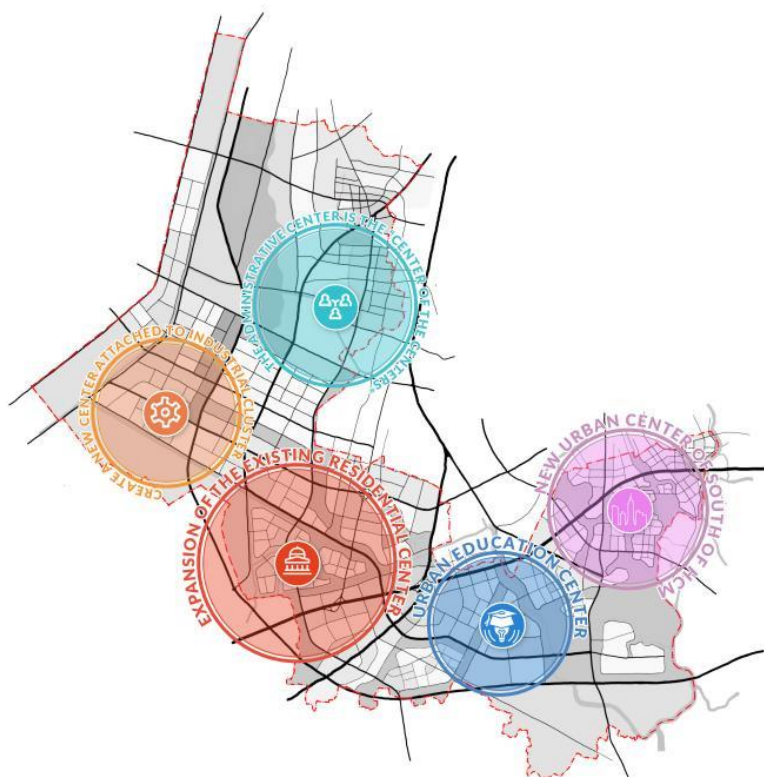
- Khu 1: Gồm 3 xã Phạm Văn Hai, Vĩnh Lộc A và Vĩnh Lộc B, nằm ở khu vực phía Bắc của huyện.
- Khu 2: Bao gồm 3 xã Bình Lợi, Tân Nhựt, Lê Minh Xuân.
- Khu 3: Bao gồm các xã An Phú Tây, Tân Quý Tây, Hưng Long và Quy Đức.
- Khu 4: Bao gồm các xã Hưng Long, Tân Quý Tây, Quy Đức và An Phú Tây.
- Khu 5: Bao gồm các xã Bình Hưng, Phong Phú, Đa Phước.

c) Các điều chỉnh và phân bổ đất và mật độ cây xanh tại khu vực dân cư và khu công nghiệp - thủ công nghiệp:

- Xã Tân Quý Tây sẽ chuyển đổi từ bãi đất thành khu vực đất ở thành thị theo quy hoạch dân cư.
- Khu dân cư An Phú Tây sẽ được phân lô I, II, III và điều chỉnh từ đất giao thông thành đất ở. Một số lô như I.24, II.4 sẽ chuyển từ đất cây xanh thành đất ở theo quy hoạch đến năm 2020.
- Khu vực xã Vĩnh Lộc A, ô X6 sẽ được quy hoạch theo khu đô thị hiện hữu. Diện tích đất của bệnh viện sẽ chuyển đổi thành khu dân cư hiện hữu và đất cây xanh.

Quy hoạch của huyện Bình Chánh còn tập trung vào phát triển trung tâm kinh tế và sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, giao thông ở khu vực phía Tây và Tây Nam của thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, huyện cũng đề ra kế hoạch phát triển hạ tầng xã hội trong các lĩnh vực văn hóa, giáo dục, du lịch, nghỉ dưỡng,

giải trí, nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân. Sự kết hợp giữa khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới cũng đóng vai trò giảm áp lực dân cư và từng bước đô thị hóa khu vực nông thôn.



Hình 8. Năm trung tâm mới của huyện Bình Chánh theo triết lý đa tâm

Triết lý đa tâm của Bình Chánh, kéo dài từ phía Tây đến phía Nam của TP.HCM, đề xuất một cấu trúc quy hoạch kiến tạo chuỗi đa trung tâm. Mỗi trung tâm sẽ có vai trò và chức năng riêng biệt, kết nối với nhau để tạo thành một mạng lưới mạnh mẽ và tương hỗ.

Đầu tiên, để mở rộng trung tâm dân cư hiện có tại cụm Vĩnh Lộc A và Vĩnh Lộc B, đề xuất nghiên cứu điều chỉnh các khu dân cư hiện tại để tăng tính đồng bộ và thẩm mỹ cho đô thị. Đồng thời, cần phát triển một trung tâm thương mại và dịch vụ nhằm phục vụ cộng đồng.

Tiếp theo, đề xuất xây dựng một trung tâm mới liên kết với cụm công nghiệp Lê Minh Xuân. Với sự phát triển của khu công nghiệp Lê Minh Xuân và khu công nghiệp Đức Hòa (Long An), cần xây dựng một khu trung tâm đô thị - dịch vụ nhằm giải quyết vấn đề lưu trú và sinh hoạt cho cán bộ công nhân viên làm việc tại hai khu công nghiệp này.

Ngoài ra, cần phát triển khu vực trung tâm hành chính huyện hiện tại trở thành trung tâm của các trung tâm khác. Khu vực trung tâm hành chính đã trở thành trung tâm văn

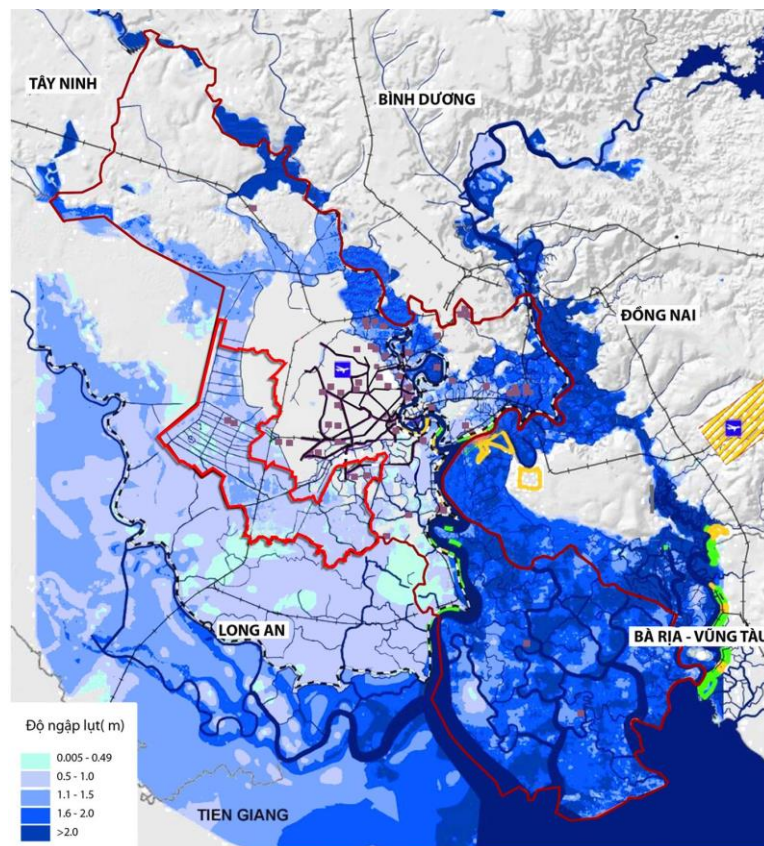
hóa thương mại của Bình Chánh từ năm 2013 đến nay. Đề xuất phát triển trung tâm hành chính không chỉ ở vùng lõi hiện tại, mà còn mở rộng thành một trung tâm đa chức năng, là trái tim năng động của Bình Chánh về hành chính, thương mại và dịch vụ thể thao.

Cũng cần phát triển khu vực trung tâm đô thị mới ở phía Nam TP.HCM (khu vực xã Bình Hưng và xã Phong Phú). Hiện tại, hai xã này đã có những dự án quy hoạch khu dân cư mới, kết nối với khu vực quận 8. Đề xuất tiếp tục thu hút các nhà đầu tư để xây dựng một trung tâm dịch vụ độc lập cho khu vực này.

Cuối cùng, cần triển khai xây dựng trung tâm đô thị giáo dục - làng đại học ở khu vực xã Hưng Long. Dự án này đã có quy hoạch từ năm 2016-2018, nhưng chưa được triển khai. Mục tiêu của dự án là xây dựng một trung tâm giáo dục và đào tạo chuyên về trình độ cao, tập trung các trường đại học, trung tâm đào tạo và nghiên cứu. Đồng thời, cần có các tiện ích lưu trú và sinh hoạt như thương mại và thể thao để phục vụ cộng đồng.

3 Phân tích các cơ hội phát triển đô thị chiến lược

3.1 Phân tích cơ hội phát triển theo chiến lược ứng phó biến đổi khí hậu



Hình 9. Bản đồ ngập lụt địa bàn TP.HCM

Bình Chánh đang đối mặt với nhiều vấn đề nóng về ô nhiễm môi trường và tác động của biến đổi khí hậu. Để giảm thiểu thiệt hại do biến đổi khí hậu đồng thời không khai thác quá mức tài nguyên thiên nhiên, cần kết hợp nhiều giải pháp quy hoạch xây dựng đô thị xanh, thông minh và thích ứng. Nhằm nâng cao chất lượng sống của cư dân và giải quyết các vấn đề như rác thải và ngập úng.

Ở khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, cần bảo vệ quyết liệt các vùng cây xanh và đất nông nghiệp còn lại để tạo ra các vùng khí hậu có khả năng điều tiết nước và nhiệt độ. Điều này đảm bảo diện tích cây xanh trên mỗi người ở phân vùng cao gấp 1.5-2 lần so với bình quân của khu vực nội thành. Khi bố trí cụm dân cư, hành chính và công nghiệp trong khu vực, cần tính đến độ cao của cốt xây dựng để công trình có khả năng vượt qua mức lũ cao nhất được dự báo. Cần tăng cường các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh và sinh thái cho công trình, chẳng hạn như việc thêm mảng xanh vào lộ đường và vỉa hè để thoát mưa, đào lại các sông rạch bị lấp và tổ chức khu tích nước tạm thời để dần thoát ra sông. Chú trọng đến việc tạo ra các hành lang thoát gió trong tổ chức không gian chức năng. Đối với các xã nằm ở hướng đón gió từ phía Bắc và Tây của huyện Bình Chánh, cần xác định tỷ lệ diện tích xây dựng và vị trí ccura các khối công trình cao tầng để đảm bảo thẩm thấu nước và đưa không khí trong lành vào nội thành.

Cần quản lý công trình xây dựng mới: chỉ cấp phép xây dựng khi công trình không làm giảm dòng chảy nước, không giảm diện tích thấm nước, có khả năng thu gom nước từ mái và kiến trúc. Cần tránh chiếm lĩnh các không gian xanh còn lại ven các kênh rạch và các công viên có thể chứa nước để xây dựng các điểm trữ nước tạm thời khi có mưa lớn.

Đặc biệt chú trọng xử lý nước thải ở ngoại thành, vì đây là một vấn đề cấp bách đòi hỏi sự quan tâm đúng mức. Các khu công nghiệp đã và đang được chuyển từ nội thành ra ngoại thành có nguy cơ là gia tăng sự ô nhiễm ở khu vực ngoại thành. Cần tiến hành xử lý triệt để các cơ sở xả thải một cách hợp lý vào môi trường và không phù hợp với quy hoạch, tránh việc lấn chiếm các kênh rạch.

Đối với khu vực có địa hình thấp, cần ngăn chặn sự lan tỏa tự phát và hỗ trợ cải thiện vi khí hậu trong nội thành. Đặc biệt, khu vực đầu hướng đón gió từ phía bắc và tây, được coi là vùng quan trọng phải bảo tồn diện tích mặt nước và cây xanh. Mặc dù đất nông nghiệp trong khu vực này đã bị ô nhiễm và có nguy cơ gây hại cho sức khỏe cộng đồng, nhưng vẫn đang sản xuất rau và tiềm ẩn nguy cơ. Để giải quyết vấn đề ô nhiễm trong tương lai, cần có quy hoạch phát triển nông nghiệp sạch trên đất nông nghiệp.

Một trong những nguyên tắc chính để xây dựng một đô thị sinh thái là giảm thiểu tác động lên môi trường tự nhiên và duy trì sự cân bằng trong hệ thống đô thị khép kín.

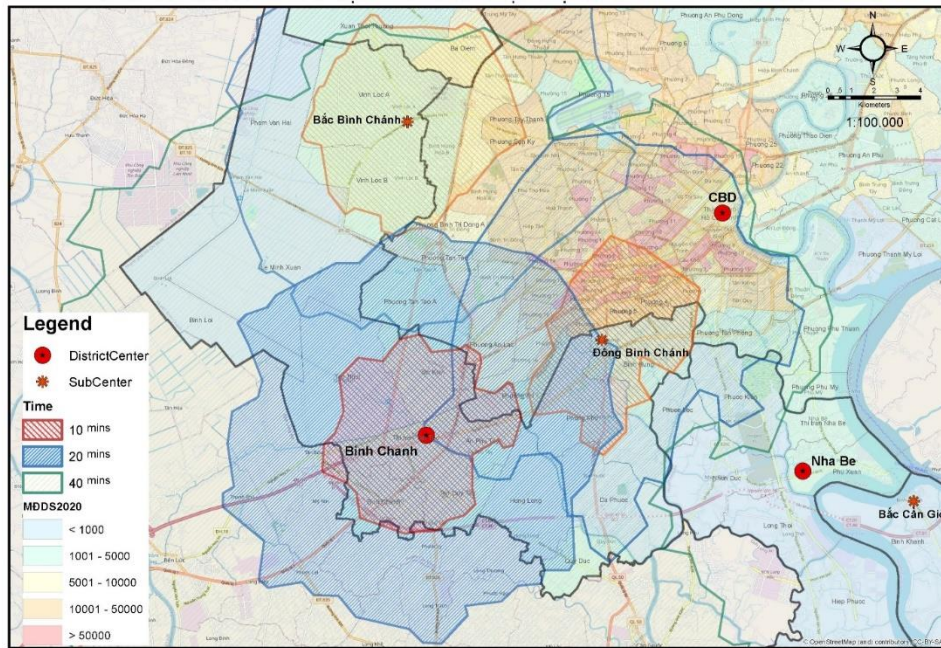
Vì vậy, đề xuất phân vùng đô thị hóa cần được kiểm soát cẩn thận. Mọi hoạt động phát triển phải được thiết kế và quy hoạch cẩn thận, linh hoạt để loại bỏ nguyên nhân gây ngập lụt hiện tại. Các giải pháp quy hoạch kiến trúc cần tập trung vào việc ngăn chặn sự gia tăng diện tích không thấm nước và tăng khả năng điều tiết tại chỗ. Đặc biệt, cần khôi phục lại không gian điều tiết nước mưa và lũ. Đối với phân vùng, mục tiêu là hạn chế thiệt hại thay vì ngăn chặn hoàn toàn ngập lụt, vì ngập lụt cũng có một số lợi ích như làm giàu dinh dưỡng đất, duy trì đa dạng sinh học và cải thiện hệ sinh thái.

Các khu vực thường xuyên bị ngập úng và không thích hợp cho phát triển đô thị và sản xuất nông nghiệp có thể được chuyển đổi thành khu vực dự trữ phát triển đô thị và vùng bảo tồn môi trường, kết hợp xây dựng các cảnh quan có thể sử dụng theo thời vụ. Các công trình xây dựng cần phù hợp với cảnh quan tự nhiên và không gây phá vỡ môi trường sinh thái. Ngoài ra, cần có quy định về kiểm soát khoan giếng và sử dụng nguồn nước ngầm, xây dựng các điểm trữ nước tạm thời để đối phó với mưa lớn. Các dự án và công trình ảnh hưởng đến đất nông nghiệp, đất trồng và ao hồ phải có thiết kế hồ, bể chứa bên trong đất dự án. Đề xuất quy hoạch hồ điều tiết tại xã Vĩnh Lộc A. Ngoài ra, cần quy định rằng hơn 65% diện tích lô đất xây dựng mới phải có bề mặt thấm nước.

Khoảng cách giữa khu nhà ở và các khu chăn nuôi, sản xuất tiểu thủ công nghiệp phải đảm bảo trên 200m. Nếu nhà ở kết hợp với sản xuất hoặc nghề phụ, chỉ cho phép các hoạt động ít gây tác động xấu đến môi trường khu vực. Chuồng trại chăn nuôi trong khuôn viên hộ gia đình phải được đặt xa nhà ở và đường chung ít nhất 5m, đối với các hướng gió cuối cùng, và cần có giải pháp thu gom chất thải để đảm bảo vệ sinh môi trường.

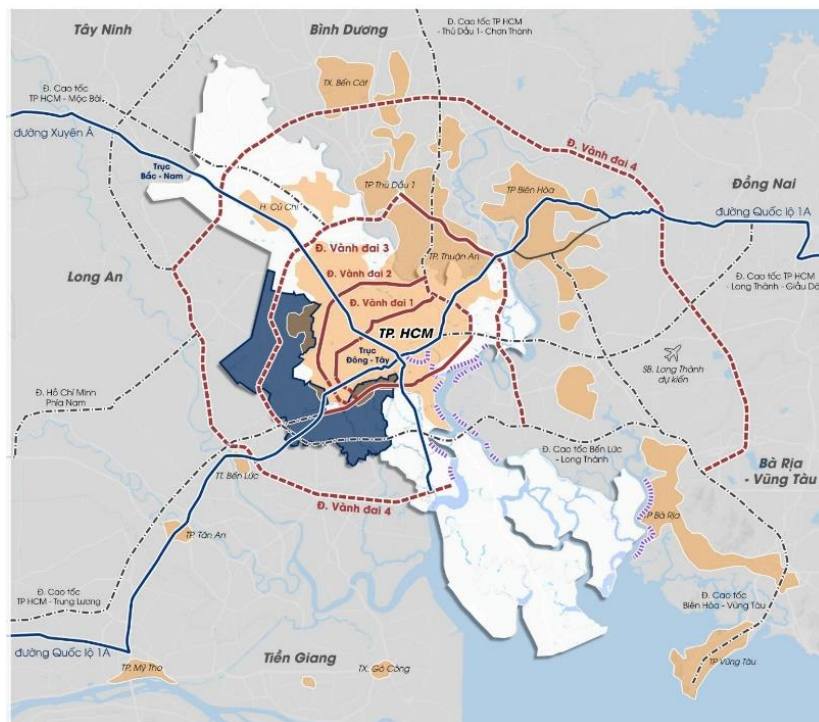
Rác thải sinh hoạt trong phân vùng được xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Đa Phước - Bình Chánh. Để tránh nguy cơ ô nhiễm môi trường, cần chú trọng sử dụng công nghệ hiện đại và thiêu đốt thay vì chôn lấp. Với sự phát triển mạnh mẽ của thành phố, quy hoạch khu xử lý chất thải rắn cần có tầm nhìn xa hơn và tính toán theo vùng. Cần sự phối hợp giữa thành phố và các tỉnh khác để quy hoạch xử lý rác thải với tầm nhìn dài hạn.

3.2 Phân tích cơ hội phát triển theo khả năng tiếp cận hiệu quả



Hình 10. Mô hình tiếp cận khu vực lõi trung tâm theo quan hệ dịch vụ (20 phút) và việc làm (40 phút)

Với vị trí gần trung tâm thành phố, khoảng cách khoảng 15-20km, Bình Chánh được coi là một địa điểm thuận tiện để phát triển khu dân cư với hạ tầng đầy đủ để đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc và học tập của người dân. Đồng thời, mạng lưới giao thông thuận tiện tại Bình Chánh tạo điều kiện thuận lợi để hút và giảm áp lực dân cư tại trung tâm hiện tại.



Hình 11. Mối quan hệ giữa huyện Bình Chánh trong liên kết vùng TP.HCM và các tỉnh lân cận

Là cửa ngõ giao thương của TP.HCM và miền Tây, Bình Chánh có lợi thế về mặt kết nối khu vực, đặc biệt là kết nối giữa trung tâm TP.HCM với khu vực Long An, Tiền Giang và các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Bình Chánh nằm trên các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1A, tỉnh lộ 10 nối liền khu công nghiệp Đức Hòa (Long An), đường Nguyễn Văn Linh nối quốc lộ 1A đến Khu công nghiệp Nhà Bè và khu chế xuất Tân Thuận. Quốc Lộ 50 nối với Cần Giuộc, Cần Đước.

Tiềm năng về giao thương kết nối của Bình Chánh càng được tăng cường khi các dự án giao thông trọng điểm được thực hiện: mở rộng quốc lộ 50 hiện hữu, xây dựng tuyến quốc lộ 50B, nối dài đường Võ Văn Kiệt... Đặc biệt là các tuyến giao thông tương lai: tuyến metro, đường sắt tốc độ cao.

3.3 Phân tích cơ hội phát triển hạ tầng theo khả năng phân bổ và thu hút nguồn lực

Dựa trên phương pháp phát triển giao thông công cộng (TOD), đề xuất tăng tính liên kết với các tỉnh lân cận bằng cách mở rộng khai thông các cửa ngõ của thành phố để ảnh hưởng đến hình thành các khu đô thị trong khu vực. Định hướng phát triển các tuyến giao thông ngoại vi tạo ra một không gian đô thị khoa học và công nghệ cao, chặt chẽ liên kết với trung tâm TP.HCM. Các không gian này phải phát triển một cách linh hoạt nhưng đồng thời cần được kiểm soát chặt chẽ, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Quy hoạch xây dựng hành lang phát triển đô thị trung tâm vùng TP.HCM sẽ bắt đầu từ huyện Bình Chánh theo quốc lộ 1A qua Bến Lức, thị xã Tân An, và tiếp tục đến địa phận Tiền Giang, dọc theo đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương và đường tỉnh 830. Trong hành lang này, các khu và cụm công nghiệp tập trung lớn sẽ được quy hoạch, cùng với các đô thị lớn như Tân An và Bến Lức. Như vậy, các xã thuộc huyện Bình Chánh trong phân vùng này sẽ trở thành cửa ngõ kết nối trung tâm TP.HCM với các thành phố lớn của Long An, mang lại cơ hội phát triển đột phá cho khu vực này.

Do ảnh hưởng từ sự phát triển của nội thành, khu vực này có khả năng trở thành điểm đến của các dự án đầu tư phát triển công nghiệp và dịch vụ trong tương lai. Hơn nữa, hiện tình trạng di cư từ nội thành đến phân vùng này cũng đã và đang diễn ra. Vì vậy, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cùng với nhà ở trong phân vùng, cần tuân thủ mô hình đô thị. Khu vực này sẽ bao gồm khu nhà ở xã hội, khu tập trung công nghiệp, khu du lịch và các căn hộ cao cấp, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tạo ra môi trường sống phù hợp cho cư dân, tương tự như các đô thị. Điều này đảm bảo sự kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng với nội thành. Giải pháp này nhằm mục tiêu giảm tải cho

nội thành, thu hút các dự án đầu tư và tiếp cận sự phát triển phân vùng theo hướng đô thị lan tỏa. Quy hoạch xây dựng cần chặt chẽ kết hợp với quy hoạch xây dựng nội thành để đồng thời thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ cư dân thành phố khỏi các rủi ro thiên tai.

Mục tiêu là tạo liên kết giữa vùng nông nghiệp công nghệ cao và các vùng sản xuất nông nghiệp khác cùng với các tiểu vùng nông nghiệp lân cận trong Long An và Tiền Giang. Mục đích của việc này là tạo ra mối quan hệ giữa "vùng nông nghiệp công nghệ cao" và "vùng nông nghiệp ảnh hưởng", nhằm phân chia công việc một cách hợp lý trong việc phát triển hoạt động kinh tế dựa trên sự chuyên môn hóa của từng tiểu vùng, từ đó tạo ra chuỗi ngành hàng chủ lực để cung cấp cho thị trường. Kết quả sẽ là sự lan tỏa và hình thành các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tạo ra sự kết nối hiệu quả và đảm bảo an toàn và hiệu suất cao trong sản xuất nông nghiệp.

Trong bối cảnh đô thị hóa đang diễn ra mạnh mẽ ở nội thành và ảnh hưởng xâm nhập vào đất nông nghiệp của vùng, không gian trong nội thành đang giảm đi và nhu cầu của cư dân trong nội thành về môi trường sinh thái tự nhiên đang tăng lên theo sự phát triển kinh tế. Để tạo ra một kết nối có lợi về kinh tế và môi trường giữa nội thành và vùng xung quanh, cần thiết lập một quy hoạch xây dựng và bảo vệ phát triển khu vực cây xanh trong vùng. Điều này sẽ đảm bảo một mối liên kết hiệu quả, trong đó nội thành và vùng xung quanh có thể hợp tác và tương tác với nhau, đồng thời bảo vệ môi trường sống và cung cấp cho cư dân trong nội thành những không gian xanh thích hợp.

4 Một số lựa chọn chiến lược phát triển hạ tầng đô thị tại các huyện

4.1 Quan điểm

Việc đề xuất các giải pháp đầu tư-xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh nhằm cải thiện các tiêu chí còn thiếu để đạt được ngưỡng tối thiểu của đô thị loại III vào năm 2025, đòi hỏi sự liên kết chặt chẽ với các giải pháp tổng thể trong đầu tư xây dựng, theo hướng phát triển chung của huyện Bình Chánh đến năm 2030. Để đảm bảo sự phát triển bền vững của huyện Bình Chánh đến năm 2030, không chỉ tập trung vào việc cải thiện các tiêu chí phân loại đô thị còn thiếu để đạt được công nhận đô thị loại III vào năm 2025, mà cần đầu tư xây dựng theo hướng phát triển chiến lược trong tầm nhìn dài hạn của vùng đô thị thành phố Hồ Chí Minh, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và phát triển đô thị bền vững.

4.2 Phân khu vực phát triển

4.2.1 Nhóm không gian

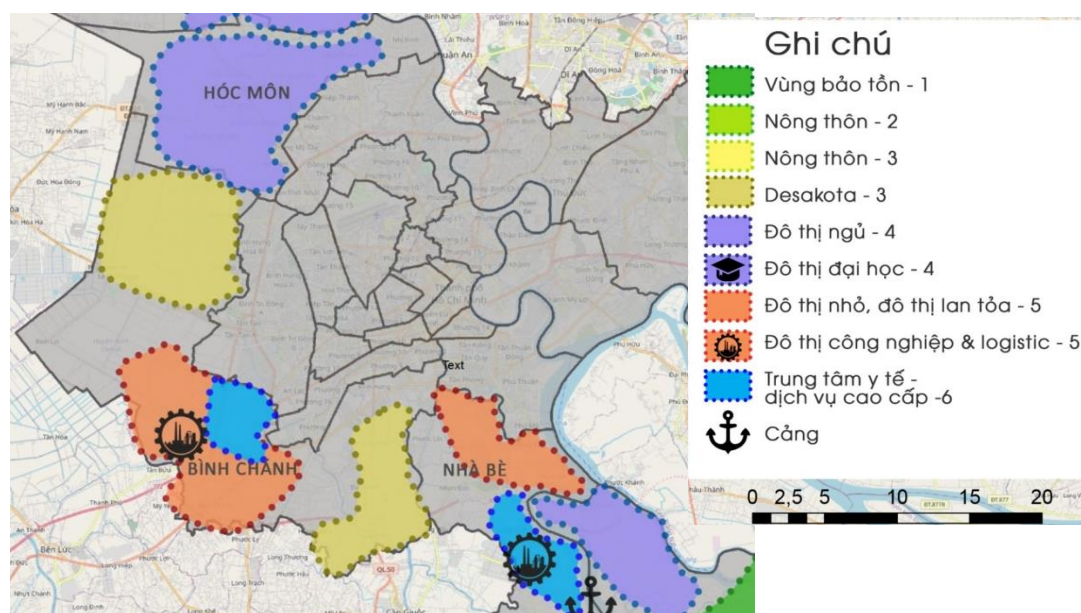
Trên cơ sở phân tích lợi thế về vị trí, điều kiện tự nhiên, cấu trúc kinh tế xã hội và xu hướng phát triển của vùng, huyện Bình Chánh có thể phân thành ba nhóm rõ rệt

trong định hình phát triển đô thị là trung tâm dịch vụ tổng hợp chất lượng cao, trung tâm cụm đô thị công nghiệp dịch vụ, và các khu vực nông thị hoặc nông thôn cần bảo tồn tương ứng với các nhóm không gian ở trung tâm, phía Bắc và phía Nam (Xem Hình và Bảng dưới).

Bảng 1. Phân nhóm tiềm năng chuyển đổi mô hình định cư tại huyện Bình Chánh

Nguồn: nhóm nghiên cứu.

Khu vực	Hiện trạng	Đã quy hoạch định hướng	Dự báo trong tương lai gần – 2030
Bình Chánh phía Bắc	Nông thôn (desakota) - 3		Desakota -3
Bình Chánh – trung tâm	Nông thôn (desakota)	Đô thị công nghiệp và logistics - 5	Đô thị công nghiệp và logistics – 5
	Khu công nghiệp	Khu dịch vụ chất lượng cao – 6	Trung tâm dịch vụ y tế cao cấp - 6
Bình Chánh – phía Nam	Nông thôn bảo tồn	Đô thị đại học	Nông thôn bảo tồn, desakota – 3
	Nông thôn (desakota) - 3		Đô thị đại học



Hình 12: Định hướng phát triển hạ tầng theo nhóm không gian huyện Bình Chánh

Nguồn: nhóm nghiên cứu.

Một số khu vực phía Bắc và phía Nam tại huyện Bình Chánh có thể đại diện cho xu hướng hình thành Desakota¹ bên rìa các trung tâm đã đô thị hóa dọc các hành lang giao thông đối ngoại, trung tâm khu nhà ở mới, khu đô thị và công nghiệp được quy hoạch. Các khu vực Desakota thường dịch chuyển chậm ở quy mô nhỏ có thể tồn tại song song với các cụm đô thị hóa nhanh làm bệ đỡ về mặt môi trường, và đáp ứng yêu cầu về bảo tồn văn hóa và hạ tầng xanh, nông nghiệp, và duy trì hoạt động nông nghiệp truyền thống.

Một số không gian nông thôn và đất nông nghiệp còn lại như đất rừng, đất mặt nước cần duy bảo tồn cảnh quan nằm ở phía Nam, phía Tây.

Một số khu vực (màu xám) còn lại sẽ cần nhắc bố trí gắn với các chiến lược phát triển làm rõ sau khi có điều chỉnh quy hoạch chung.

4.3 Phân kỳ phát triển

4.3.1 Trước 2030

Một số định hướng phát triển hạ tầng đô thị huyện Bình Chánh trước 2030 bao gồm:

- **Cải thiện mạng lưới giao thông nội huyện** theo mô hình đô thị đa trung tâm kết nối các khu chức năng đầu tư tập trung về y tế, logistics, đại học, và công nghiệp với các trung tâm dịch vụ và khu dân cư - kết nối với trục xuyên tâm kết nối nhanh vào Thành phố Hồ Chí Minh (Võ Văn Kiệt nối dài, quốc lộ 1 A nối cao tốc, và đường Vành đai 3).
- **Định hướng và đầu tư các hạng mục bảo vệ hạ tầng xanh** – khả năng thấm trữ, giúp duy trì mô hình kinh tế nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp dịch vụ - giải trí. Các khu đô thị mới, khu công nghiệp triển khai giai đoạn sau (đã có trong quy hoạch) cần chú ý đảm bảo quy định về duy trì khả năng thấm trữ và giảm thiểu tôn nền và bê tông hóa diện rộng, hướng tới cân bằng đất đai tại chỗ.
- **Định hướng và chọn lựa các dự án phát triển gắn với tăng mật độ dân số** tốc độ chậm và trung bình theo hướng cải tạo tại chỗ mô hình nông thị ven đô,

¹ McGee (1989) đề xuất nhận diện mô hình đô thị hóa không cần đô thị mà dựa trên một mạng lưới các không gian đan xen các hoạt động phi nông nghiệp và nông nghiệp, định cư của thị dân và nông dân trong một không gian phức hợp ở vùng ven thành phố trung tâm. Thuật ngữ "Desakota" được hình thành từ sự kết hợp của hai từ tiếng Indonesia là "desa" (nghĩa là làng, nông thôn) và "kota" (nghĩa là thành phố). Mô hình Desakota đề cập đến sự tương tác và giao thoa giữa khu vực đô thị và nông thôn, tạo nên một hệ thống phát triển đô thị không liên mạch. Đặc trưng của mô hình là các hoạt động nông nghiệp, phi nông nghiệp đan xen có thể giúp giải quyết một số mâu thuẫn giữa đô thị hóa và phát triển nông thôn. Trong đề xuất quy hoạch phát triển đô thị nông thôn hiện nay cũng đã thảo luận mô hình này, song còn thiếu các nội dung chi tiết chuẩn hóa.

bảo vệ chức năng hạ tầng xanh tại các khu vực trung thấp và có rủi ro cao về ngập lụt và ô nhiễm, kết hợp mục tiêu tăng trưởng và bảo vệ môi trường nước, giảm thiểu tác hại sụt lún và ứng phó biến đổi khí hậu trên địa bàn. Khai thác thành quả của chương trình xây dựng nông thôn mới và triển khai các chương trình nhằm ngăn chặn ô nhiễm môi trường và tác động của biến đổi khí hậu.

4.3.2 Sau 2030

- Đầu tư các trung tâm dịch vụ gắn với khu đô thị đại học, y tế chất lượng cao, logistics và đô thị dịch vụ nông nghiệp và công viên giải trí tập trung; xây dựng Khu công nghệ cao tại xã Phạm Văn Hai và liên kết đào tạo nhân lực.
- Đầu tư các khu vực nhà ở xã hội và lưu trú công nhân có tiện ích và một số hạ tầng xã hội đồng bộ
- Tiếp tục kiểm soát bảo vệ chức năng hạ tầng xanh, đồng thời đầu tư cải tạo các dự án phát triển ven kênh rạch lớn.
- Đầu tư hạng mục để hoàn thiện mô hình kinh tế tuần hoàn cho các khu công nghiệp hiện có (Lê Minh Xuân, Phong Phú, Vĩnh Lộc).

5 Gợi ý một số giải pháp thực hiện

5.1 Khu vực phát triển nhanh – TOD

Cần khoanh định các khu vực ưu tiên phát triển nhanh giúp lan tỏa giá trị từ khai thác năng lực của hệ thống vận tải công cộng sức chở lớn và kết nối nhanh. Các khu vực (TOD) này điều chỉnh theo hướng tăng mật độ xây dựng và mật độ dân cư, cho phép dịch chuyển mục đích sử dụng đất gắn với huy động vốn đầu tư vào các dự án hạ tầng kết nối nhanh, hạ tầng và công trình công cộng phục vụ phát triển các khu trung tâm đô thị mới có suất đầu tư lớn.

Các cơ chế đề xuất bao gồm đấu giá – bán quyền phát triển tăng thêm tại các khu vực kết nối thuận lợi tới hành lang và trung tâm kết nối nhanh từ mức hiện tại (có thể ở mức 2.0) lên mức 6.0 trong bán kính 100m (2 lớp nhà đầu tiên) và 4.0 trong bán kính 400m (8 lớp nhà kế tiếp). Các khu vực bên ngoài có hạ tầng hoàn thiện định hướng phát triển với hệ số sử dụng đất phù hợp – 3.0 để tránh quá tải về hạ tầng xã hội tương ứng với mật độ xây dựng.

Các khu vực TOD cần cơ chế huy động nguồn lực để tối thiểu đảm bảo cân đối kinh phí đầu tư công trình công cộng kết nối (đường song hành, công viên quảng trường ga, thoát nước khu vực) trong lớp 1 và 2, tránh phải bù lỗ từ bên ngoài.

5.2 Khu vực bảo vệ gia tăng khả năng chống chịu và hồi phục

Các khu vực không thuận lợi xây dựng, đất mặt nước cần kiểm soát theo hướng quy hoạch thành không gian hạ tầng xanh, vành đai xanh cây xanh và mặt nước (*green &*

blue) để giới hạn các không gian bê tông hóa. Vành đai này không nhất thiết là không xây dựng mà là các dự án bảo tồn, dự án nông nghiệp mật độ xây dựng thấp – công trình nén nhỏ gọn, và một số dự án nông nghiệp giải trí giữ lại cảnh quan, đất mặt nước và đất có khả năng thấm trữ.

Cơ sở để thực thi là các giải pháp hướng dẫn thiết kế công trình xanh và thích ứng biến đổi khí hậu như: cốt nền phù hợp – cân bằng đất, tăng khả năng lưu trữ nước, chiếu sáng và điều hòa không khí tự nhiên, và sử dụng vật liệu bền vững, hạn chế chăm sóc và tưới công trình bằng nguồn nước từ bên ngoài.

Cơ chế để thực thi là lập quỹ đầu tư phát triển hạ tầng khu vực. Các dự án phát triển phải tự cân đối đất nếu muốn tôn nền trong phạm vi dự án (cân đối đào lên và lấp xuống), và nếu bê tông hóa vượt mức phải đóng góp kinh phí vào đầu tư dự án thoát nước khu vực và giữ khả năng thấm trữ (ví dụ là mật độ xây dựng 40%, giữ được 20 phút đầu lượng nước mưa). Nếu phát triển vượt mức trên phải đóng góp tương ứng để quỹ đầu tư hạ tầng khu vực bổ sung năng lực thoát nước và giao thông.

5.3 Chỉnh trang khu vực phát triển tự phát

Hiện nay, tình trạng tách thửa và chuyển đổi đất nông nghiệp tự phát lan rộng, thiếu kiểm soát đặt ra quan ngại về xu hướng hình thành các khu đô thị có hạ tầng yếu kém mật độ cao. Giải pháp đề xuất là kiểm soát kết hợp hình thành đường bao dựa vào thực trạng ranh giới phát triển, với khu vực bên trong sẽ thực thi theo chương trình điều chỉnh đất đai với các tiêu chuẩn của chỉnh trang, và khu vực bên ngoài sẽ kiểm soát theo theo dự án bảo tồn hoặc xây mới.

Giải pháp này có thể hiểu là lùi một bước (để kiểm soát chặt chẽ khu vực kề cận và bên ngoài) nhưng tiến hai bước để thực hiện hai loại dự án (1) là cơ chế phù hợp hơn cho cải tạo chỉnh trang hạ tầng bên trong khu dân cư tự phát nhưng có bổ sung quỹ đất xen kẹt để bố trí hạ tầng và (2) dự án bên ngoài – bảo tồn – bảo vệ hoặc phát triển mới. Các khu vực tự phát cần có kế hoạch chỉnh trang và tận dụng quỹ đất kề cận, xen kẹt để bổ sung các chức năng công cộng còn thiếu tại chỗ.

5.4 Phát triển đồng bộ nhà ở và khu công nghiệp

Các vấn đề phát triển tự phát có nhiều nguyên nhân, trong đó có lệch pha về phát triển nhà ở xã hội gắn với các khu công nghiệp và dịch vụ tập trung số lượng lớn lao động có khả năng chi trả thấp.

Định hướng cần điều chỉnh tăng quy mô dân số tại các cụm công nghiệp và đô thị gắn với quy hoạch nhà ở xã hội (kết hợp mô hình cho thuê và nhà ở bán) đồng bộ về tiện ích và hạ tầng xã hội. Các khu vực này có thể ưu tiên dành đất đầu tư một số hạng

mục hạ tầng xã hội như mẫu giáo và tiểu học do nhân khẩu học lệch về phía các gia đình trẻ. Đồng thời, mật độ dân số net có thể vượt trên mức bình quân – ví dụ 70% (so với đô thị thông thường là 60%). Tuy nhiên, tại vùng ven thì cần giữ mật độ gộp vẫn đảm bảo (bởi giữ lại hạ tầng xanh và các khu vực mật độ thấp khác).

5.5 Phát triển khu vực ven sông kênh rạch lớn

Hiện trạng phát triển dọc theo các tuyến sông và kênh, ảnh hưởng đến hạ tầng và an toàn giao thông thủy và bộ (ví dụ như kênh Chợ Đệm có tới 16 bến). Cần đánh giá và quy hoạch lại mạng lưới giao thông thủy và quản lý xây dựng các bến cảng tự phát cùng hạ tầng và đô thị phía sau.

Các khu vực này cần phân lớp, có thể cho phép mật độ xây dựng cao hơn (mật độ net) ven kênh rạch, nhưng vẫn đảm bảo khoảng lùi và không gian phía sau để mật độ gộp về xây dựng và dân cư ở mức độ hợp lý. Cần chú ý kiểm soát cả hai yếu tố là mật độ dân số và xây dựng để phát triển dọc các hành lang sông và kênh lớn.

5.6 Phát triển ở khu vực nông thôn

Các điểm dân cư nông thôn tiếp tục thực hiện nội dung chương trình nông thôn mới bao gồm cả các tiêu chí về hạ tầng, tiếp cận, thu nhập.

Tuy nhiên cần bổ sung tiêu chí kiểm soát về tách thửa, chuyển đổi đất nông nghiệp, và gia tăng mật độ xây dựng nhằm bảo vệ cảnh quan nông nghiệp và hệ sinh thái nông thôn ven đô.

5.7 Định hướng cảnh quan kiến trúc

Kết hợp cấu trúc quy hoạch "lông" và "nén" phù hợp với vùng ngoại thành. Các công trình cao tầng có thể được xem xét làm điểm nhấn đóng góp vào cảnh quan chung, nhưng cần điều chỉnh chiều cao để hòa nhập với địa hình vùng ven theo mô hình sinh thái. Cảnh quan kiến trúc của vùng ngoại thành cần tận dụng lợi thế không gian xanh và phát triển theo hướng sinh thái hơn.

Ưu tiên bố trí các công trình cao tầng dọc theo các trục giao thông chính và hành lang sông – kênh lớn có tiềm năng phát triển. Từ vùng ngoại thành, không gian kiến trúc nên giảm dần từ cao xuống thấp khi tiến vào khu vực nội đô. Các cụm công trình dịch vụ - thương mại (cao tầng) chỉ nên được đặt tại các khu vực trung tâm.

Tạo ra hệ thống hồ cảnh quan và các dòng kênh thơ mộng, đặc biệt là tận dụng sông, kênh, rạch, vốn là những điểm mạnh của Bình Chánh. Khu vực giáp sông, kênh, rạch có thể được phát triển để tận dụng ưu thế địa hình và tạo ra không gian mở hài hòa với cảnh quan chung, tạo nên một thành phố hài hòa giữa thành phố và sông nước.

Quy hoạch nén nhỏ gọn theo cụm, đặc biệt là các vùng đất yếu. Cần xem xét phát triển các điểm dân cư cơ bản theo mô hình cụm, nhóm nhỏ, với kiến trúc thấp tầng và không gian tổ chức dựa trên đặc thù sông nước. Các mô hình nhà vườn thấp tầng và mật độ xây dựng thấp, trong khi công trình cao tầng được bố trí theo nguyên tắc từ cao xuống thấp theo hướng từ sông, kênh, rạch vào bên trong.

Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Cần Giờ

KTS. Bùi Đức Tú và nhóm nghiên cứu

1 Đánh giá hiện trạng hạ tầng đô thị huyện Cần Giờ

1.1 Bối cảnh phát triển

Cấu trúc đô thị - nông thôn hiện hữu (quy mô, tính chất các trung tâm, cự ly từ trung tâm huyện đến trung tâm thành phố).

- Cần Giờ là huyện ven biển duy nhất của Thành phố Hồ Chí Minh, nằm về phía Đông Nam, cách trung tâm Thành phố 50km theo đường chim bay; nằm giữa 02 cửa sông chính là sông Lòng Tàu và sông Soài Rạp.

- Huyện Cần Giờ có diện tích tự nhiên là 704,4533km², chiếm 1/3 diện tích tự nhiên của Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích rừng ngập mặn Cần Giờ trên 33.000 ha (chiếm trên 45% diện tích tự nhiên của huyện), được Tổ chức UNESCO công nhận là Khu dự trữ sinh quyển thế giới. Tính đến tháng 12 năm 2021, huyện có 19.319 hộ dân, 76.485 nhân khẩu, mật độ dân cư thưa và phân bố không đều

- Cần Giờ có vị trí đặc biệt quan trọng đối với Thành phố về kinh tế, quốc phòng, là cửa ngõ ra biển Đông, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế biển và các loại hình dịch vụ.

Xu hướng dịch chuyển cấu trúc kinh tế - dân cư, xã hội, xây dựng và chuyển đổi đất đai – tăng – giảm mật độ nổi bật giai đoạn 2010-2020.

Với đặc điểm địa hình là vùng trũng thấp, thổ nhưỡng là phèn và mặn chiếm tới 56,7% diện tích nên huyện Cần Giờ không có lợi thế sản xuất nông nghiệp, nền đất yếu gây khó khăn cho xây dựng cơ sở hạ tầng; phần lớn thổ nhưỡng Cần Giờ thích hợp cho phát triển hệ sinh thái rừng ngập mặn, cùng với bờ biển dài tới trên 20 km, hệ thống sông ngòi chằng chịt phủ khắp các mảng rừng phòng hộ rộng lớn là cơ sở để phát triển các loại hình dịch vụ du lịch, phát triển thủy sản là 02 ngành kinh tế chủ lực của huyện, tạo ra nguồn thu nhập cho phần lớn cư dân Cần Giờ.

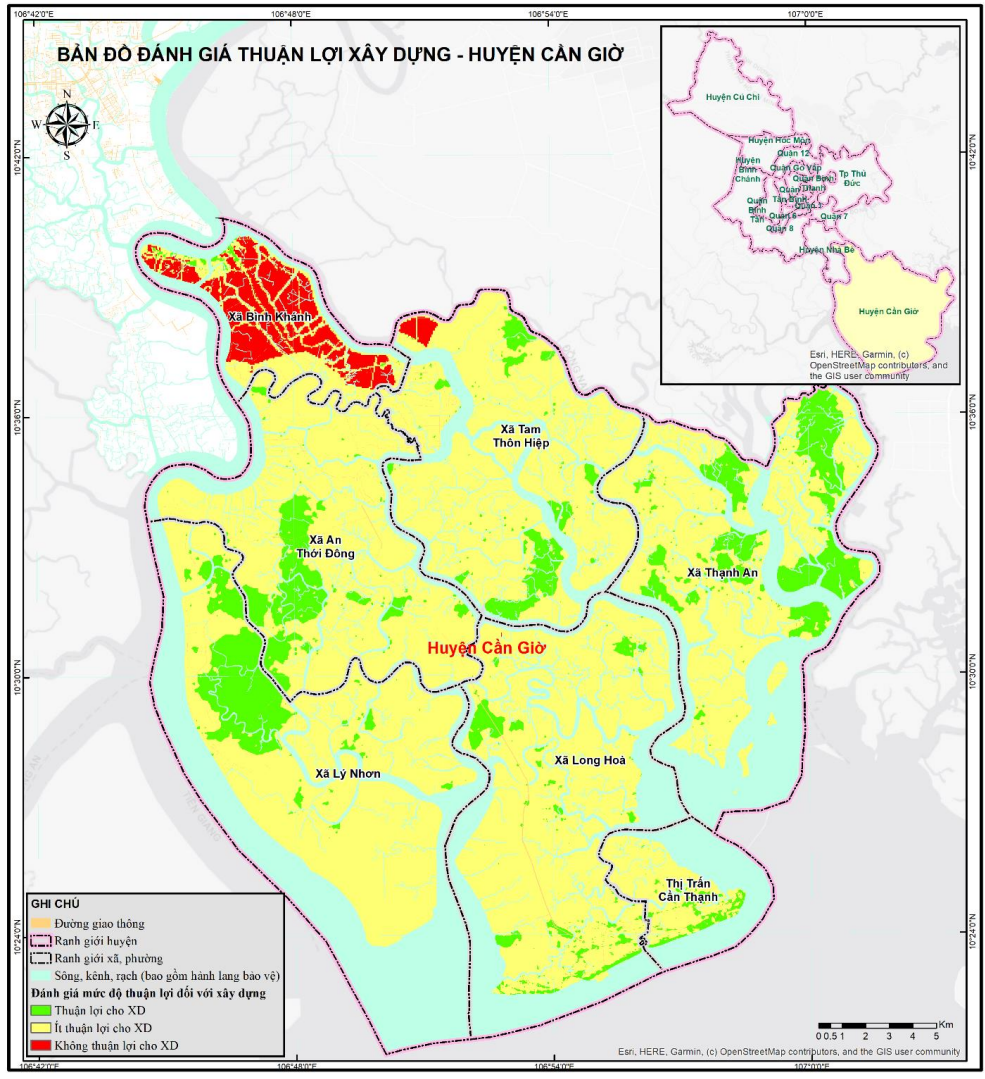
Từ năm 2015 đến cuối năm 2021, cơ cấu giá trị sản xuất chuyển dịch theo hướng tăng giá trị sản xuất ngành dịch vụ và ngành công nghiệp - xây dựng, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp. Trong đó, tỷ trọng Công nghiệp - xây dựng 18,4% (năm 2015 chiếm

11,3%) và dịch vụ 43,6% (năm 2015 chiếm 32,6%) tăng 18,1% so với tỷ trọng năm 2015.

Tác động từ các dự án chiến lược (kết nối nhanh và hạ tầng kinh tế lớn - khu công nghiệp, cảng, logistics, khu đô thị mới..), dự án tại các tỉnh lân cận, và cơ chế/thể chế/quy hoạch mới áp dụng.

Chủ trương quy hoạch, phát triển huyện Cần Giờ với định hướng trở thành Khu đô thị biển, du lịch sinh thái nghỉ ngơi và giải trí đã được lựa chọn từ phương án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 huyện Cần Giờ theo Thông báo số 519/TB-VP ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. Đồng thời, Cần Giờ còn phát triển hệ thống giao thông đường thủy nội địa với 40 tuyến và 32 bến (trong đó 12 bến thủy nội địa vận chuyển hành khách, 04 bến khách ngang sông, 02 bến thủy nội địa vận chuyển hàng hóa và 14 bến thủy nội địa bốc dỡ vật liệu xây dựng)

Thành phố Cần Giờ cùng với thành phố Thủ Đức, Bình Chánh, Cần Giờ, Củ Chi trở thành chuỗi đô thị liên hoàn, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội vùng thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 13 Bản đồ đánh giá thuận lợi xây dựng huyện Cần Giờ

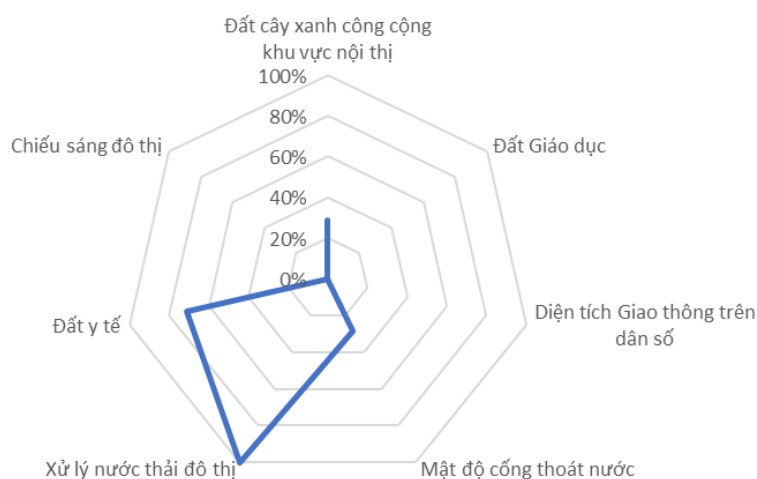
1.2 Các khu vực đô thị hiện hữu

Tổng hợp đánh giá theo tiêu chí NQ 1211 và các báo cáo đánh giá liên quan.

Căn cứ các tiêu chí, tiêu chuẩn được quy định tại Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016; đánh giá hiện trạng của huyện Cần Giờ với tiêu chuẩn của Thành phố thuộc Thành phố trực thuộc Trung ương thì:

Đánh giá chung, Cần Giờ đạt 34/46 tiêu chí về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan đô thị, chưa đạt được tiêu chuẩn công nhận loại đô thị loại 3.

Tỉ lệ các xã chưa đạt tiêu chí - huyện Cần Giờ



Hình 14 Tỉ lệ các xã chưa đạt tiêu chí của Huyện Cần Giờ

Tất cả các xã riêng lẻ 07/07 xã đều không đạt tiêu chuẩn của phường thuộc thành phố thuộc TP. HCM. Trong đó, các xã không đạt từ 03 đến 06 tiêu chí trên tổng số 17 tiêu chí.

1.3 Các khu vực dự kiến/quy hoạch phát triển

Hiện tại, 06/06 xã thuộc huyện Cần Giờ đã được thành phố công nhận đạt chuẩn nông thôn mới với việc hoàn thành 19/19 chỉ tiêu xây dựng nông thôn mới nâng cao. Các dự án quy hoạch xây dựng phục vụ ngành gồm 1 đồ án 1/25000 (quy hoạch mạng lưới trường học); 01 đồ án quy hoạch phân khu 1/5000 (Đồ án tái hiện, tôn tạo di tích lịch sử chiến khu Rừng Sác - Cần Giờ); 02 đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 tại xã Long Hòa và xã Bình Khánh; 02 dự án quy hoạch xây dựng 1/500 về Trung tâm thủy sản thành phố tại xã Bình Khánh. Ngoài ra, còn có 28 đồ án quy hoạch phân khu 1/2000, 11 đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 về phát triển các khu dân cư.

Tuy nhiên, các đồ án quy hoạch xây dựng trước đây không còn phù hợp với tình hình phát triển hiện nay và định hướng trong tương lai. Vì vậy, huyện Cần Giờ đã kiến nghị và đã được Thành ủy, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng trên toàn bộ địa bàn huyện.

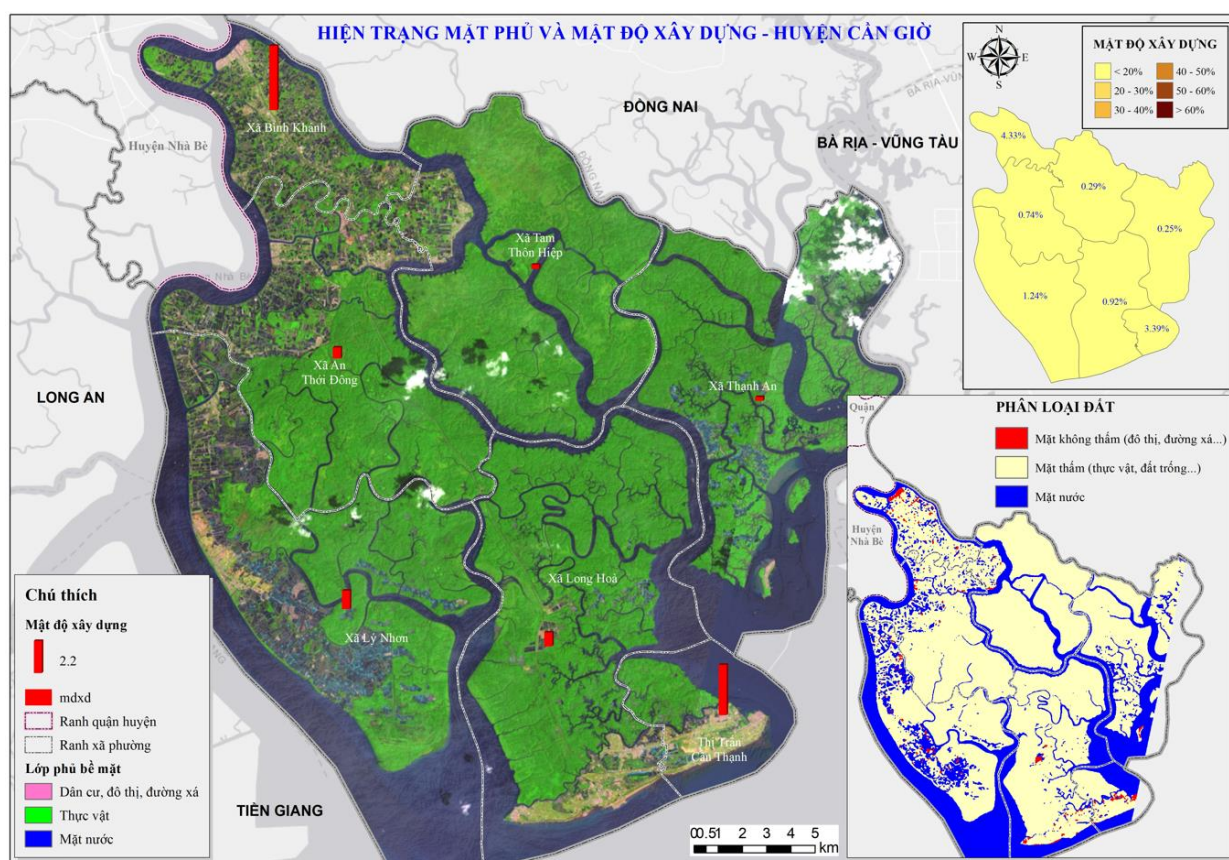
2 Phân tích các cơ hội phát triển đô thị chiến lược

2.1 Phân tích cơ hội phát triển theo chiến lược ứng phó biến đổi khí hậu

Huyện Cần Giờ có cơ hội trở thành thành phố xanh, du lịch sinh thái thân thiện môi trường, trung tâm nghỉ dưỡng chất lượng cao, có đủ sức cạnh tranh và thu hút khách du lịch với các trung tâm du lịch khác tại Việt Nam và khu vực Đông Nam Á.

- Phát huy thế mạnh kinh tế biển và rừng ngập mặn Cần Giờ để thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế hiện đại, chuyển đổi tích cực theo hướng dịch vụ chất lượng cao, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được cơ bản hoàn thiện đáp ứng yêu cầu phát triển, đời sống đại bộ phận người dân tiệm cận với nhóm các quận nội thành.

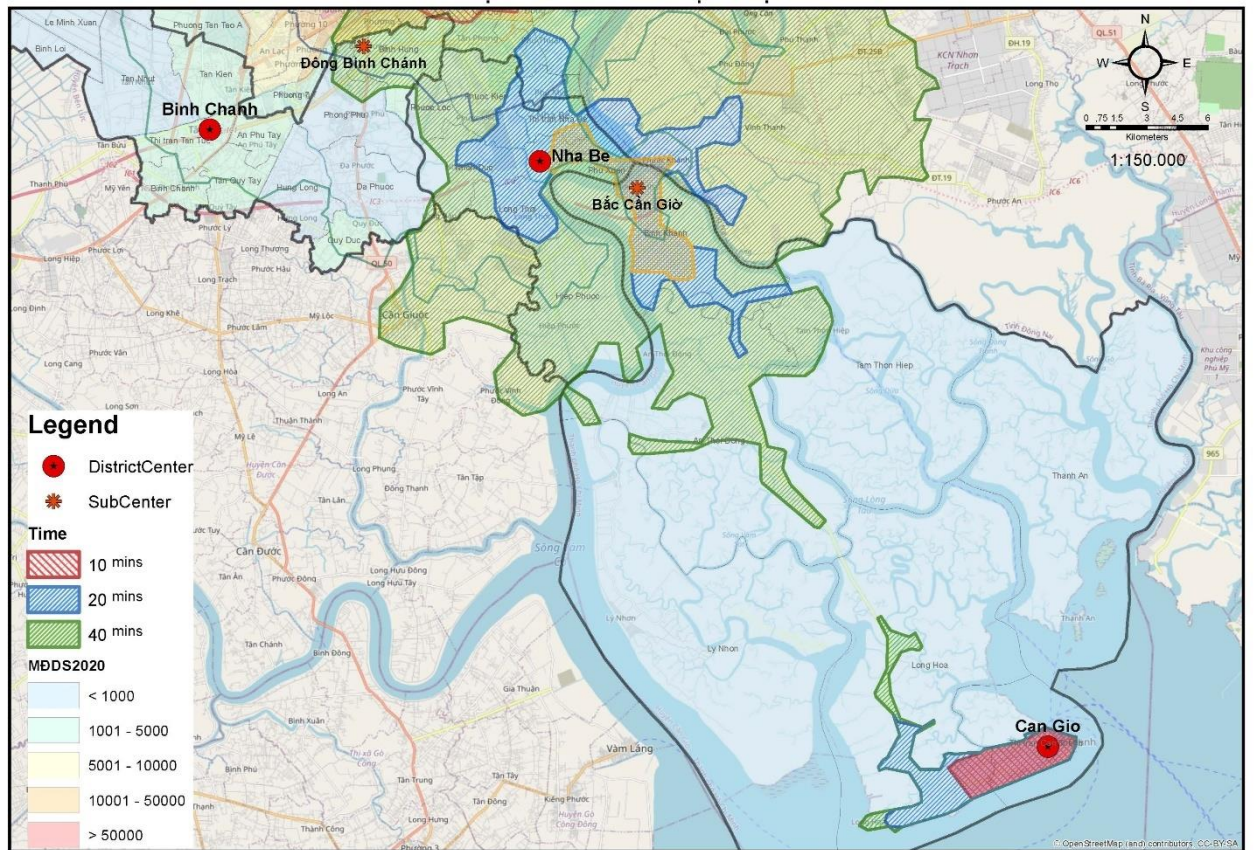
- Giữ vững đa dạng sinh học và diện tích của rừng ngập mặn Cần Giờ - Khu dự trữ sinh quyển của thế giới nhằm bảo vệ môi trường sinh thái, điều hòa khí hậu cho Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực xung quanh trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng phức tạp.



*Hình 15 Bản đồ hiện trạng mặt phủ và mật độ xây dựng huyện Cần Giờ
 Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh*

2.2 Phân tích cơ hội phát triển theo khả năng tiếp cận hiệu quả

Diện tích đất giao thông trên địa bàn huyện là 2,099 km²; diện tích đất xây dựng là 19,2353km²; tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng trên địa bàn huyện đạt 10,9%. Diện tích đất giao thông tính trên dân số đạt tỷ lệ 27,74 m²/người. Tổng chiều dài đường giao thông có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5$ m là 56,865 km; mật độ đường giao thông đạt 3,06km/km.

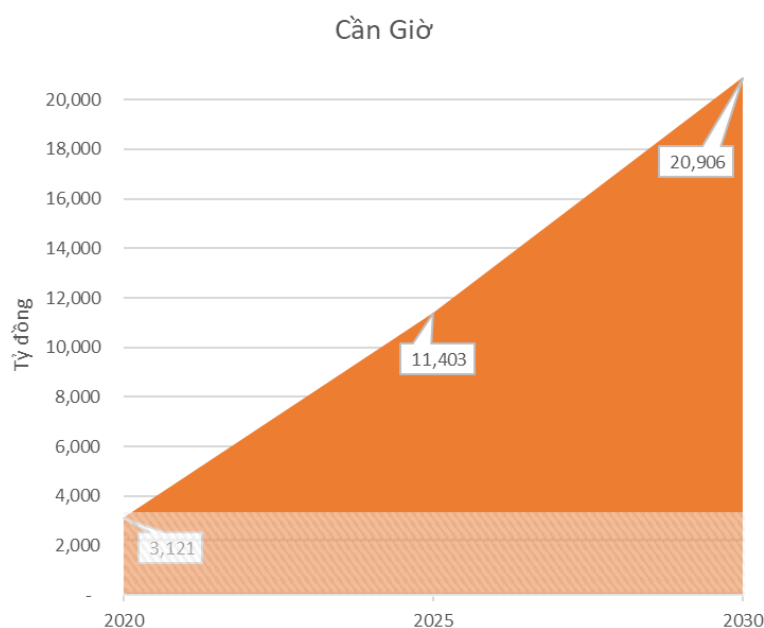


Hình 16 Sơ đồ đánh giá tiếp cận không gian theo thời gian

Với khả năng tiếp cận đến trung tâm thành phố trong khoảng 60 phút từ khu Bắc Cần Giờ và 2 giờ, Cần Giờ không có lợi thế tiếp cận nhanh đến khu vực trung tâm. Do đó, việc xây dựng và nâng cấp hệ thống giao thông kết nối nhanh đến khu CBD của thành phố và các tỉnh thành miền Tây là việc tất yếu. Đồng thời, các hệ thống đường nội huyện và giao thông công cộng cũng cần được nâng cấp để gia tăng khả năng tiếp cận và giảm thời gian tiếp cận đến trung tâm huyện.

2.3 Phân tích cơ hội phát triển hạ tầng theo khả năng phân bổ và thu hút nguồn lực

Với đặc điểm vị trí địa lý và tính chất khu vực ngoại vi thành phố, huyện Cần Giờ có cơ hội phát triển dựa vào các giải pháp đột phá để phát triển thành nhóm đô thị 6 với tiêu chuẩn hạ tầng loại I và đặc biệt. Nhóm nghiên cứu sử dụng phương pháp tính toán theo chi phí – suất đầu tư và nhu cầu cải thiện – để làm rõ cơ hội khả năng huy động nguồn lực vào các hạng mục cần thiết và thông qua đó làm rõ lộ trình chuyển đổi thành đô thị.



Hình 17 Biểu đồ suất đầu tư hạ tầng theo năm huyện Cần Giờ

Bảng 2 Bảng suất đầu tư theo quán tính tăng trưởng của đất phát triển (tính đến năm 2030)

STT	Tên huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đã phát triển (ha)		2010 - 2019		Lũy tiến diện tích phát triển dự kiến (ha)		Diện tích tăng thêm (ha)		Suất đầu tư đó thị kiểu mẫu (tỷ đồng/ha)	Suất đầu tư theo giai đoạn (tỷ đồng)		
			2010	2019	Tỉ lệ tăng trưởng theo giai đoạn	Tỉ lệ tăng trưởng trung bình năm	2025	2030	2019 - 2025	2025 - 2030		2019 - 2025	2025 - 2030	2019 - 2030
		(1)	(2)	(3)	(4) = [(3)-(2)]/(2)	(5) = (4)^9	(6) = (3) + 6*(5)^(3)	(7) = (3) + 11*(5)^(3)	(8) = (6) - (3)	(9) = (7) - (6)	(10)	(11) = (10)^(8)	(12) = (10)^(9)	(13) = (11)+(12)
1	Huyện Củ Chi	43,477	2,141	3,118	46%	5%	4,066	4,857	948	790	9.00	8,530	7,108	15,639
2	Huyện Hóc Môn	10,917	1,620	2,943	82%	9%	4,544	5,877	1,601	1,334	9.00	14,400	12,000	26,401
3	Huyện Bình Chánh	25,256	1,982	3,836	94%	10%	6,228	8,221	2,392	1,993	9.00	21,519	17,932	39,451
4	Huyện Nhà Bè	10,043	879	1,270	44%	5%	1,646	1,959	376	314	9.00	3,384	2,820	6,205
5	Huyện Cần Giờ	70,445	539	764	42%	5%	976	1,153	212	177	9.00	1,909	1,590	3,499

Bảng 3 Bảng suất đầu tư theo tỉ lệ "Phát triển - Giữ lại", căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022

STT	Huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đất phi nông nghiệp tính đến năm 2022	Diện tích đất nông nghiệp tính đến năm 2022	Giữ lại (ha)		Phát triển (ha)		Suất đầu tư (tỷ đồng/ha)			Tổng vốn (tỷ đồng)
					Tỉ lệ Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Diện tích Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Chuyển đổi (trong vùng nông nghiệp)	Chính trang (trong vùng phi nông nghiệp)	Giữ lại (lấy bằng 0)	Chuyển đổi (lấy bằng 100% suất đầu tư)	Chính trang (lấy tối đa bằng 50% suất đầu tư)	
		(1)=(2)+(3)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(3)-(5)	(7)=30%(2)	(8)	(9)	(10)=50%(8)	(11)=(5)*(8)+(6)*(9)+(7)*(10)
1	Củ Chi	43,477	13,081	30,396	30%	9,119	21,277	3,924	0	9.0	4.5	209,060
2	Hóc Môn	10,917	6,394	4,523	30%	1,357	3,166	1,918	0	9.0	4.5	37,112
3	Bình Chánh	25,256	9,886	15,370	30%	4,611	10,759	2,966	0	9.0	4.5	110,127
4	Nhà Bè	10,043	5,858	4,184	30%	1,255	2,929	1,758	0	9.0	4.5	34,255
5	Cần Giờ	70,445	22,876	47,569	75%	35,677	11,892	6,863	0	9.0	4.5	137,852

Bảng 4 Bảng suất đầu tư theo thực tế giải ngân qua các năm và biến thiên đến 2030
Tính theo trung bình 3 năm 2020-2022 và theo biến thiên giai đoạn 2021 – 2025 và 2016-2020

STT	Huyện	2020	2021	2022	Trung bình giai đoạn 2020 - 2022	Lũy tiến 2025	Lũy tiến 2030
		(1)	(2)	(3)	$(4)=[(1)+(2)+(3)]/3$	$(5)=(1)+(2)+(3)+3*(4)$	$(6)=(5)+5*(4)$
1	Củ Chi	2,071	1,005	785	1,287	7,721	14,155
2	Hóc Môn	1,871	1,655	698	1,408	8,447	15,485
3	Bình Chánh	2,377	1,960	946	1,761	10,566	19,370
4	Nhà Bè	774	711	656	714	4,284	7,853
5	Cần Giờ	3,121	1,488	1,093	1,901	11,403	20,906

STT	Huyện	2016 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
		(1)	(2)	$(3)=(2)+(2)-(1)$
1	Củ Chi	4,808	8,378	11,948
2	Hóc Môn	3,993	9,895	15,797
3	Bình Chánh	-	-	-
4	Nhà Bè	-	-	-
5	Cần Giờ	-	-	-

Dựa vào phương pháp dự báo về nguồn lực đầu tư, tỷ trọng nguồn lực có thể huy động sẽ phụ thuộc vào quỹ đất chi phí thấp có thể khai thác và tập trung. Các huyện ngoại Cần Giờ có quỹ đất lớn, có thể huy động khá cao so với các huyện Hóc Môn, Nhà Bè. Tuy nhiên, khả năng huy động nguồn lực còn phụ thuộc lớn vào quy hoạch, năng lực thực thi và công cụ sử dụng.

3 Một số lựa chọn chiến lược phát triển hạ tầng đô thị tại các huyện

3.1 Quan điểm

- Phát triển hạ tầng đô thị theo định hướng tăng cường hợp tác, phối hợp, liên kết các địa phương, vùng trong hoạt động quy hoạch đô thị.

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông kết nối nhanh, đảm bảo tăng cường tính liên kết giữa huyện với trung tâm thành phố, gắn với phát triển các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ với hạ tầng dịch vụ đồng bộ, chất lượng. Phát triển hệ thống giao thông vận tải thân thiện với môi trường, phấn đấu đến năm 2030 các phương tiện giao thông lưu thông trên địa bàn huyện Cần Giờ sử dụng năng lượng sạch.

- Kết hợp phát triển các khu đô thị - khu du lịch, khu dân cư mới kết hợp với chỉnh trang, bảo tồn cảnh quan sinh thái các khu vực dân cư hiện hữu, hạn chế luồng di cư dự do tạo sự cân bằng, hài hòa giữa khu đô thị hiện hữu và khu đô thị lấn biển mới, các khu vực nông thôn và nông thôn đô thị hóa theo mô hình sinh thái.

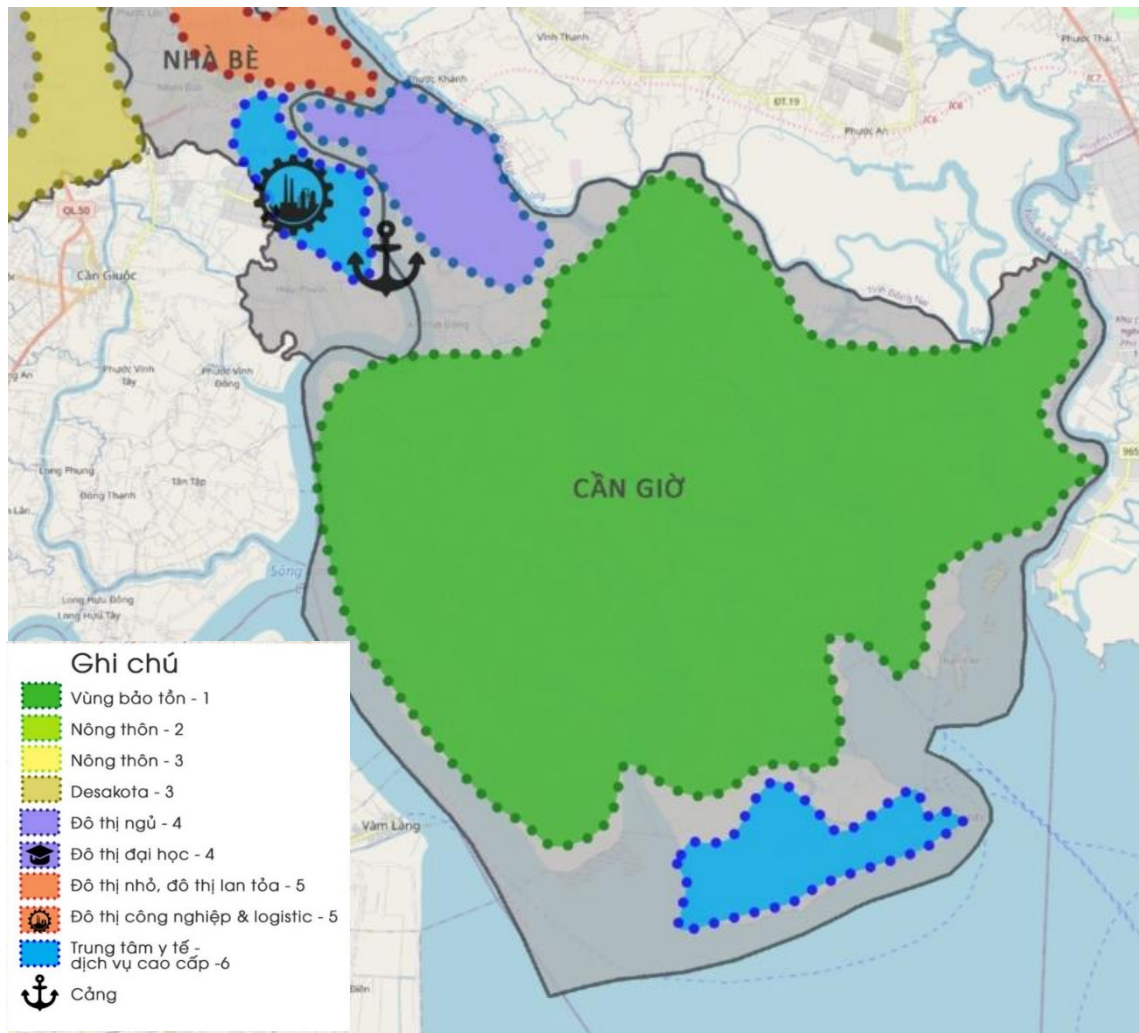
- Phát triển hệ thống hạ tầng cấp điện, cấp nước, và thoát nước – xử lý nước thải tại chỗ thích ứng với biến đổi khí hậu. Năng lượng tái tạo như điện gió, mặt trời, sinh khối; tuần hoàn và tái sử dụng nước thải phục vụ sản xuất, tưới tiêu. Xây dựng hệ thống chiếu sáng thông minh, tiết kiệm năng lượng, hiệu quả cao và chi phí vận hành và bảo trì thấp.

3.2 Phân khu vực phát triển

3.2.1 Nhóm (6 nhóm không gian)

Bảng 5. Phân nhóm các hình thái định cư vùng ven

Đặc điểm	Nông thôn		Đô thị			Ghi chú
Loại hình	Nông thôn bảo tồn – 1 – <i>(tự nhiên là chủ đạo)</i>	Nông thôn mật độ cao – 2 – <i>(nông thôn là chủ đạo)</i>	Đô thị ngù (cao cấp hoặc thấp) - 4-	Quận hình thành từ lan tỏa – 5 -	Trung tâm, lõi trung tâm, khu vực động lực mới – 6 -	
Mật độ dân số	<1'000	<2'000	4'000+	5'000+	10'000+	(Dân số tính cả quy đổi tạm trú)
Tỉ trọng việc làm tại chỗ	>50%	<50%	<20%	>50%	>60%	Tính theo hệ sinh thái
Đặc trưng kết nối với lõi trung tâm đô thị	hạn chế kết nối quy mô lớn	kết nối thông thường	kết nối thông thường cần bổ sung kết nối nhanh	kết nối thông thường nâng cấp	kết nối nhanh với các trung tâm vùng	Kết nối nhanh là đường sắt – xe buýt nhanh
Đặc trưng về hạ tầng <i>(kỹ thuật và xã hội)</i>	hạ tầng dân sinh mật độ thấp	hạ tầng dân sinh mật độ trung bình	hạ tầng dân sinh đồng bộ	hạ tầng dân sinh đồng bộ và dịch vụ	hạ tầng kinh tế và dịch vụ có các yếu tố vượt trội	Hạ tầng kinh tế là hạ tầng việc làm



Hình 18: Định hướng phát triển hạt tầng theo nhóm không gian huyện Cần Giờ

Nguồn: nhóm nghiên cứu.

Cần Giờ với hiện trạng được xác định phía Bắc đang phát triển theo mô hình đô thị ngủ -4- và một phần theo mô hình nông thôn hóa, trong khi khu vực phía Nam phát triển mô hình đô thị nhỏ -5- còn khu vực trung tâm vẫn duy trì hình thái nông thôn bảo tồn và nông thôn –loại 2. Tuy nhiên, với tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và định hướng phát triển của thành phố, Cần Giờ tiếp tục phát triển và thay đổi hình thái định cư. Phía Bắc và phía Nam Cần Giờ tiếp tục hoàn thiện quá trình đô thị hóa và phát triển thành hình thái đô thị ngủ -4- đối với khu đô thị phía Bắc.

Các đề xuất phát triển trung tâm logistics ở Bình Khánh cần chú ý khu vực này có địa chất yếu, sụt lún nếu bê tông hóa diện rộng. Phía Nam định hướng phát triển phát triển thành hình thái đô thị du lịch cao cấp -6- trở thành một trung tâm tạo động lực mới cho sự phát triển của thành phố. Các đề xuất phát triển gắn với cảng trung chuyển đang thảo luận chưa cập nhật. Đồng thời, khu vực trung tâm huyện vẫn sẽ được bảo

tồn theo hình thái 1 lấy tự nhiên làm chủ đạo hoặc phát triển mô số điểm theo mô hình nông thôn mật độ thấp (hình thái 2).

3.3 Phân kỳ phát triển

3.3.1 Trước 2030

Giai đoạn trước năm 2030, huyện Cần Giờ cần phân loại và làm rõ đặc điểm các dự án đầu tư kèm cơ hội khai thác giá trị gia tăng từ đất theo dự án đó, đồng thời ưu tiên khai thác quỹ đất với chi phí thấp, do nguồn lực địa phương và khả năng thu hút đầu tư luôn thấp hơn nhu cầu phát triển hạ tầng.

Việc định hướng huyện Cần Giờ phát triển theo mô hình **Đô thị cảng – du lịch - dịch vụ cao cấp** tại khu đô thị phía Nam sẽ tập trung giải quyết các vấn đề về nâng cấp, chỉnh trang mạng lưới giao thông kết nối nội huyện, triển khai thêm các tuyến phà, cảng biển và các tuyến xe buýt nâng tỷ lệ vận tải hành khách công cộng lên 80%. Đồng thời, các hệ thống hạ tầng khác cũng cần được củng cố và phát triển theo tiêu chuẩn đô thị loại II hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại I để khai thác hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ cho các đối tượng cho thu nhập trung bình và thấp.

3.3.2 Sau 2030

Tận dụng điều kiện hệ sinh thái đặc biệt để chuyển đổi cấu trúc kinh tế theo hướng giữ được các khu vực cảnh quan gắn với hệ sinh thái nông nghiệp quy mô nhỏ và trung bình. Việc nâng cao số lượng dân cư và mật độ dân cư, hệ thống hạ tầng giữ cần được phát triển sao cho các giá trị sinh thái cảnh quan nông nghiệp được bảo tồn khi kết hợp nông nghiệp giải trí và sinh thái, định cư nông thôn, phát triển các ngành dịch vụ như du lịch trải nghiệm, du lịch văn hóa lịch sử, du lịch di sản.v.v... gắn với hệ sinh thái nông nghiệp dịch vụ chuyển sang giá trị gia tăng cao.

Việc đầu tư và phát triển hệ thống hạ tầng cần được phát triển theo hướng độc lập và tại chỗ, đặc biệt là khu Nam Cần Giờ đáp ứng theo tiêu chuẩn đô thị loại I và loại đặc biệt. Đô thị tiên phong này cần đạt được mật độ dân số ở mức khoảng 10.000 người/km², với 70% việc làm tại chỗ và hạ tầng giao thông hướng đến kết nối nhanh mật độ cao.

4 Gợi ý một số giải pháp ưu tiên

4.1 Bứt phá, hoàn thiện CSHT vùng

Yêu cầu phát triển ‘bứt phá’ gắn với các trung tâm thứ cấp theo mô hình đô thị tiên phong ‘Edge city’.

Tuy nhiên, các edge city tại vùng ven xa như khu đô thị Nam Cần Giờ - Cần Thạnh phụ thuộc vào việc có thể đẩy nhanh tiến độ các dự án kết nối nhanh (cầu và hoặc kết hợp đường sắt (nhẹ) xuyên tâm, kết nối với đường vành đai 3 và đường cao tốc vùng thành mạng lưới hoàn chỉnh) hay không.

Khi có kế hoạch cụ thể, cần điều chỉnh quy hoạch, huy động nguồn lực để đầu tư hạ tầng đồng bộ lan tỏa và tính toán đầu tư hạ tầng đô thị theo sức chứa và kích bản phát triển cao hơn gắn với quy mô khách lưu trú (dân số ban ngày) tương ứng.

4.2 Cải thiện, nâng chất đô thị hóa vùng ven

Các vùng ven xa đang đô thị hóa (ngoài phạm vi tiếp cận 60 phút tới trung tâm) nhưng còn cơ hội giữ lại đất và hạ tầng nông nghiệp cần tạo điều kiện để chuyển đổi cấu trúc kinh tế theo hướng giữ được các khu vực cảnh quan gắn với hệ sinh thái nông nghiệp quy mô nhỏ và trung bình.

Để bảo tồn và phát huy những giá trị văn hóa lịch sử và di sản, hoặc những khu vực cảnh quan sinh thái, cần có chính sách ưu đãi phù hợp (như chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cơ chế tài chính ưu đãi vv...) nhằm khuyến khích các nguồn lực xã hội tham gia đầu tư, phát triển CSHT đồng bộ tại Huyện.

4.3 Bảo vệ từ cơ chế đột phá, gia tăng khả năng chống chịu và hồi phục

Huyện Cần Giờ với hệ thống cảnh quan và hệ sinh thái đặc sắc việc phân vùng và bảo vệ cảnh quan có giá trị là cơ sở để hình thành các chiến lược khai thác không gian kề cận theo mô hình đô thị sinh thái nghỉ dưỡng hoặc nông nghiệp giải trí có mật độ xây dựng thấp, hạn chế tôn nền diện rộng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên. Phối hợp để bổ sung bến và tuyến kết nối giao thông (kể cả tư nhân và công cộng) bằng đường thủy đến các vị trí có thể khai thác dự án phát triển kinh tế dịch vụ quy mô lớn hoặc trung bình.

Bảng 6. Phân nhóm tiềm năng chuyển đổi mô hình định cư tại Cần Giờ

Khu vực	Hiện trạng	Đã quy hoạch định hướng	Dự báo trong tương lai gần – 2030
Cần Giờ phía Bắc	đô thị ngủ 4 & nông thôn đô thị hóa 3 (Bình Khánh)	Đô thị ngủ - 4	Đô thị ngủ - 4 (cần nhắc bổ sung chức năng logistics)
Cần Giờ phía trung tâm	Nông thôn bảo tồn – 1 Thạnh An), NT mới 2 (Tam Thôn Hiệp, An Thới Đông, Lý Nhơn)	Nông thôn bảo tồn: Thạnh An, Lý Nhơn), NT mới 2 (Tam Thôn Hiệp, An Thới Đông)	Nông thôn bảo tồn – 1 và 2 mô hình mới?
Cần Giờ phía Nam	Đô thị nhỏ - 5 Cần Thạnh, nông thôn 1 Long Hòa	Đô thị dịch vụ du lịch cao cấp - 6	Đô thị cảng – du lịch - dịch vụ cao cấp 6

4.4 Định hướng về tiêu chí và tiêu chuẩn đầu tư hạ tầng

Nhóm loại	1. Nông thôn bảo tồn	2. Nông thôn cải thiện	4. Đô thị ngủ	6. Thành phố tiên phong (Edge cities)
Mật độ dân số (không tính mặt nước, rừng, khu bảo tồn).	<1000	<2000	4'000	10'000
Cấu trúc - việc làm tại chỗ (chỉ tiêu định hướng).	>50% (du lịch)	<50%	<20%	>70%
Hạ tầng giao thông.	Hạn chế tăng quy mô kết nối.	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao.	Cải thiện kết nối với khu vực trung tâm, áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Kết nối nhanh mật độ cao, tiêu chuẩn loại đặc biệt.
Hạ tầng kỹ thuật nói chung.	Áp dụng tiêu chuẩn nông thôn.	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Hạ tầng xã hội nói chung.	Áp dụng tiêu chuẩn nông thôn.	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Cây xanh (diện tích và số lượng).	Mảng xanh quy đổi.	Mảng xanh quy đổi.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Thoát nước (mật độ cống).	Áp dụng tiêu chuẩn nông thôn.	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Tiếp cận dịch vụ chất lượng cao.	Theo thời gian (60 phút).	Theo thời gian (40 phút).	Theo thời gian (40 phút).	Theo thời gian (20 phút).

Tài liệu tham khảo

- Bộ Xây dựng. (2022). Quyết định số 610/QĐ-BXD: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021. Bộ Xây dựng.
- Chander, G., & Markham, B. (2003). Revised Landsat 5 TM Radiometric Calibration Procedures and Post-Calibration Dynamic Ranges. IEEE Transactions on Geoscience and Remote Sensing.
- Lâm, V., & Lê, T. (2020). Ứng dụng viễn thám và GIS theo dõi quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1989 -2019. . Tạp chí Khí tượng Thủy văn, 48-59.
- Landsat Missions. (2019). Landsat 8 Data Users Handbook. USGS.
- UBND Huyện Cần Giờ. (2020). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2020 và các nhiệm vụ, giải pháp năm 2021. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Cần Giờ.
- UBND Huyện Cần Giờ. (2021). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2021 và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm 2022. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Cần Giờ.
- UBND Huyện Cần Giờ. (2022). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2022 và công tác trọng tâm năm 2023. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Cần Giờ.
- UBND Huyện Cần Giờ. (2023). Đề án Đầu tư - Xây dựng huyện Cần Giờ thành quận (hoặc thành phố) trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Cần Giờ.
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh. (2022). Quyết định số 3080/QĐ-UBND: Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Cần Giờ. Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vân, T. (2011). Ứng dụng viễn thám và GIS giám sát đô thị hóa thành phố Hồ Chí Minh thể hiện qua các mặt không thám. Tạp chí phát triển Khoa học và Công nghệ, 65-77.

Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Củ Chi

ThS. KTS. Nguyễn Hoài Vũ và nhóm nghiên cứu

1 Đánh giá hiện trạng hạ tầng đô thị huyện Củ Chi

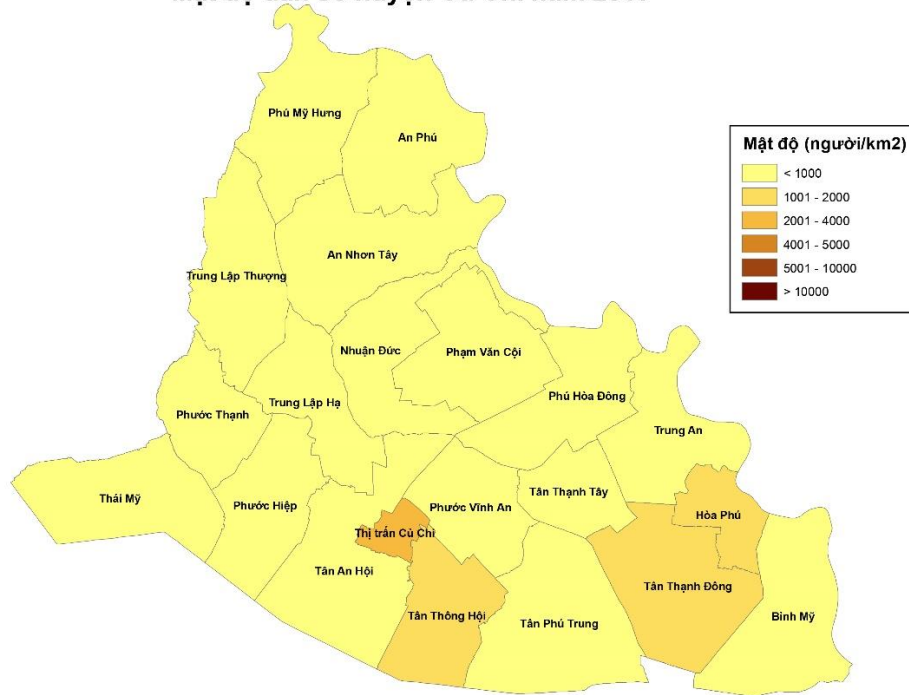
1.1 Bối cảnh phát triển

Củ Chi là huyện ngoại thành nằm về phía Tây Bắc của thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) có diện tích tự nhiên gần 434,8 km² (chiếm khoảng 21% diện tích toàn TPHCM), bao gồm 20 xã và một thị trấn. Phía Bắc giáp huyện Trảng Bàng (tỉnh Tây Ninh), phía Nam giáp huyện Hóc Môn (TPHCM), phía Đông - Đông Bắc giáp huyện Bến Cát (tỉnh Bình Dương), phía Tây và Tây Nam giáp huyện Đức Hòa (tỉnh Long An).

Tính đến năm 2019, dân số trung bình của huyện đạt 526.944 người, mật độ 1.212 người/km², tốc độ tăng trưởng trung bình khoảng 5,51 % (giai đoạn 2011 – 2019) – Cục Thống kê TPHCM (2016), (2020). Hình 1 và 2 minh họa sự chuyển dịch trong phân bố dân số của huyện qua các năm 2011 và 2019, cho thấy phần lớn cư dân tập trung tại thị trấn Củ Chi và xã Tân Thông Hội, sau đó lan tỏa dần ra các xã phía Nam và Đông Nam, nơi tiếp giáp với huyện Hóc Môn và tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, quỹ đất dường như chưa được khai thác hiệu quả, do tại vị trí phía Đông và Đông Nam, cụ thể là các xã Trung An và Bình Mỹ, có phần đất *ít hoặc không thuận lợi xây dựng* chiếm tỉ trọng cao, khiến cho hầu hết phần đất này đã được phát triển. Do đó, cần phải kiểm soát chặt chẽ sự chuyển dịch dân số tại các khu vực này cũng như định hướng mô hình phát triển trong tương lai.

Theo tính toán của Nhóm nghiên cứu thông qua giải đoán ảnh vệ tinh, từ năm 2010 đến năm 2019, phần diện tích đất đã phát triển đã tăng từ 21,4 km² lên gần 31,2 km², tốc độ tăng trưởng hằng năm rơi vào khoảng 5 %. Như vậy, đến năm 2030, theo quán tính, huyện có khả năng phát triển tới 48.6 km² diện tích đất, chiếm gần 11,2 % quỹ đất chung toàn huyện. Huyện có cơ hội để phát triển không chỉ về phía Bắc – nơi có quỹ đất *thuận lợi xây dựng* chiếm tỉ trọng cao và mật độ dân số của đa số các xã hiện đang dưới 1.000 người/km², mà còn có thể tiếp tục tăng trưởng phần phía Nam – nơi phần lớn mật độ dân số đang dừng lại ở mức 1.000 – 2.000 người/km² (trừ thị trấn Củ Chi và xã Tân Thông Hội) và có thể kiểm soát lên mức 2.000 – 4.000 người/km².

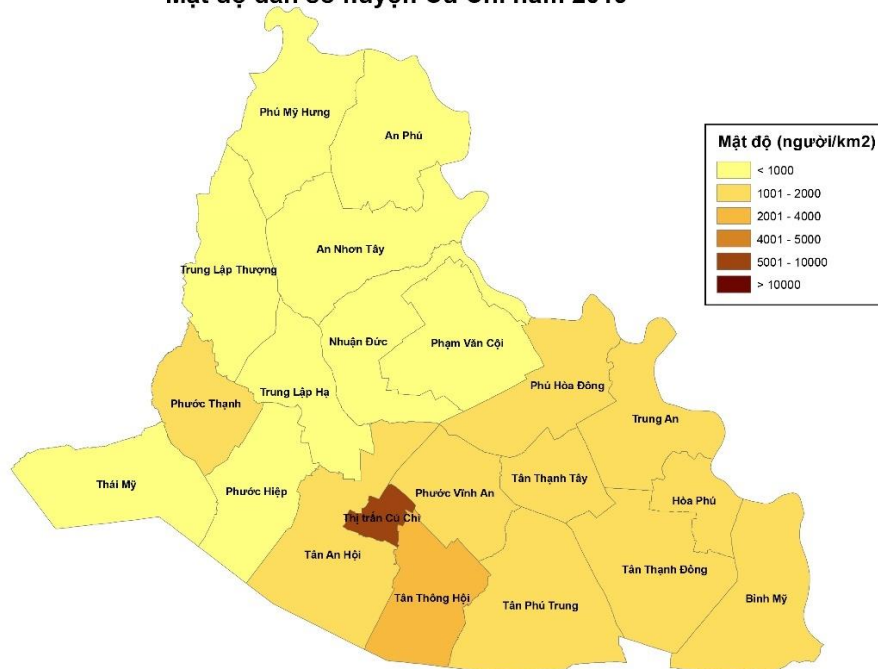
Mật độ dân số huyện Củ Chi năm 2011



Hình 19: Mật độ dân số huyện Củ Chi năm 2011

Nguồn: Nhóm nghiên cứu – dựa trên số liệu dân số của TS. Phạm Thái Sơn

Mật độ dân số huyện Củ Chi năm 2019

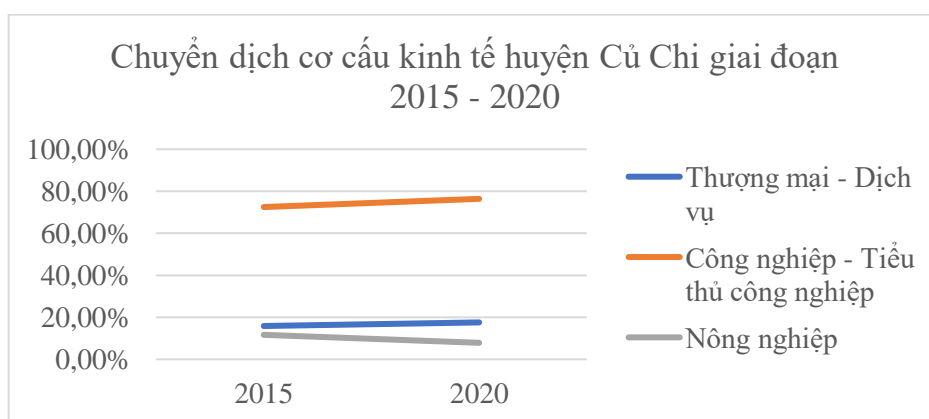


Hình 20: Mật độ dân số huyện Củ Chi năm 2019

Nguồn: Nhóm nghiên cứu – dựa trên số liệu dân số của TS. Phạm Thái Sơn

Về cấu trúc kinh tế, xét trong giai đoạn 2015 – 2020, chiếm tỷ trọng cao nhất là các ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, kể đến là các ngành thương mại – dịch vụ. Cả hai ngành đều có xu hướng tăng tỷ trọng, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng trung bình năm không cao, ở mức dưới 1 %/năm. Xét riêng tỷ trọng của ngành thương mại – du lịch thì vẫn còn thấp, chưa đạt 20%. (xem Hình 3)

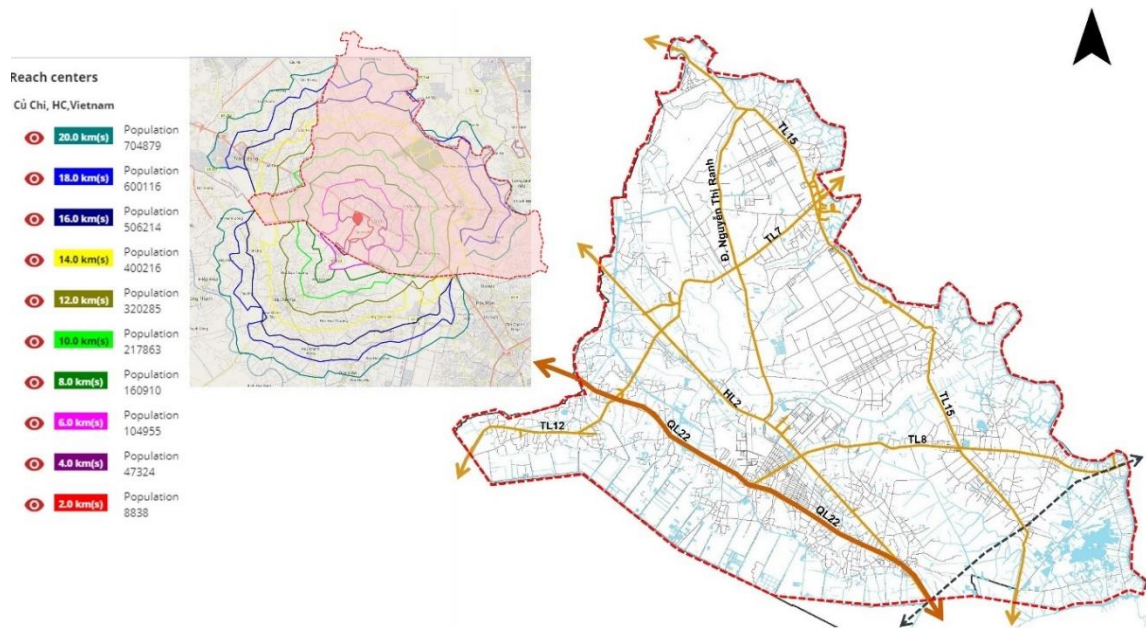
Mặt khác, ngành nông nghiệp không chỉ chiếm tỉ trọng thấp nhất mà còn đang trên đà giảm, chỉ còn 7,84 % (2020) (xem Hình 3). Theo UBND TPHCM (2022), tính tới năm 2022, quỹ đất nông nghiệp vẫn còn chiếm tới 70% tổng diện tích đất của huyện, điều này cho thấy việc khai thác các ngành nông nghiệp chưa được thực hiện tốt. Đứng trước bối cảnh biến đổi khí hậu và các rủi ro mang tính toàn cầu (như dịch COVID-19 vừa qua), thì ngoài việc ngành nông nghiệp cần có chỗ đứng trong chuỗi cung ứng lượng thực – thực phẩm, còn mang ý nghĩa về mặt bảo vệ hạ tầng xanh – bảo vệ môi trường, góp phần nâng cao khả năng chống chịu và tự phục hồi của một khu vực. Do đó, cần khai thác nông nghiệp kết hợp mô hình du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng và nông thị giải trí; góp phần làm tăng trưởng đồng thời cả hai ngành thương mại – du lịch và nông nghiệp, phát triển hạ tầng xanh thích ứng với biến đổi khí hậu.



Hình 21: Biểu đồ thể hiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Củ Chi giai đoạn 2015 - 2020
 Nguồn: Nhóm nghiên cứu – biểu đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Củ Chi (2022)

Về hạ tầng kết nối, cũng như huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi có có trục đường giao thông quan trọng là Quốc lộ 22 (đường Xuyên Á) liên kết tới CBD nội thành, và các tuyến đường huyết mạch như: đường Tỉnh lộ 7, đường Tỉnh lộ 8, đường Tỉnh lộ 15 nối các tỉnh Long An, Tây Ninh, Bình Dương (xem Hình 4). Nếu lấy thị trấn Củ Chi làm trung tâm, thì trong phạm vi bán kính 16 km sẽ bao phủ được một số lượng dân số gần bằng với dân số của huyện (xem Hình 4). Tuy nhiên, xét trên khoảng thời gian tiếp cận tới hạ tầng dịch vụ nội huyện, thì phải cần đến gần 40 phút. Do đó, việc phát triển hạ tầng kết nối nhanh là nhiệm vụ cần thiết. Các dự án tạo bút phá sẽ được tiến hành triển khai xây dựng và hoàn thiện trong tương lai như: đường Vành Đai 3, đường Vành Đai 4, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài (Tây Ninh), tuyến đường sắt số 2

thuận lợi cho việc phát triển kinh tế đô thị nội huyện, và kinh tế vùng giữa các tỉnh lân cận với TPHCM.



Hình 22: Các trục giao thông chính tại huyện Hóc Môn và dân số theo bán kính

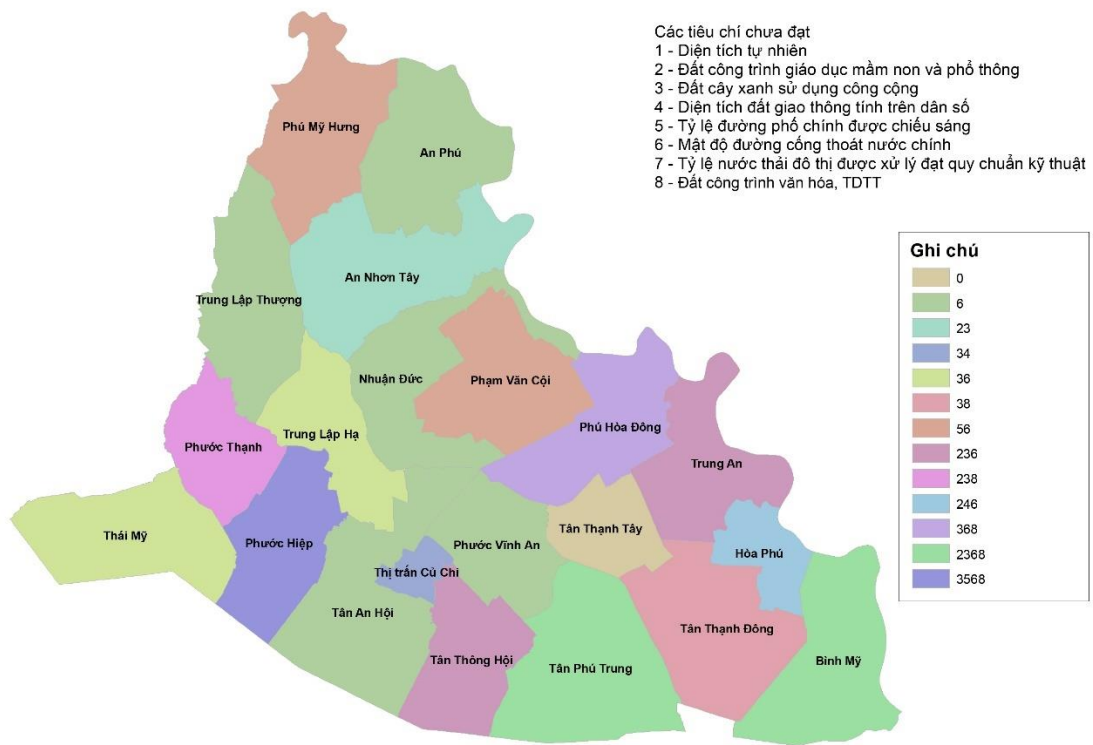
Nguồn: Nhóm nghiên cứu

1.2 Tổng hợp đánh giá theo tiêu chí

Dựa trên Bảng đánh giá các chỉ tiêu của các xã/ thị trấn với tiêu chuẩn đơn vị hành chính phường của UBND huyện Củ Chi, nhóm nghiên cứu đã thống kê một số tiêu chí nổi bật liên quan đến hạ tầng như: 1- diện tích tự nhiên, 2 - đất công trình giáo dục, 3 - đất cây xanh sử dụng công cộng, 4 - diện tích đất giao thông tính trên dân số, 5 - tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng, 6 - mật độ cống thoát nước chính, 7 - tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, và 8 - đất công trình văn hóa – TDTT. Qua đó, có 1 xã đạt chuẩn cả 8 tiêu chí là Tân Thạnh Tây (xem Hình 5).

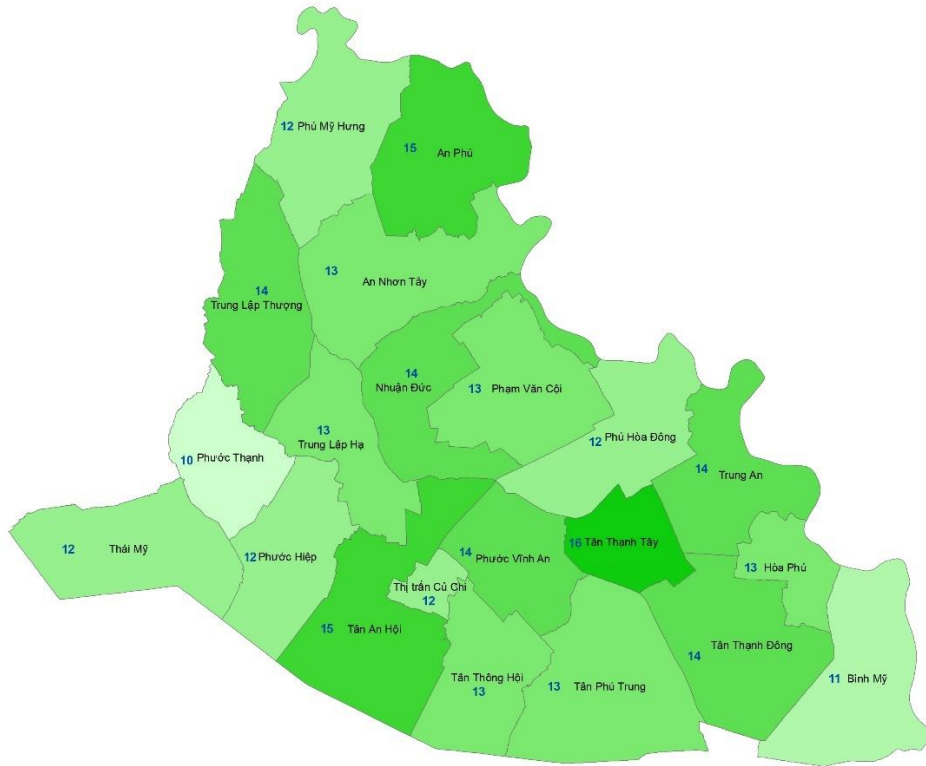
Tuy nhiên, chỉ cần có sự thay đổi về dân số, từ chuẩn có thể thành chưa đạt chuẩn, do các tiêu chí phần lớn được đánh giá dựa trên dân số hoặc mật độ dân số. Ví dụ, đối với tiêu chí số 4 – diện tích đất giao thông tính trên dân số, hầu hết các xã đều đạt tiêu chuẩn do mật độ dân số còn thấp, chỉ từ 1.000 – 2.000 người/km², hoặc có xã dưới 1.000 người/km². Trong khi đó, thị trấn Củ Chi không thỏa mãn được tiêu chí này do có mật độ dân số cao ở mức 7.500 người/km². Như vậy, đối với các xã đã đạt mật độ dân số cao trên 5.000 người/km², cần phải kiểm soát hoặc khống chế sự gia tăng dân số. Đối với những xã đạt nhiều tiêu chuẩn, nhưng mật độ dân số thấp, cũng cần phải tính đến việc nâng cấp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng trước những làn sóng chuyển dịch dân số trong tương lai.

Nếu so sánh sự phân bố của các xã theo số tiêu chí thỏa mãn đơn vị hành chính phường (xem Hình 6) và theo định hướng quy hoạch Nông thôn mới (xem Hình 7), có thể thấy rõ sự khác nhau, như ở phía Bắc vẫn có các xã thỏa mãn nhiều tiêu chí hơn ở phía Nam. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, để đảm bảo định hướng Nông thôn mới – bảo tồn hạ tầng xanh, huyện cần có các giải pháp kiểm soát, phân bố mật độ dân số phù hợp.



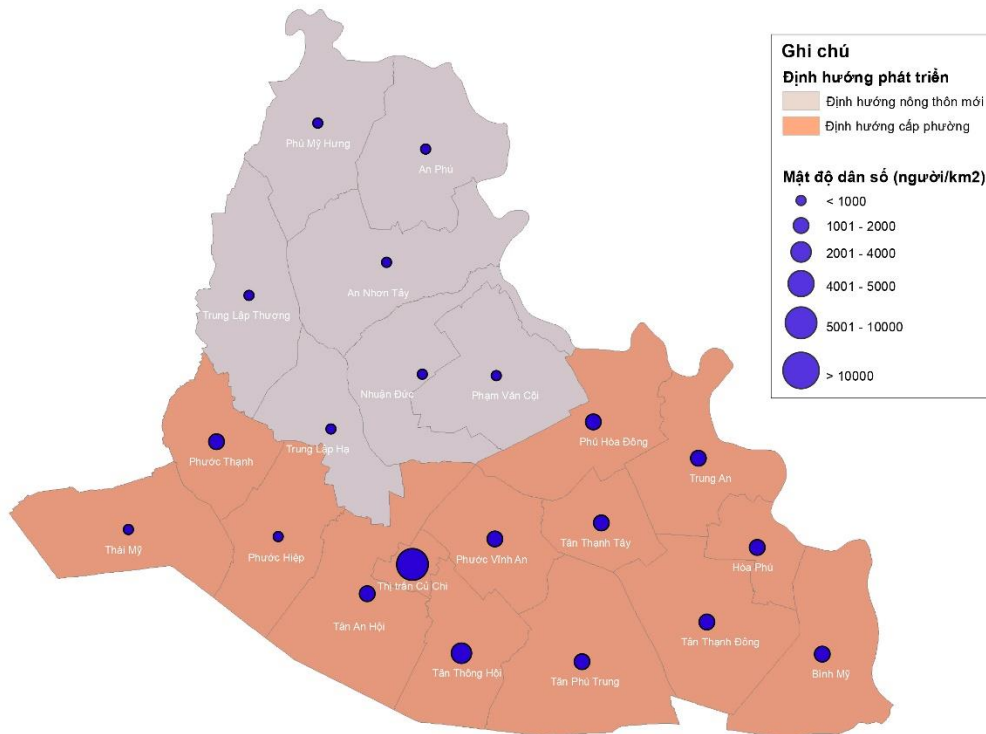
Hình 23: Phân bố các tiêu chuẩn chưa đạt theo đơn vị hành chính phường

Nguồn: Nhóm nghiên cứu bản đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Củ Chi (2022)



Hình 24: Số lượng tiêu chuẩn đạt đơn vị hành chính phường

Nguồn: Nhóm nghiên cứu bản đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Củ Chi (2022)



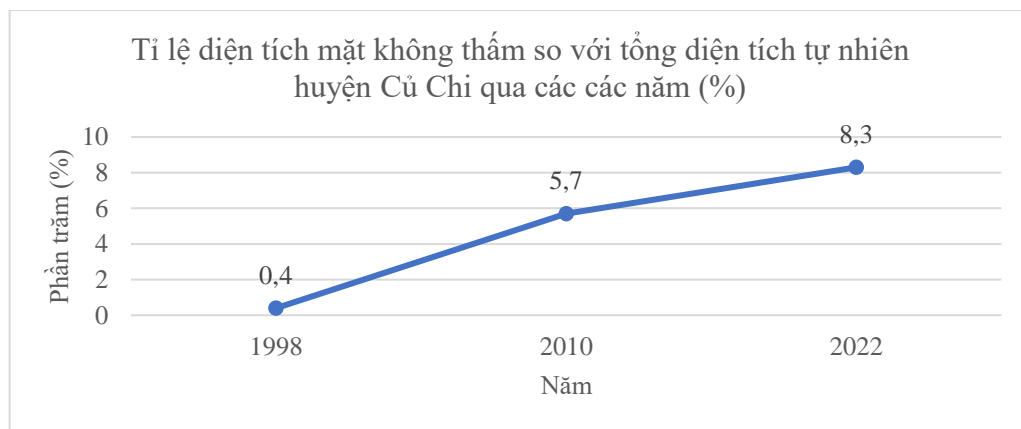
Hình 25: Phân bố theo định hướng Nông thôn mới – bảo tồn hạ tầng xanh

Nguồn: Nhóm nghiên cứu bản đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Củ Chi (2022)

2 Phân tích các cơ hội phát triển đô thị chiến lược tại huyện Củ Chi

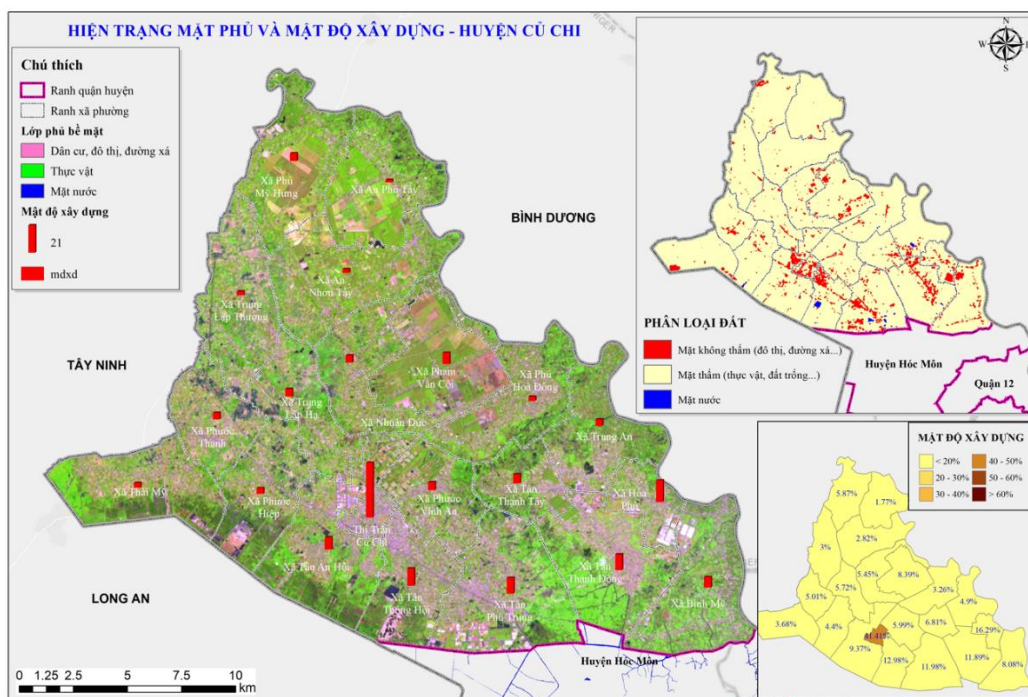
2.1 Phân tích cơ hội phát triển theo chiến lược ứng phó biến đổi khí hậu

Tính từ năm 1998 đến năm 2022, tỉ lệ diện tích mặt “bê tông hóa” (đất xây dựng) so với tổng diện tích tự nhiên huyện Củ Chi đã tăng khoảng 21 lần (xem Hình 8). Theo quán tính đến năm 2030, có khả năng gần 11,2 % quỹ đất chung toàn huyện sẽ được phát triển. Tức là, Củ Chi còn nhiều cơ hội để tận dụng quỹ đất trong tương lai. Đáng chú ý, phần quỹ đất thuận lợi xây dựng còn lại để tiếp tục phát triển phần lớn thuộc về các xã nằm ở phía Bắc của huyện, nơi có định hướng Nông thôn mới (xem Hình 9 và 10).



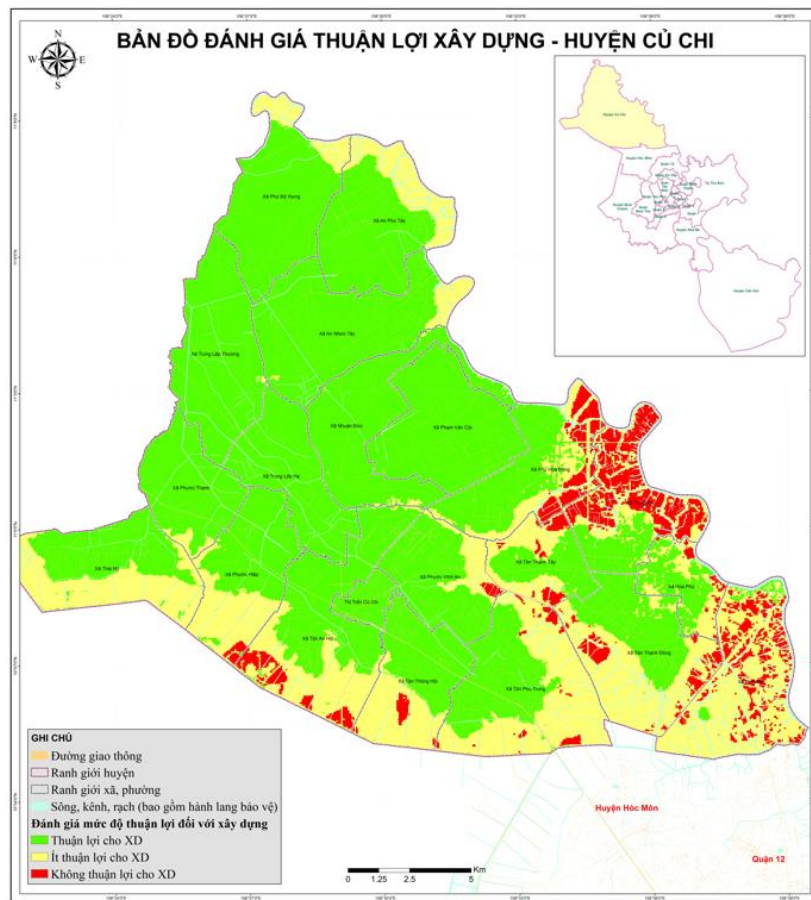
Hình 26: Tỉ lệ diện tích (%) mặt không thấm so với tổng diện tích tự nhiên huyện Củ Chi qua các năm

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh



Hình 27: Hiện trạng mặt phủ và mật độ xây dựng huyện Củ Chi

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh



Hình 28: Bản đồ đánh giá hiện trạng đất huận lợi xây dựng huyện Củ Chi

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh và chồng lớp địa hình và bản đồ sạt lún – Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh – 2022

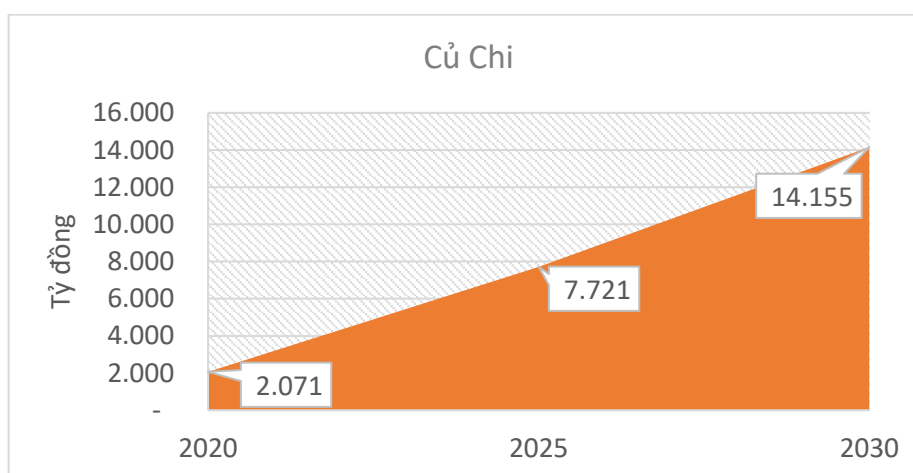
Trong bối cảnh biến đổi khí hậu như hiện tại, quá trình đô thị hóa không thể không gắn với việc phát triển hạ tầng xanh. Củ Chi có nhiều cơ hội để thực hiện sứ mệnh này, một phần là quỹ đất nông nghiệp còn nhiều, chưa bị phân mảnh; phần nữa là do mật độ dân số còn thấp, dễ kiểm soát và phát triển hạ tầng đồng bộ. Ngoài ra, TPHCM có địa hình thấp dần từ hướng Bắc – Tây Bắc xuống hướng Nam – Đông Nam – Tây Nam nên nếu huyện Củ Chi không giữ lại bề mặt thảm theo tỷ lệ phù hợp, vùng nội thành có thể hứng chịu các nguy cơ ngập lụt, sạt lún.

Chiến lược nhằm cân bằng giữa việc phát triển hạ tầng xanh và kinh tế đô thị, có thể tập trung vào ba mảng sau: (1) Công nghiệp công nghệ cao, (2) Nông thị, và (3) Du lịch sinh thái. Như vậy, ngành nông nghiệp không chỉ được khai thác hợp lý, góp phần phát triển hạ tầng xanh thích ứng với biến đổi khí hậu mà còn mang lại nguồn thu cho các ngành khác như công nghiệp, thương mại và du lịch.

2.2 Phân tích cơ hội phát triển theo khả năng tiếp cận hiệu quả

2.3 Phân tích cơ hội phát triển hạ tầng theo khả năng phân bổ và thu hút nguồn lực

Dựa trên Công văn số 10204/UBND-TCKH - Rà soát tiến độ, kế hoạch bố trí vốn và giải ngân vốn đầu tư công trong giai đoạn 2020 – 2025 (UBND huyện Củ Chi, 2022), cùng với thống kê diện tích đất đã phát triển từ giải đoán ảnh vệ tinh và xử lý GIS do nhóm thực hiện; 1,1 là tỷ lệ giữa cơ hội thu hút đầu tư tư nhân vào hạ tầng so với đầu tư công tại huyện Củ Chi mà nhóm nghiên cứu đã tính toán được. Tỷ lệ này là kết quả so sánh tương quan giữa tổng nguồn lực được phân bổ cho đầu tư hạ tầng huyện Củ Chi lấy theo con số giai đoạn trước (biến thiên) – khoảng 14,2 ngàn tỷ, và xét từ suất đầu tư hạ tầng đồng bộ cho khu đô thị mới - 9 tỷ đồng/ha (Bộ Xây dựng, 2022) cho lũy tiến diện tích phát triển dự kiến đến năm 2030 (từ giải đoán ảnh vệ tinh) – khoảng 15,6 ngàn tỷ (xem Hình 12). Tuy nhiên, huyện Củ Chi có nhu cầu phát triển các dự án hạ tầng kết nối nhanh lớn, nên tỷ lệ này mới chỉ phần nào thỏa mãn nâng cấp hạ tầng nội huyện; giai đoạn sắp tới chắc chắn cần huy động một tỷ lệ cao hơn.



Hình 30: Tỷ lệ đầu tư vào hạ tầng của khu vực tư so với đầu tư công huyện Củ Chi

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

Nhằm khai thác tối đa nguồn thu từ giá trị đất gia tăng khi đầu tư hạ tầng, nhóm nghiên cứu đã tính đến việc phát triển phần đất nông nghiệp còn lại của huyện. Theo Quyết định về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Củ Chi (UBND Thành phố Hồ Chí Minh, 2022), huyện có khoảng 304 km² đất chưa phát triển. Nếu tỉ lệ giữ lại trong vùng nông nghiệp là 50% và tỉ lệ chính trang trong vùng phi nông nghiệp lấy 30%, thì số vốn cần huy động là khoảng 154 ngàn tỷ đồng, nâng tỷ lệ công-tư lên thành 1-10 (xem Bảng 1). Mức tỷ lệ thu hút nguồn lực này mang lại cơ hội để bổ sung hạ tầng kết nối nhanh, chống ngập, và cải thiện vệ sinh môi trường vùng. Tuy nhiên, đòi hỏi cần phải cải thiện quy chế nhằm thu hút và tạo cơ hội thuận lợi cho các tổ chức đầu tư.

Bảng 7: Khả năng huy động nguồn lực đầu tư hạ tầng từ khai thác quỹ đất huyện Củ Chi

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

Huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đất phi nông nghiệp tính đến năm 2022	Diện tích đất nông nghiệp tính đến năm 2022	Giữ lại (ha)		Phát triển (ha)		Suất đầu tư (tỷ đồng/ha)			Tổng vốn (tỷ đồng)
				Tỉ lệ Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Diện tích Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Chuyển đổi (trong vùng nông nghiệp)	Chỉnh trang (trong vùng phi nông nghiệp)	Giữ lại (lấy bằng 0)	Chuyển đổi (lấy bằng 100% suất đầu tư)	Chỉnh trang (lấy tối đa bằng 50% suất đầu tư)	
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(3)-(5)	(7)=30%(2)	(8)	(9)	(10)=50%(9)	(11)=(5)*(8)+(6)*(9)+(7)*(10)
Củ Chi	43,477	13,081	30,396	50%	15,198	15,198	3,924	0	9.0	4.5	154,372

3 Một số lựa chọn chiến lược phát triển hạ tầng đô thị tại huyện Củ Chi

3.1 Quan điểm

Huyện Củ Chi có vị trí là cửa ngõ phía Tây Bắc TPHCM, kết nối TPHCM với các tỉnh Long An, Tây Ninh, và Bình Dương – có vị trí quan trọng trong liên kết và phát triển vùng (chuyên tiếp giữa vùng Đông Nam Bộ và vùng Tây Nam Bộ). Ngoài ra, huyện Củ Chi còn có lợi thế về quỹ đất nông nghiệp, đồng thời ở xa các quận nội thành, nên huyện đóng vai trò chính trong khai thác nông nghiệp, lưu trữ mảng xanh và môi trường tự nhiên cho TPHCM.

Để phát triển hạ tầng hợp lý, cần dựa trên các quan điểm sau: (1) Bảo tồn nông nghiệp và phát triển nông nghiệp công nghệ cao; (2) Cải thiện giao thông nội huyện, đảm bảo độ phủ dân số theo khu vực; (3) Phát triển hạ tầng xanh, giao thông thủy (đường ven sông Sài Gòn), du lịch sinh thái, nông thị giải trí, ứng phó với biến đổi khí hậu; (4) Phát triển hạ tầng kết nối nhanh: đường vành đai 3, đường vành đai 4, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài (Tây Ninh), tuyến đường sắt số 2; và (5) Kết nối trực công nghệ cao và trực đại học thành đô thị khoa học. Như vậy, cần có chiến lược khoanh vùng khu vực cụ thể, dựa trên tài nguyên sẵn có và nguồn lực đầu tư, đưa Củ Chi thành đô thị phức hợp – vừa có nhóm bảo tồn 2-Nông thôn cải thiện, nhóm phát triển theo quán tính 3-Desakota, và nhóm phát triển đột phá 4-Đô thị ngủ/Đô thị khoa học.

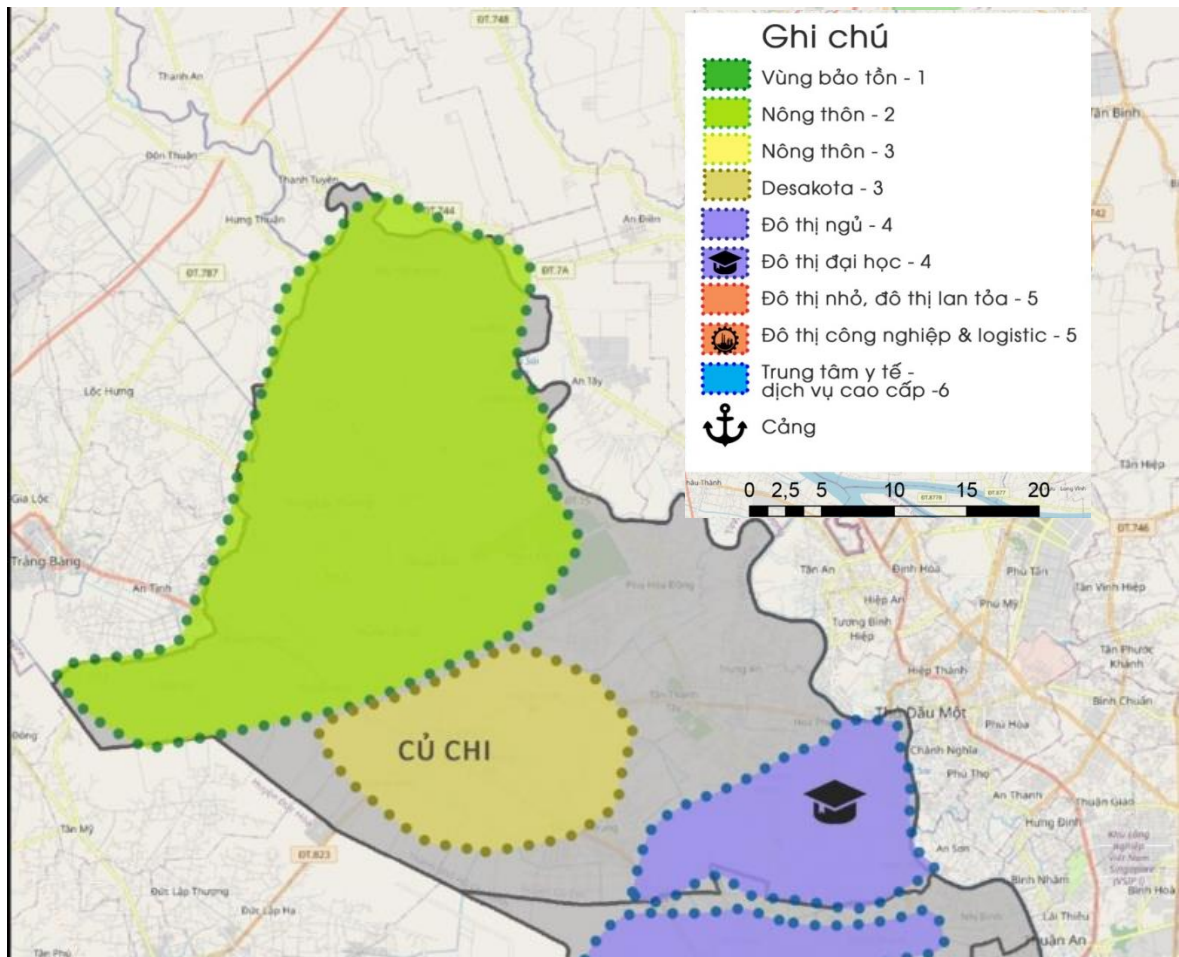
3.2 Phân khu vực phát triển

Hiện trạng huyện Củ Chi có dân cư phân bố chủ yếu ở phần phía Nam của huyện, tập trung nhiều nhất tại thị trấn Củ Chi và xu hướng lan tỏa theo hướng Đông về phía tỉnh Bình Dương, nơi tiếp giáp với sông Sài Gòn. Từ những phân tích về các cơ hội phát triển đô thị chiến lược của huyện, nhóm nghiên cứu đề xuất khoanh vùng huyện thành các khu vực như sau:

- Củ Chi phía Bắc: bao gồm các xã có mật độ dân số dưới 1.000 người/km², cụ thể là Phú Mỹ Hưng, An Phú, An Nhơn Tây, Trung Lập Thượng, Trung Lập Hạ, Nhuận Đức, Phạm Văn cội. Định hướng phát triển theo nhóm 2-Nông thôn cải thiện, áp dụng các tiêu chuẩn Nông thôn mới nâng cao, mục tiêu bảo tồn nông

ngiệp và phát triển hạ tầng xanh, tăng cường hạ tầng kết nối nội khu và dịch vụ tại chỗ để đảm bảo độ phủ trong vòng 20 phút tiếp cận. Vùng phía Bắc có thể gia tăng mật độ dân số, nhưng cần khống chế ở mức 2.000 người/km², để phát triển hạ tầng theo đúng nguồn lực.

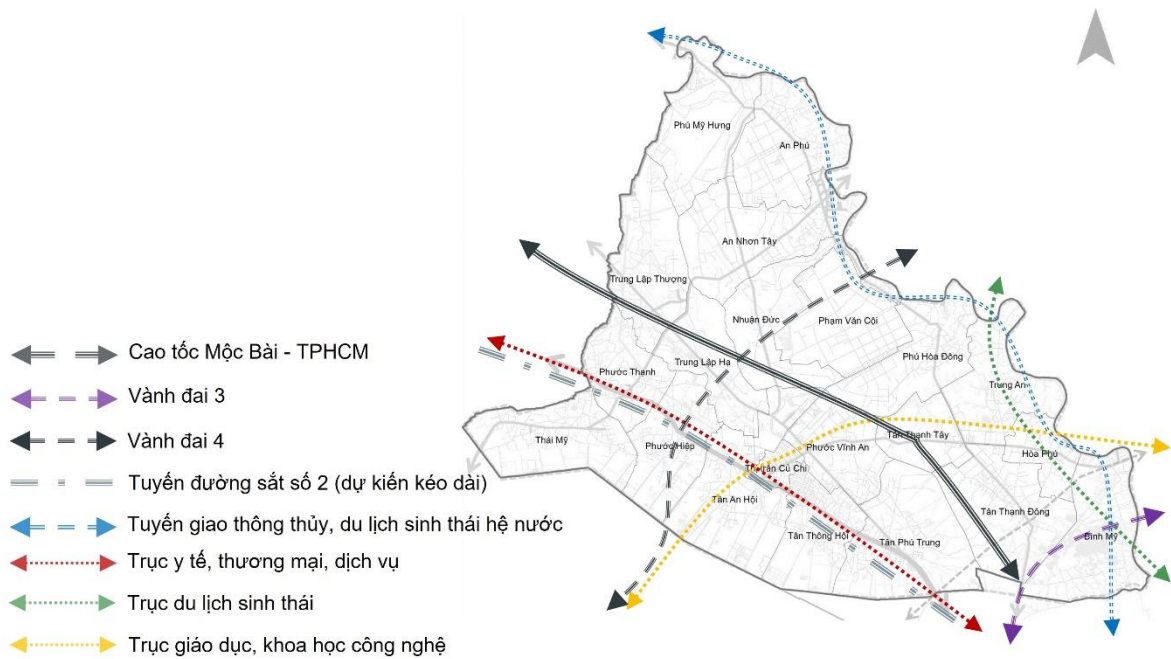
- Củ Chi phía Nam: bao gồm các xã còn lại, phần lớn đã đạt mật độ dân số từ 1.000 – 2.000 người/km² (riêng thị trấn Củ Chi đã đạt 7.500 người/km² và xã Tân Thông Hội là 2.900 người/km²). Định hướng phát triển theo nhóm 3-Desakota trước năm 2030, và tiến tới 4-Đô thị ngũ/Đô thị khoa học sau năm 2030 – khi phát triển các hạ tầng kết nối nhanh, kết nối biên (giao thông thủy).
- Một số khu vực lan tỏa các dự án hạ tầng chiến lược sẽ đầu tư cơ chế riêng theo dự án hành lang TOD, hành lang đường cao tốc và đường vành đai.



Hình 31: Định hướng phát triển hạ tầng theo nhóm không gian huyện Củ Chi

Nguồn: nhóm nghiên cứu.

Ngoài hai phân khu chính trên, còn có một số không gian định hình khung bút phá cho huyện như: (1) Các không gian kề cận hạ tầng kết nối nhanh (đường vành đai 3, vành đai 4, đường cao tốc TPHCM - Mộc Bài, tuyến đường sắt số 2), (2) Các không gian bảo tồn tính chất nông thôn và cảnh quan tự nhiên (biên phía Đông – các xã Phú Hòa Đông, Trung An, Hòa Phú, Bình Mỹ), và (3) Trục giáo dục – khoa học công nghệ.



Hình 32: Các trục định hình chiến lược phát triển huyện Củ Chi

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

3.3 Phân kỳ phát triển

3.3.1 Trước 2030

Thứ nhất, huyện Củ Chi cần ưu tiên cải thiện và chỉnh trang hạ tầng kết nối nội huyện theo khu vực, đảm bảo độ phủ hầu hết dân số tới hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ trong phạm vi 20 phút.

Thứ hai, thỏa mãn các tiêu chí nông thôn mới nâng cao cho khu vực phía Bắc và các tiêu chí nhóm 3-Desakota (tiêu chuẩn đô thị loại III) cho khu vực phía Nam. Phát triển hạ tầng theo định hướng nông thị công nghệ cao và thông minh, hạ tầng dịch vụ - du lịch sinh thái, nông thị giải trí, du lịch văn hóa lịch sử, nhằm khai thác tối đa nguồn lực tự nhiên sẵn có.

Thứ ba, để chuẩn bị cho các dự án hạ tầng đột phá trong giai đoạn sau năm 2030, huyện cũng cần khoanh vùng chuyển đổi/ chỉnh trang tại các không gian kề cận đường vành đai 3, vành đai 4, cao tốc TPHCM – Mộc Bài, tuyến đường sắt số 2. Nâng cấp các tuyến đường ven sông (phía Đông và Đông Bắc) bằng các dự án bờ bao ven, hệ thống

cống xả kiểm soát triều cường sông Sài Gòn, bảo vệ các khu vực trũng khỏi những tác động của biến đổi khí hậu.

Thứ tư, nhằm thu hút thêm nguồn lực đầu tư vào các dự án hạ tầng bút phá, huyện cần chuẩn bị, nghiên cứu, và xác lập các cơ chế mới nhằm tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho các tổ chức đầu tư.

3.3.2 Sau 2030

Tập trung nguồn lực vào các dự án hạ tầng kết nối nhanh là nhiệm vụ chiến lược cần phải triển khai cho giai đoạn sau 2030. Cần khai thác tối đa vị trí liên kết vùng của huyện Củ Chi tới trung tâm CBD nội huyện, vùng Tây Nam Bộ và vùng Đông Nam Bộ, bằng việc phát triển các tuyến liên kết vùng liên huyện, vùng liên tỉnh, bao gồm tuyến giao thông thủy ven sông Sài Gòn.

Xây dựng phía Nam Củ Chi thành Đô thị ngủ/ Đô thị khoa học sẽ thu hút thêm đầu tư từ bộ phận dân cư có thu nhập cao và giới tinh hoa vào hạ tầng nhà ở (di chuyển từ CBD nội thành, khu Đại học Quốc gia TPHCM số 2, Đại học Việt Đức ở thị xã Bến Cát,... về Củ Chi trong phạm vi 40 phút). Do đó, cần có phương án quy hoạch các khu định cư mới hợp lý, định hướng TOD và phát triển dịch vụ di chuyển chặng đầu/cuối.

4 Gợi ý một số giải pháp ưu tiên

4.1 Bút phá, hoàn thiện cơ sở hạ tầng vùng

Việc đầu tư vào các dự án kết nối nhanh, tuyến giao thông thủy, các tuyến kết nối vùng liên huyện, vùng liên tỉnh, như đã đề cập ở phần 3 chính là các giải pháp bút phá, hoàn thiện cơ sở hạ tầng vùng của huyện Củ Chi.

Việc chuẩn bị để tạo cơ hội bút phá cần phải gấp rút thực hiện trong giai đoạn trước 2030. Thứ nhất, các không gian kề cận hạ tầng kết nối nhanh, các không gian kề cận các tuyến đường ven sông (phía Đông và Đông Bắc), và các vùng trũng, cần được khoanh vùng bảo vệ, chuyển đổi, hoặc chỉnh trang. Kế đến là điều chỉnh quy hoạch và thí điểm và áp dụng rộng rãi các cơ chế, chính sách, công cụ tạo đột phá trong thu hút thêm nguồn lực đầu tư tư nhân vào các dự án gia tăng giá trị đất đai khu vực, tạo việc làm và thúc đẩy đô thị hóa bền vững lan tỏa từ các dự án hạ tầng chiến lược.

4.2 Cải thiện, nâng chất đô thị hóa vùng ven

Khoanh vùng đô thị để áp dụng tiêu chuẩn linh hoạt và phù hợp với nguồn lực, tài nguyên sẵn có, là giải pháp để cải thiện và nâng chất đô thị hóa vùng ven của huyện Củ Chi. Khu vực phía Bắc huyện Củ Chi định hướng phát triển theo nhóm 2-Nông thôn cải thiện, nâng cấp kết nối nội huyện nhằm bao phủ hầu hết dân cư (khi mật độ tăng lên

mức 1.000 – 2.000 người/km²) trong phạm vi 20 phút để tiếp cận đến hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ.

Tương tự, vùng phía Nam định hướng phát triển theo nhóm 3-Desakota cần tập trung cải thiện hạ tầng kết nối nội huyện khi mật độ dân số tăng lên mức 2.000 – 4.000 người/km². Trước mắt, huyện sẽ đáp ứng nhu cầu an sinh cho nhóm thu nhập thấp và trung bình, tăng trưởng kinh tế địa phương.

Tại các khu vực có mật độ dân số tăng nhanh cần áp dụng cơ chế điều chỉnh đất đai để bổ sung nguồn lực cho cải thiện hạ tầng giao thông, thoát nước, và một số công trình công cộng khác.

4.3 Bảo vệ từ cơ chế đột phá, gia tăng khả năng chống chịu và hồi phục

Huyện Củ Chi đóng vai trò là khu vực sản xuất nông nghiệp chính của TPHCM, do quỹ đất nông nghiệp còn nhiều nếu so sánh với các huyện ngoại thành khác. Vì vậy, khu vực phía Bắc của huyện được định hướng giữ gìn nông nghiệp và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

Ngoài ra, trước bối cảnh biến đổi khí hậu, việc phát triển hạ tầng xanh và hạn chế hạ tầng xám là việc làm cần thiết. Cần tận dụng tối đa tài nguyên thiên nhiên của huyện để phát triển hạ tầng du lịch xanh, du lịch sinh thái, nông thị giải trí. Đặc biệt khai thác tuyến sông Sài Gòn và hệ thống kênh rạch để phát triển các tuyến liên kết bằng đường thủy.

4.4 Định hướng về tiêu chí và tiêu chuẩn đầu tư hạ tầng

Bảng 2 trình bày một số định hướng về tiêu chí đầu tư hạ tầng cho huyện Củ Chi, được phân theo ba nhóm là 2-Nông thôn cải thiện, 3-Desakota (Nông-thị đan xen) và 4-Đô thị ngữ/Đô thị khoa học. Các tiêu chí đề ra được áp dụng linh hoạt tùy vào từng khu vực, không nhất thiết phải dùng áp dụng cùng một loại đô thị lên toàn huyện.

Bảng 8: Đề xuất chỉ tiêu và định hướng đầu tư hạ tầng huyện Củ Chi

Nguồn: nhóm nghiên cứu

Nhóm loại	2. Nông thôn cải thiện	3. Desakota (nông -thị đan xen)	4. Đô thị ngủ/ Đô thị đại học/ Đô thị khoa học
Mật độ dân số (không tính mặt nước, rừng, khu bảo tồn)	<2000	2000 - 4000	4000 - 6000
Cấu trúc - việc làm tại chỗ (chỉ tiêu định hướng)	<50%	<30%	<20%
Hạ tầng giao thông	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao	Củng cố kết nối nội huyện theo chuẩn đô thị loại III	Cải thiện kết nối với khu vực trung tâm, áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Hạ tầng kỹ thuật nói chung	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Hạ tầng xã hội nói chung	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Cây xanh (diện tích và số lượng)	Mảng xanh quy đổi	Mảng xanh quy đổi	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Thoát nước (mật độ cống)	Cải thiện theo chuẩn nông thôn mới nâng cao.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III hoặc loại IV	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Tiếp cận dịch vụ chất lượng cao	Theo thời gian (40 phút).	Theo thời gian (40 phút)	Theo thời gian (40 phút)

Tài liệu tham khảo

- Bộ Xây dựng. (2022). *Quyết định số 610/QĐ-BXD: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021*. Bộ Xây dựng.
- Chander, G., & Markham, B. (2003). Revised Landsat 5 TM Radiometric Calibration Procedures and Post-Calibration Dynamic Ranges. *IEEE Transactions on Geoscience and Remote Sensing*.
- Cục Thống kê TPHCM. (2016). *Niên giám thống kê Thành phố Hồ Chí Minh 2015*. Thành phố Hồ Chí Minh: Nhà xuất bản Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh .
- Cục Thống kê TPHCM. (2020). *Niên giám thống kê Thành phố Hồ Chí Minh 2019*. Thành phố Hồ Chí Minh: Nhà xuất bản Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh.
- Lâm, V., & Lê, T. (2020). Ứng dụng viễn thám và GIS theo dõi quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1989 -2019. *Tạp chí Khí tượng Thủy văn*, 48-59.
- Landsat Missions. (2019). *Landsat 8 Data Users Handbook*. USGS.
- Sở Nội vụ. (2023). *Dự thảo lần 4: Đề án tổng hợp - Đề án đầu tư xây dựng các huyện chuyển huyện thành quận (hoặc thành phố trực thuộc thành phố) giai đoạn 2021 - 2030*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- UBND huyện Củ Chi. (2022). *Dự thảo Đề cương Báo cáo tổng hợp Đề án Đầu tư - xây dựng Huyện Củ Chi thành quận hoặc thành thành phố trực thuộc thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND huyện Củ Chi.
- UBND huyện Củ Chi. (2022). *Rà soát tiến độ, kế hoạch bố trí vốn và giải ngân vốn đầu tư công trong giai đoạn 2020 - 2025*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND huyện Củ Chi.
- UBND huyện Củ Chi. (2022). *Thống kê các tiêu chuẩn phường chưa đạt*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND huyện Củ Chi.
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh. (2022). *Quyết định số 3501/QĐ-UBND: Quyết định về Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Củ Chi*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vân, T. (2011). Ứng dụng viễn thám và GIS giám sát đô thị hóa thành phố Hồ Chí Minh thể hiện qua các mặt không thăm. *Tạp chí phát triển Khoa học và Công nghệ*, 65-77.

Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Hóc Môn

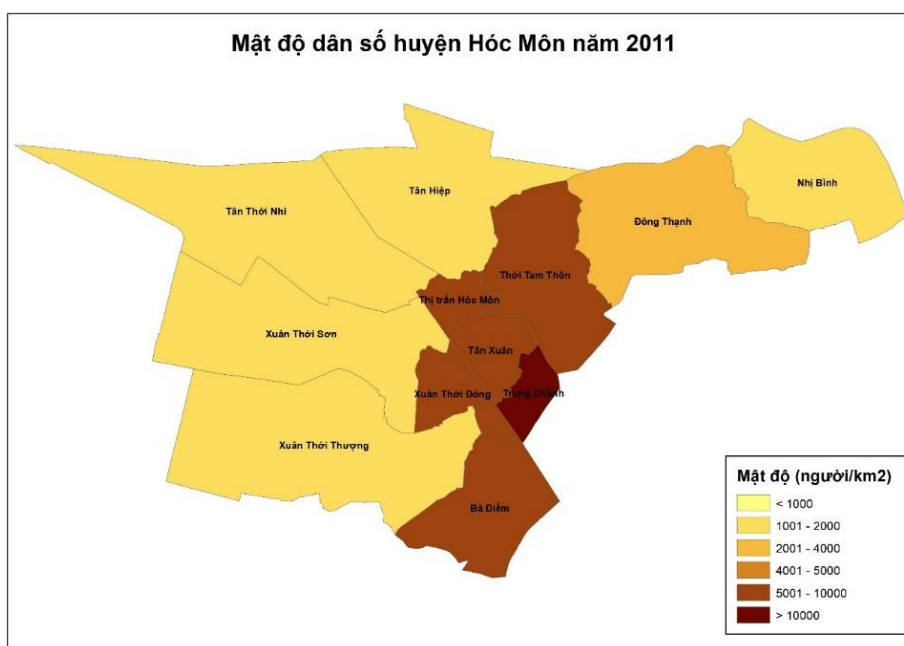
ThS. KTS. Nguyễn Hoài Vũ và nhóm nghiên cứu

1 Đánh giá hiện trạng hạ tầng đô thị huyện Hóc Môn

1.1 Bối cảnh phát triển

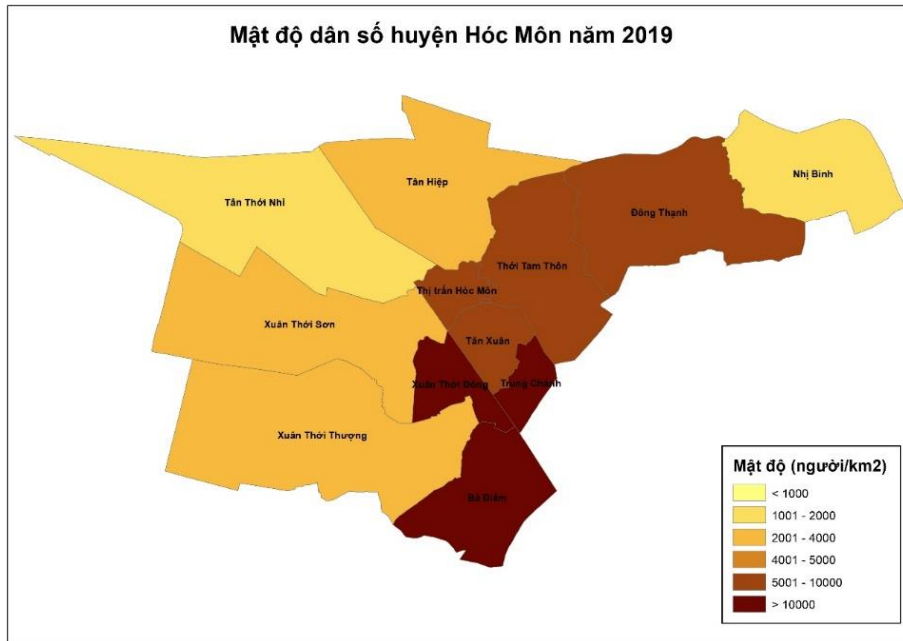
Hóc Môn là một huyện ngoại thành có tổng diện tích tự nhiên khoảng 110 km², nằm về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM), cách trung tâm thành phố khoảng 20 km. Phía Bắc giáp huyện Củ Chi (TPHCM); phía Nam giáp Quận 12 (TPHCM); phía Đông giáp thành phố Thuận An (tỉnh Bình Dương); phía Tây giáp quận Bình Tân và huyện Bình Chánh (TPHCM), và huyện Đức Hòa (tỉnh Long An).

Theo số liệu của Ủy ban Nhân dân (UBND) huyện Hóc Môn (2023), huyện có quy mô dân số khoảng 550.000 người. Quan sát từ bản đồ phân bố mật độ dân số của huyện qua các năm 2011 và 2019, có thể thấy, xu hướng phân bố các khu định cư phát triển mạnh ở phía Nam – tại nơi tiếp giáp quận nội thành, men theo trục quốc lộ 22 và lan tỏa nhiều về hướng Đông Bắc (thực chất là phát triển trên quỹ đất thuận lợi xây dựng – xem thêm ở phần 2.1) (xem Hình 1 và 2).



Hình 33: Mật độ dân số huyện Hóc Môn năm 2011

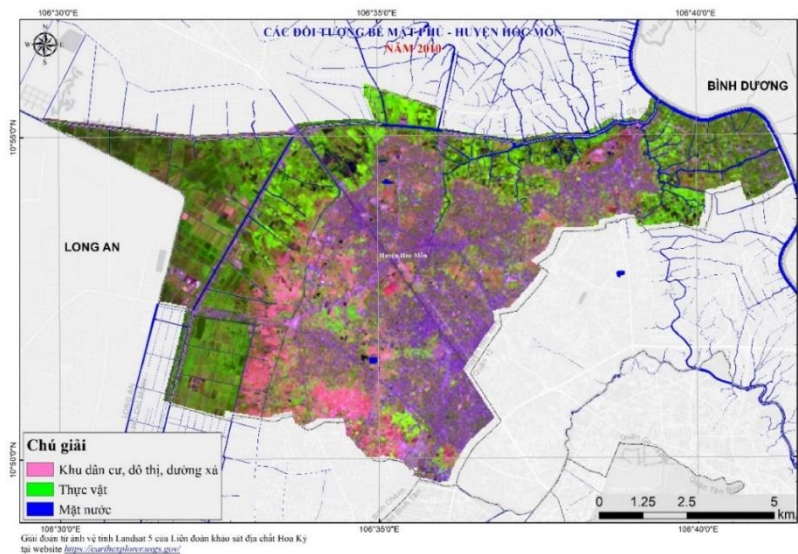
Nguồn: Nhóm nghiên cứu – dựa trên số liệu dân số của TS. Phạm Thái Sơn



Hình 34: Mật độ dân số huyện Hóc Môn năm 2019

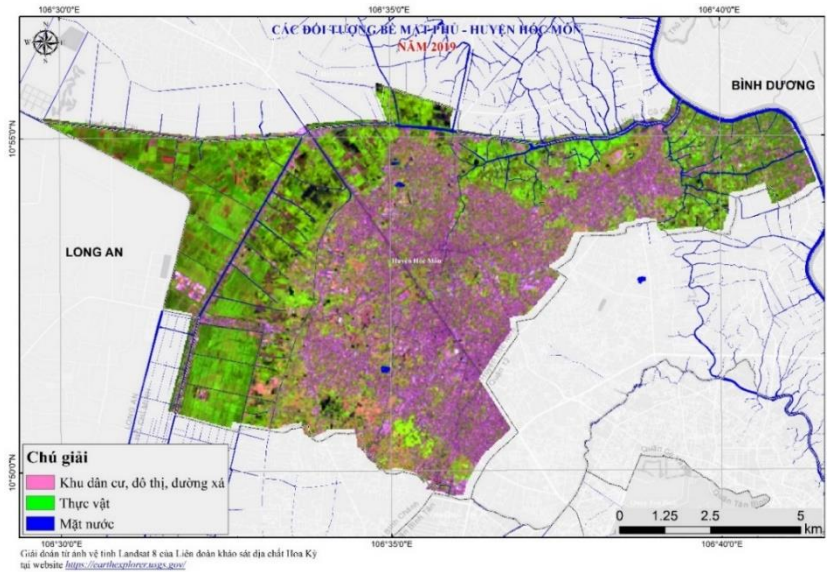
Nguồn: Nhóm nghiên cứu – dựa trên số liệu dân số của TS. Phạm Thái Sơn

Theo đó, phân diện tích đất đã phát triển từ hệ quả của gia tăng dân số, trong giai đoạn này, đã tăng mạnh từ 16 km² (2010) lên gần 30 km² (2019), tốc độ tăng trưởng hằng năm rơi vào khoảng 9% (Nhóm nghiên cứu tính toán từ giải đoán ảnh vệ tinh). Hình 3 và 4 minh họa các đối tượng bề mặt phủ huyện Hóc Môn năm 2010 và 2019, cho thấy sự tăng mạnh mật độ của khu dân cư, đô thị, và đường giao thông. Đến năm 2030, theo quán tính, huyện có khả năng phát triển tới 59 km² diện tích đất, chiếm gần 54% quỹ đất chung toàn huyện.



Hình 35: Bản đồ trình diễn các đối tượng bề mặt phủ huyện Hóc Môn năm 2010

Nguồn: Nhóm nghiên cứu – giải đoán ảnh vệ tinh

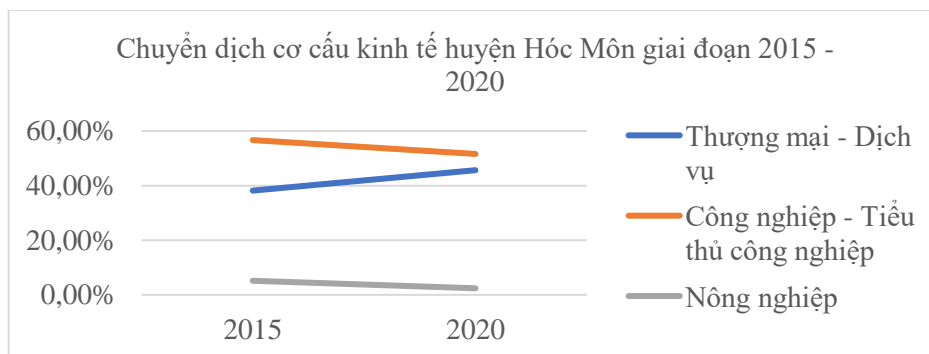


Hình 36: Bản đồ trình diễn các đối tượng bề mặt phủ huyện Hóc Môn năm 2019

Nguồn: Nhóm nghiên cứu – giải đoán ảnh vệ tinh

Về cấu trúc kinh tế, mặc dù các ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp vẫn đang chiếm tỉ trọng cao nhất, nhưng đã có xu hướng giảm khoảng 1 %/năm. Trong khi đó, tỉ lệ các ngành thương mại – dịch vụ đang tăng lên với tốc độ 1,5 %/năm. Điều này cho thấy các hạ tầng xã hội – dịch vụ nội huyện đang được phát triển.

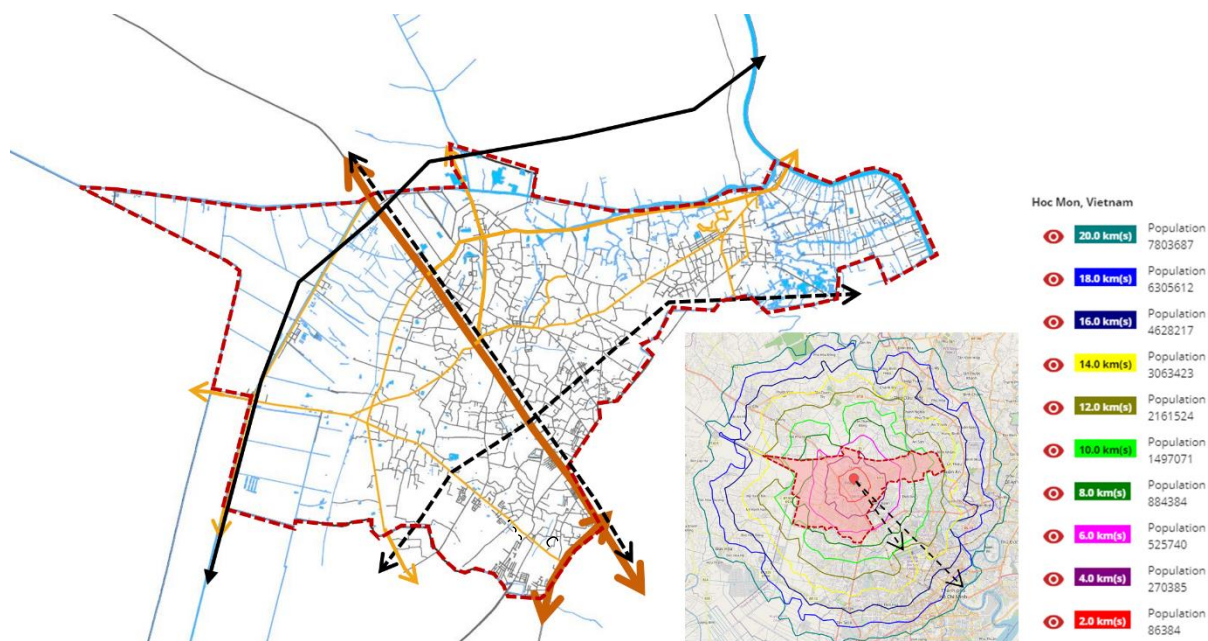
Mặt khác, ngành nông nghiệp lại chiếm tỉ trọng rất thấp và đang trên đà giảm, chỉ còn 2,4%. Đây là điểm cần lưu ý, do ngành nông nghiệp không chỉ nằm trong chuỗi cung ứng, đặc biệt là trong bối cảnh biến đổi khí hậu và các rủi ro mang tính cấp bách, thì việc chuẩn bị cho khả năng chống chịu và tự phục hồi là cần thiết. Ngoài ra, nông nghiệp còn mang nhiều ý nghĩa về bảo tồn văn hóa – lịch sử (như Hóc Môn 18 thôn Vườn trầu...). Do đó, khi phát triển hạ tầng xanh, thì nông nghiệp vẫn có vai trò quan trọng trong hệ sinh thái du lịch – dịch vụ như du lịch nghỉ dưỡng, nông thị giải trí.



Hình 37: Biểu đồ thể hiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Hóc Môn giai đoạn 2015 - 2020

Nguồn: Nhóm nghiên cứu – biểu đồ hóa từ dữ liệu của UBND Huyện Hóc Môn (2023)

Về hạ tầng kết nối, hiện có một số tuyến đường chính liên kết tới CBD nội thành cũng như các tuyến kết nối liên huyện và liên tỉnh. Tuy nhiên, do sự phát triển phân mảnh của đất đai khiến hạ tầng giao thông theo tuyến xuyên tâm khó khai thác hiệu quả, nên vẫn còn tồn tại sự ùn tắc ở các cửa ngõ đổ về huyện. Ngoài ra, nếu lấy thị trấn Hóc Môn làm tâm điểm, thì chỉ cần trong phạm vi 20 phút tiếp cận (bán kính 6 km), là đã có thể bao phủ được số lượng cư dân gần bằng với dân số của huyện, trong khi đó, diện tích đất giao thông tính trên dân số lại chưa đủ để đáp ứng tiêu chuẩn (so theo tiêu chuẩn đô thị loại III).



Hình 38: Các trục giao thông chính tại huyện Hóc Môn và dân số theo bán kính

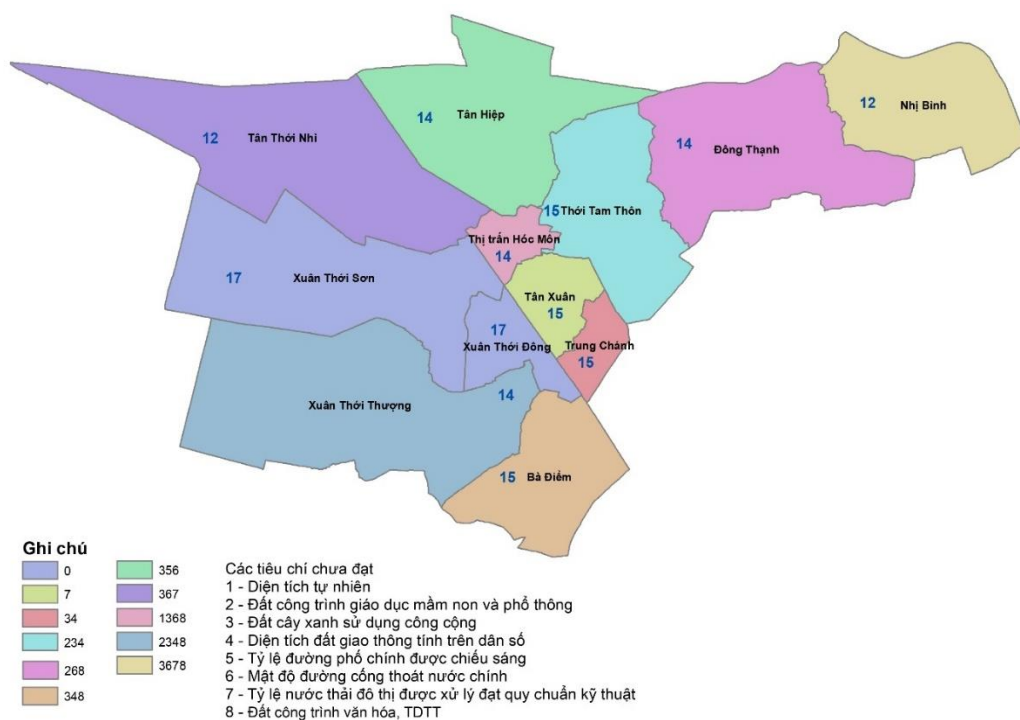
Nguồn: Nhóm nghiên cứu

1.2 Tổng hợp đánh giá theo tiêu chí

Dựa trên Bảng đánh giá các chỉ tiêu của các xã/ thị trấn với tiêu chuẩn đơn vị hành chính phường (loại I) của UBND huyện Hóc Môn, nhóm nghiên cứu đã thống kê một số tiêu chí nổi bật liên quan đến hạ tầng như: 1- diện tích tự nhiên, 2 - đất công trình giáo dục, 3 - đất cây xanh sử dụng công cộng, 4 - diện tích đất giao thông tính trên dân số, 5 - tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng, 6 - mật độ cống thoát nước chính, 7 - tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, và 8 - đất công trình văn hóa – TDTT. Qua đó, có 2 xã đạt chuẩn cả 8 tiêu chí là Xuân Thới Sơn và Xuân Thới Đông (xem Hình 7).

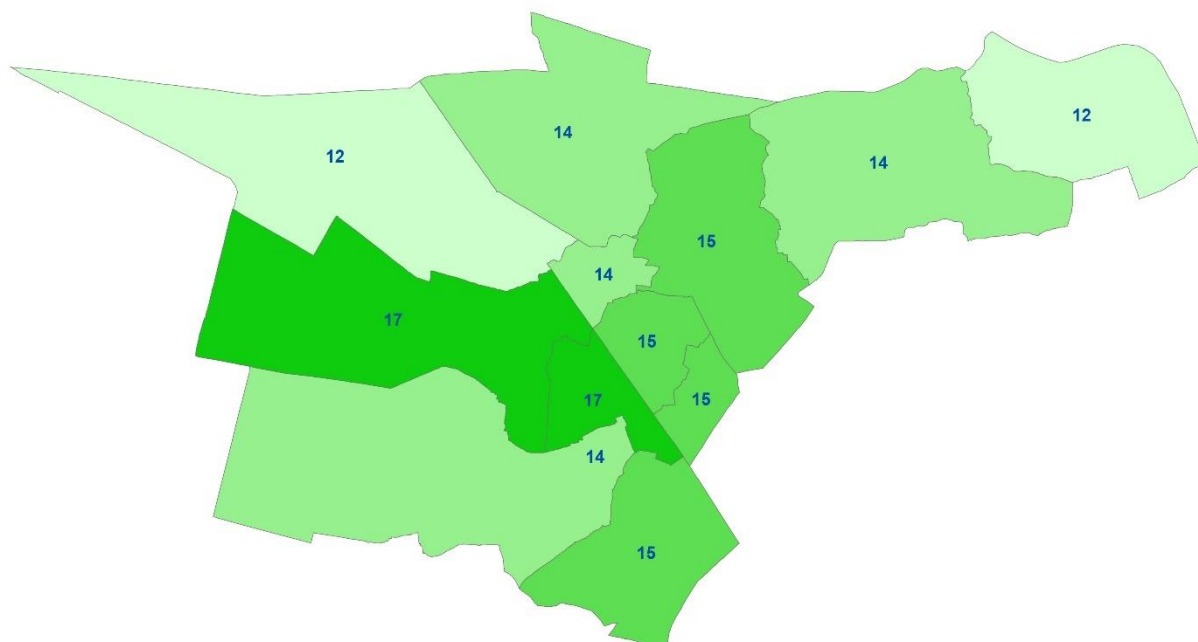
Tuy nhiên, các tiêu chí phần lớn được đánh giá dựa trên dân số hoặc mật độ dân số, nên khi dân số thay đổi, từ chuẩn có thể thành chưa đạt chuẩn. Đối với các xã đã đạt mật độ dân số từ 5000 – 10000 người/km², hay thậm chí lớn hơn 10000 người/km²,

cần phải kiểm soát hoặc khống chế sự gia tăng dân số. Đối với những xã đạt nhiều tiêu chuẩn, nhưng mật độ dân số thấp, cũng cần phải tính đến việc nâng cấp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng trước những làn sóng chuyển dịch dân số trong tương lai.



Hình 39: Phân bố các tiêu chuẩn chưa đạt theo đơn vị hành chính phường (loại I)

Nguồn: Nhóm nghiên cứu bản đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Hóc Môn (2023)



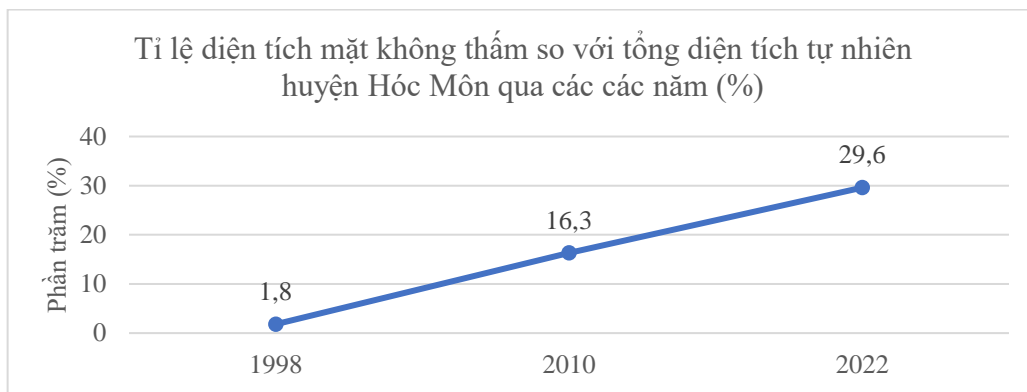
Hình 40: Số lượng tiêu chuẩn đạt đơn vị hành chính phường (loại I)

Nguồn: Nhóm nghiên cứu bản đồ hóa từ dữ liệu của UBND huyện Hóc Môn (2023)

2 Phân tích các cơ hội phát triển đô thị chiến lược

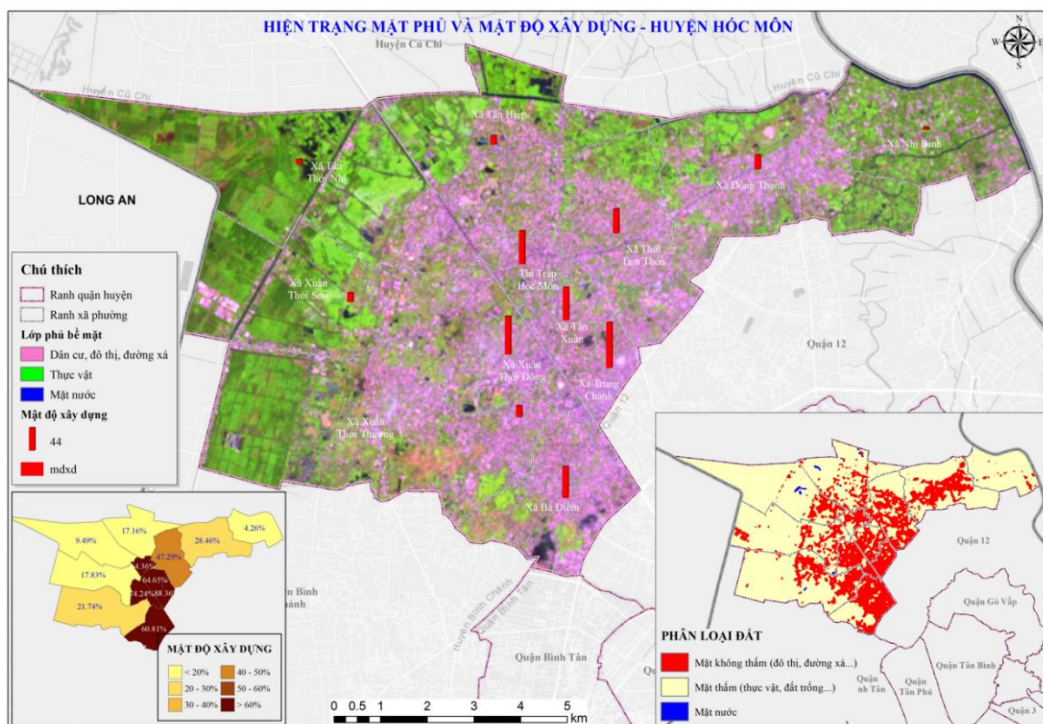
2.1 Phân tích cơ hội phát triển theo chiến lược ứng phó biến đổi khí hậu

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng với làn sóng dịch chuyển dân cư ra các huyện ngoại thành đã làm cho quỹ đất thuận lợi xây dựng ngày càng hạn hẹp. Tính từ năm 1998 đến năm 2022, tỉ lệ diện tích mặt không thấm (đất xây dựng) so với tổng diện tích tự nhiên huyện Hóc Môn đã tăng hơn 16 lần (xem Hình 9), trong khi đó, quỹ đất còn lại để tiếp tục phát triển phần lớn lại rơi vào loại đất *ít hoặc không* thuận lợi cho xây dựng (xem Hình 10 và 11).



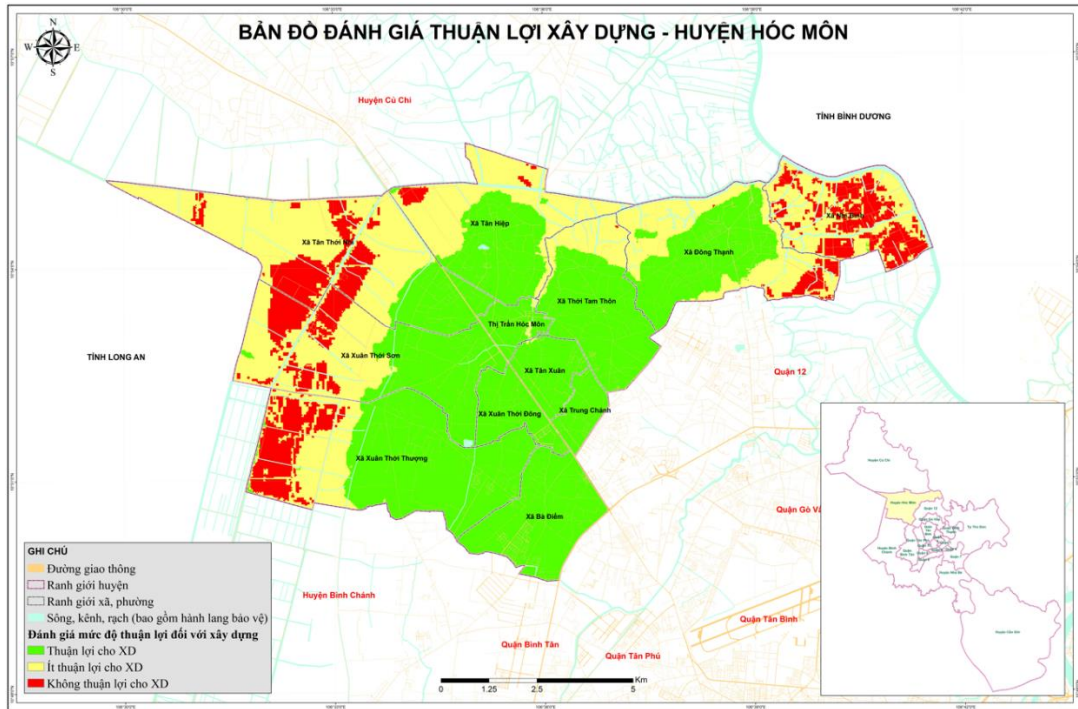
Hình 41: Tỉ lệ diện tích (%) mặt không thấm so với tổng diện tích tự nhiên huyện Hóc Môn qua các năm

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh



Hình 42: Hiện trạng mặt phủ và mật độ xây dựng huyện Hóc Môn

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh



Hình 43: Bản đồ đánh giá hiện trạng đất huận lợi xây dựng huyện Hóc Môn

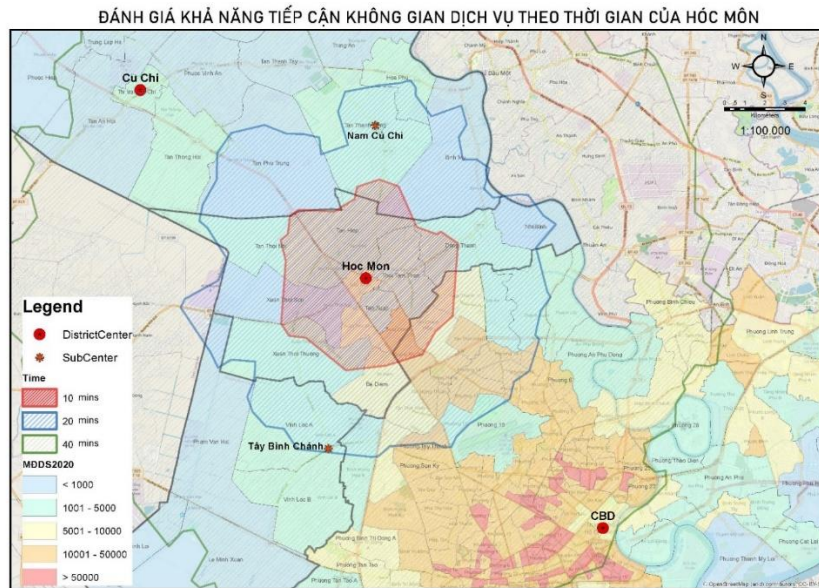
Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh và chồng lớp địa hình và bản đồ sụt lún – Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh – 2022

Việc lựa chọn tiếp tục phát triển hạ tầng xám dường như là biện pháp không còn phù hợp, không khả thi, và không mang tính bền vững, nhất là trong bối cảnh biến đổi khí hậu hiện tại. TPHCM có địa hình thấp dần từ hướng Bắc – Tây Bắc xuống hướng Nam – Đông Nam – Tây Nam nên việc tiếp tục bê tông hóa quỹ đất còn lại của huyện Hóc Môn có thể gây ra các nguy cơ ngập lụt, sụt lún khu vực nội thành – nơi vốn dĩ đã có tỉ lệ mặt không thấm đạt ngưỡng. Do vậy, phát triển hạ tầng xanh cho huyện cần được xem là cơ hội và chiến lược hóa.

2.2 Phân tích cơ hội phát triển theo khả năng tiếp cận hiệu quả

Xét trên tiêu chí “Diện tích đất giao thông tính trên dân số”, các xã Trung Chánh, Thới Tam Thôn, Bà Điểm, và Xuân Thới Thượng chưa đạt yêu cầu, tức là còn khoảng 33% diện tích toàn huyện chưa đạt chuẩn về mật độ giao thông. Trong đó, các xã Trung Chánh (mật độ trên 10000 người/km²) và Bà Điểm gần như đã phát triển hết quỹ đất, chỉ còn Thới Tam Thôn vẫn còn cơ hội để phát triển, do phần lớn quỹ đất của xã thuộc đất thuận lợi xây dựng.

Nếu lấy thị trấn Hóc Môn làm trung tâm, thì chỉ cần 20 phút di chuyển bằng xe máy là đã có thể tiếp cận hết cư dân toàn huyện, và 40 phút để tiếp cận trung tâm CBD của TPHCM (xem Hình 12). Như vậy, độ phủ để hầu hết cư dân nội huyện tiếp cận nhanh tới các dịch vụ tại chỗ, cơ bản là tồn tại.



Hình 44: Đánh giá hiệu quả khai thác hệ thống giao thông nội huyện Hóc Môn theo thời gian

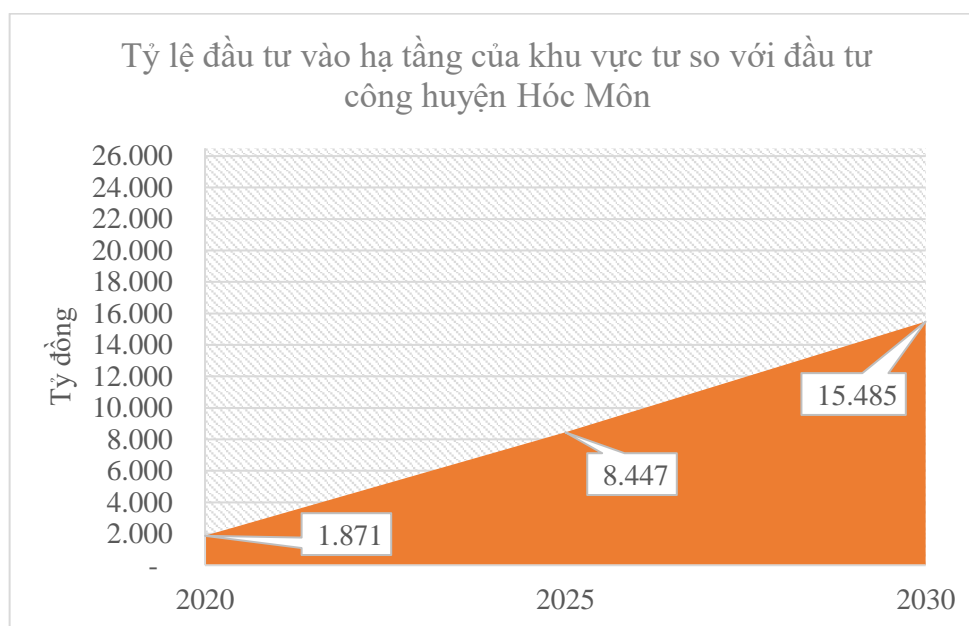
Nguồn: Nhóm nghiên cứu

Việc nâng cấp mạng lưới giao thông là điều tất yếu, vừa đảm bảo đạt tiêu chí lên quận (hoặc thành phố), vừa thu hút đầu tư từ các dự án phát triển quy mô lớn. Tuy nhiên, hiện huyện Hóc Môn đã có mạng lưới giao thông định hình và phân mảnh, nên việc nâng cấp còn nhiều rào cản. Do đó, phát triển theo mô hình Desakota (nông – thị đan xen) trong giai đoạn 2020 – 2030 nên được xem xét, tập trung vào chỉnh trang mạng lưới giao thông sẵn có theo tiêu chuẩn đô thị loại III, củng cố hạ tầng phục vụ vận tải logistic, khai thác hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ. Đồng thời, hướng tới mô hình Đô thị ngủ ở giai đoạn sau 2030, cần khống chế mật độ dân số ở mức 5000 - 6000 người/km², cải thiện hạ tầng kết nối với khu vực trung tâm theo tiêu chuẩn đô thị loại I, và vẫn đảm bảo kết nối tới lõi CBD nội thành trong phạm vi 40 phút.

2.3 Phân tích cơ hội phát triển hạ tầng theo khả năng phân bổ và thu hút nguồn lực

Dựa trên các Báo cáo Kết quả triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (2020), (2021), (2022) của UBND Huyện Hóc Môn; cùng với thống kê diện tích đất đã phát triển từ giải đoán ảnh vệ tinh và xử lý GIS do nhóm thực hiện; nhóm nghiên cứu tạm tính cơ hội thu hút đầu tư tư nhân vào hạ tầng so với đầu tư công tại huyện Hóc Môn là theo tỷ lệ 1,7. Tỷ lệ này là kết quả so sánh tương quan giữa tổng nguồn lực được phân bổ cho đầu tư hạ tầng huyện Hóc Môn lấy theo con số giai đoạn trước (biến thiên) – khoảng 15,5 ngàn tỷ, và xét từ suất đầu tư hạ tầng đồng bộ cho khu đô thị mới - 9 tỷ đồng/ha (Bộ Xây dựng, 2022) cho lũy tiến diện tích phát triển dự kiến đến năm 2030 (từ giải đoán ảnh vệ tinh) – khoảng 26,4 ngàn tỷ (xem Hình 13). Tuy

nhiên, con số này mới phần nào thỏa mãn nội suy cho khu đô thị kiểu mẫu, mà chưa tính tới các dự án lớn như hạ tầng kết nối nhanh, nên tỷ lệ huy động giai đoạn sắp tới dự kiến cần cao hơn.



Hình 45: Tỷ lệ đầu tư vào hạ tầng của khu vực tư so với đầu tư công huyện Hóc Môn

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

Một phương pháp tiếp cận khác nhằm thu lại tối đa giá trị gia tăng của đất từ đầu tư hạ tầng, là xem xét phát triển phần diện tích đất nông nghiệp còn lại. Đối với huyện Hóc Môn, phần diện tích này rơi vào khoảng 4,52 km² (theo Quyết định về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Hóc Môn của UBND Thành phố Hồ Chí Minh (2022)). Nếu tỉ lệ giữ lại trong vùng nông nghiệp là 30% và tỉ lệ chỉnh trang trong vùng phi nông nghiệp cũng lấy 30%, thì số vốn cần huy động là khoảng 37 ngàn tỷ đồng, nâng tỷ lệ công-tư lên thành 1-2,4 (xem Bảng 1). Mức tỷ lệ thu hút nguồn lực này mang lại cơ hội để bổ sung hạ tầng kết nối nhanh, chống ngập, và cải thiện vệ sinh môi trường vùng.

Bảng 9: Khả năng huy động nguồn lực đầu tư hạ tầng từ khai thác quỹ đất huyện Hóc Môn

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

Huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đất phi nông nghiệp tính đến năm 2022	Diện tích đất nông nghiệp tính đến năm 2022	Giữ lại (ha)		Phát triển (ha)		Suất đầu tư (tỷ đồng/ha)			Tổng vốn (tỷ đồng)
				Tỉ lệ Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Diện tích Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Chuyển đổi (trong vùng nông nghiệp)	Chỉnh trang (trong vùng phi nông nghiệp)	Giữ lại (lấy bằng 0)	Chuyển đổi (lấy bằng 100% suất đầu tư)	Chỉnh trang (lấy tối đa bằng 50% suất đầu tư)	
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(3)-(5)	(7)=30%(2)	(8)	(9)	(10)=50%(9)	(11)=(5)*(8)+(6)*(9)+(7)*(10)
Hóc Môn	10,917	6,394	4,523	30%	1,357	3,166	1,918	0	9.0	4.5	37,112

3 Một số lựa chọn chiến lược phát triển hạ tầng đô thị tại huyện Hóc Môn

3.1 Quan điểm

Như đã phân tích, huyện Hóc Môn có cơ hội để khai thác hiệu quả hệ thống kết nối nội tại, do có tồn tại độ phủ để hầu hết cư dân nội huyện tiếp cận nhanh tới các dịch vụ tại chỗ trong phạm vi 20 phút di chuyển bằng phương tiện cơ giới. Ngoài ra, quỹ đất còn lại để phát triển đã có sẵn hệ sinh thái cảnh quan, và hầu hết thuộc đất ít hoặc không thuận lợi xây dựng, tạo tiền đề để tập trung phát triển hạ tầng xanh - ứng phó với biến đổi khí hậu, đồng thời góp phần dịch chuyển cơ cấu kinh tế theo hướng dịch vụ - nghỉ dưỡng.

Tuy nhiên, do hạ tầng đi lên từ chia nhỏ đất vùng ven dẫn đến thiếu kết nối nhanh với trung tâm việc làm (CBD), dẫn tới huyện thiếu nguồn thu kinh tế đô thị. Đồng thời, cơ sở hạ tầng của huyện cũng chưa đủ để dịch chuyển lên cấu trúc phi nông nghiệp. Ngoài ra, cơ hội đột phá về khai thác nguồn lực đất đai không lớn do đa phần đất đai đã chia nhỏ và phân tán, khó phát triển hạ tầng giao thông theo tuyến xuyên tâm từ quỹ đất hiện hữu, phải khai thác tuyến mới đường ven sông và tương lai là đường vành đai 3, đường sắt đi từ An Sương – Củ Chi – Tây Ninh. Do đó, kinh tế địa phương vẫn có cơ hội đột phá khi phát triển những dự án hạ tầng chiến lược này.

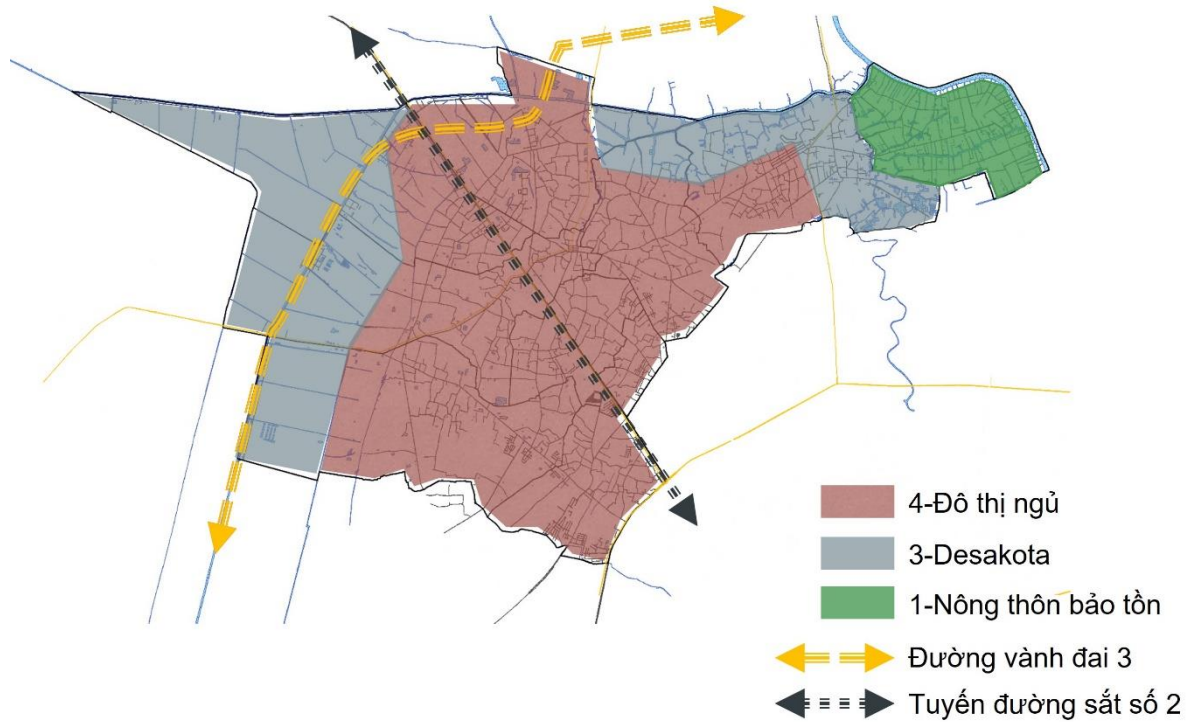
3.2 Phân khu vực phát triển

Có thể thấy, huyện Hóc Môn đã phát triển dọc theo trục quốc lộ 22 (xã Bà Điểm, Xuân Thới Đông, Tân Xuân, thị trấn Hóc Môn), và cộng hưởng sự lan tỏa từ nội thành TPHCM ở ranh tiếp giáp hướng Nam. Do đó, quỹ đất còn lại của huyện phần lớn nằm về phía Đông (xã Nhị Bình), phía Tây (các xã Tân Thới Nhì, Xuân Thới Sơn, Xuân Thới Thượng), và một phần phía Bắc (các xã Tân Hiệp, Thới Tam Thôn, Đông Thạnh).

- Phía Đông – xã Nhị Bình: được bao quanh bởi sông Sài Gòn và hệ thống kênh rạch, dễ dàng phát triển giao thông đường thủy, du lịch nghỉ dưỡng và cân bằng sinh thái; không những thế, quỹ đất phần lớn lại là đất không thuận lợi xây dựng; do đó, xã Nhị Bình nên được khoanh vùng bảo tồn cảnh quan, tiến tới phát triển hạ tầng xanh.
- Phần phía Tây và phía Bắc: cần hạn chế việc bê tông hóa, ưu tiên giữ lại hạ tầng xanh. Đặc biệt vùng lõi phía Tây có đường vành đai 3 đi qua, nhưng lại tập trung phần lớn đất không thuận lợi xây dựng, nên cần phải được khoanh vùng, kiểm soát chặt chẽ, hạn chế các khu dân cư “bám lộ” phát triển tự phát dọc theo tuyến.
- Các không gian kề cận tuyến đường sắt số 2 (giai đoạn 3): hướng tuyến dự kiến nằm trọn trong khu vực đã phát triển, vì thế cần khoanh vùng chỉnh

trang đô thị hiện hữu, điều chỉnh đất đai định hướng TOD và phát triển dịch vụ di chuyển chặng cuối (last mile mobility services).

Dựa vào khả năng đầu tư và tài nguyên vốn có, Hóc Môn nên được định hướng phát triển theo mô hình Desakota-3, và tương lai là Đô thị ngủ-4 (xem thêm Các chỉ tiêu và định hướng đầu tư hạ tầng theo khu vực giai đoạn 2023-2030 trong Báo cáo Tổng hợp).



Hình 46: Phân vùng chiến lược phát triển huyện Củ Chi

Nguồn: Nhóm nghiên cứu

3.3 Phân kỳ phát triển

3.3.1 Trước 2030

Trong gian đoạn trước 2030, huyện Hóc Môn cần phân loại và làm rõ đặc điểm các dự án đầu tư kèm cơ hội khai thác giá trị gia tăng từ đất theo dự án đó, đồng thời ưu tiên khai thác quỹ đất với chi phí thấp, do nguồn lực địa phương và khả năng thu hút đầu tư luôn thấp hơn nhu cầu phát triển hạ tầng.

Việc định hướng huyện Hóc Môn phát triển theo mô hình Desakota (nông – thị đan xen) trong giai đoạn này sẽ tập trung giải quyết các vấn đề về nâng cấp, chỉnh trang mạng lưới giao thông kết nối nội huyện theo tiêu chuẩn đô thị loại III, góp phần củng cố và khai thác hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ cho các đối tượng cho thu nhập trung bình và thấp, giảm gánh nặng lên hạ tầng giao thông tại các cửa ngõ đổ về huyện. Đồng thời, để chuẩn bị cho các dự án hạ tầng đột phá trong giai đoạn sau năm 2030, huyện cũng cần khoanh vùng và xác lập các cơ chế mới nhằm thu hút đầu tư tư nhân

cho các dự án chuyển đổi/ chỉnh trang tại các không gian kề cận đường vành đai 3, tuyến đường sắt số 2, các tuyến đường ven sông (phía Đông), và các khu vực trũng cần được bảo vệ khỏi những tác động của biến đổi khí hậu.

3.3.2 Sau 2030

Đầu tư hạ tầng kết nối nhanh theo tiêu chuẩn đô thị loại I (bao gồm đường vành đai 3, tuyến đường sắt đô thị số 2, các tuyến đường ven sông phía Đông), là các nhiệm vụ chiến lược cần được thực hiện cho giai đoạn sau 2030. Việc đầu tư vào hạ tầng kết nối nhanh, đồng nghĩa với việc định hướng Hóc Môn trở thành Đô thị ngủ, thu hút thêm đầu tư từ bộ phận dân cư có thu nhập cao vào hạ tầng nhà ở (di chuyển từ CBD nội thành về Hóc Môn trong phạm vi 40 phút). Tuy nhiên, cần khống chế mật độ dân số ở mức 5000-6000 người/km², do quỹ đất thuận lợi phát triển không còn nhiều, và tránh việc phát triển phân mảnh. Tuy thiếu dữ kiện về kinh tế² nhưng việc khai thác hiệu quả các dự án hạ tầng chiến lược này chắc chắn sẽ mang lại cơ hội thu hút nhiều nguồn lực đầu tư, cơ hội điều chỉnh đất đai và phát triển theo mô hình TOD, tăng cường kết nối trong khu vực và vùng.

² Số liệu giúp dự báo triển vọng khả năng huy động vốn tư nhân còn hạn chế, thiếu số liệu về thu hút và giải ngân vốn đầu tư cho hạ tầng đô thị (cả kinh tế và dân sinh) giai đoạn trước.

4 Gợi ý một số giải pháp ưu tiên

4.1 Bút phá, hoàn thiện cơ sở hạ tầng vùng

Giải pháp bút phá, hoàn thiện cơ sở hạ tầng của huyện Hóc Môn nằm ở việc đầu tư vào các dự án kết nối nhanh như đã đề cập ở phần 3. Trong đó, việc chuẩn bị để tạo cơ hội bút phá cần phải gấp rút thực hiện trong giai đoạn trước 2030.

Cần ưu tiên nâng cấp, chỉnh trang các không gian kề cận đường vành đai 3 để có thể khai thác mô hình thu lại giá trị gia tăng từ đất tại các vị trí và khu vực thuận lợi xây dựng. Các đường giao thông thủy ở phía Đông (xã Nhị Bình) theo định hướng hạn chế hạ tầng xám, giữ lại/phát triển hạ tầng xanh và cân nhắc đầu tư một số vị trí kết nối với đường sắt đô thị tương lai – nơi giao cắt với đường cao tốc và đường vành đai. Việc xác lập khu vực và các cơ chế, chính sách tương ứng nhằm thu hút thêm đầu tư ngoài ngân sách cần song hành với lộ trình đầu tư dự án hạ tầng vùng.

4.2 Cải thiện, nâng chất đô thị hóa vùng ven

Huyện Hóc Môn có độ phủ kết nối cao, nên việc nâng cấp/ chỉnh trang các tuyến giao thông nội huyện là điều tất yếu. Trong bối cảnh chưa thể triển khai kết nối nhanh do thiếu hụt nguồn lực, thì chiến lược phát triển theo mô hình Desakota sẽ đem lại hiệu quả về việc đáp ứng nhu cầu an sinh cho các nhóm thu nhập thấp và trung bình.

Tuy nhiên, cần chọn lọc các dự án điều chỉnh đất đai có quy mô phù hợp để làm thí điểm, ưu tiên các khu vực có lợi thế trong kết nối gần giữa nơi ở và việc làm tại chỗ hoặc vùng lân cận có trung tâm việc làm.

Tại các khu vực có mật độ dân số tăng nhanh cần áp dụng cơ chế điều chỉnh đất đai để bổ sung nguồn lực cho cải thiện hạ tầng giao thông, thoát nước, và một số công trình công cộng khác

4.3 Bảo vệ từ cơ chế đột phá, gia tăng khả năng chống chịu và hồi phục

Việc giữ lại và phát triển khu hạ tầng xanh phía Đông, kết hợp giao thông thủy (sông Sài Gòn và hệ thống kênh rạch), đem lại cơ hội phát triển du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và nông nghiệp giải trí, cũng góp phần làm dịch chuyển cơ cấu kinh tế về phía các ngành dịch vụ - du lịch, tăng việc làm tại chỗ và hạn chế các rủi ro từ biến đổi khí hậu. Về phía Tây, nơi vẫn còn nhiều không gian xanh, cũng cần được quy hoạch chuyển đổi cấu trúc kinh tế theo hướng giữ được các khu vực cảnh quan gắn với hệ sinh thái nông nghiệp quy mô nhỏ và trung bình.

Phát triển giao thông thủy có vai trò quan trọng cần được ưu tiên thực hiện, nhằm kết nối đến các vị trí có thể khai thác các dự án phát triển kinh tế - dịch vụ có quy mô trung bình hoặc lớn, các dự án kết nối liên vùng (như kết nối với huyện Củ Chi, tỉnh

Bình Dương, và nội thành TPHCM). Kết nối bằng đường thủy tránh được sự nghẽn từ các tuyến đường bộ xuyên tâm – vốn có cơ sở hạ tầng phân mảnh, đồng thời cũng thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng khả năng chống chịu và phục hồi.

4.4 Định hướng về tiêu chí và tiêu chuẩn đầu tư hạ tầng

Bảng 2 trình bày một số định hướng về tiêu chí đầu tư hạ tầng cho huyện Hóc Môn, được phân theo hai nhóm là Desakota (Nông-thị đan xen) và Đô thị ngủ. Các tiêu chí đề ra được áp dụng linh hoạt tùy vào khu vực, không nhất thiết phải dùng áp dụng cùng một loại đô thị lên toàn huyện.

Đối với các vùng đã phát triển có mật độ dân số cao, cần linh hoạt hơn trong việc áp dụng tiêu chí (có thể loại III hoặc IV). Tuy nhiên, đối với các khu vực có cơ hội được đầu tư hạ tầng kết nối nhanh, thì cần phải áp dụng các tiêu chí cao hơn (đô thị loại I).

Bảng 10: Đề xuất chỉ tiêu và định hướng đầu tư hạ tầng huyện Hóc Môn

Nguồn: nhóm nghiên cứu

Nhóm loại	3. Desakota (nông -thị đan xen)	4. Đô thị ngủ
Mật độ dân số (không tính mặt nước, rừng, khu bảo tồn)	2000 – 4000	4000 - 6000
Cấu trúc - việc làm tại chỗ (chỉ tiêu định hướng)	<30%	<20%
Hạ tầng giao thông	Củng cố kết nối nội huyện theo chuẩn đô thị loại III	Cải thiện kết nối với khu vực trung tâm, áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Hạ tầng kỹ thuật nói chung	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Hạ tầng xã hội nói chung	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Cây xanh (diện tích và số lượng).	Mảng xanh quy đổi	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Thoát nước (mật độ cống)	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại III hoặc loại IV	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I
Tiếp cận dịch vụ chất lượng cao	Theo thời gian (40 phút)	Theo thời gian (40 phút)

Tài liệu tham khảo

- Bộ Xây dựng. (2022). *Quyết định số 610/QĐ-BXD: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021*. Bộ Xây dựng.
- Chander, G., & Markham, B. (2003). Revised Landsat 5 TM Radiometric Calibration Procedures and Post-Calibration Dynamic Ranges. *IEEE Transactions on Geoscience and Remote Sensing*.
- Lâm, V., & Lê, T. (2020). Ứng dụng viễn thám và GIS theo dõi quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1989 -2019. . *Tạp chí Khí tượng Thủy văn*, 48-59.
- Landsat Missions. (2019). *Landsat 8 Data Users Handbook*. USGS.
- UBND Huyện Hóc Môn. (2020). *Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2020 và các nhiệm vụ, giải pháp năm 2021*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Hóc Môn.
- UBND Huyện Hóc Môn. (2021). *Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2021 và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm 2022*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Hóc Môn.
- UBND Huyện Hóc Môn. (2022). *Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2022 và công tác trọng tâm năm 2023*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Hóc Môn.
- UBND Huyện Hóc Môn. (2023). *Đề án Đầu tư - Xây dựng huyện Hóc Môn thành quận (hoặc thành phố) trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030*. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Hóc Môn.
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh. (2022). *Quyết định số 3080/QĐ-UBND: Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Hóc Môn*. Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vân, T. (2011). Ứng dụng viễn thám và GIS giám sát đô thị hóa thành phố Hồ Chí Minh thể hiện qua các mặt không thấm. *Tạp chí phát triển Khoa học và Công nghệ*, 65-77.

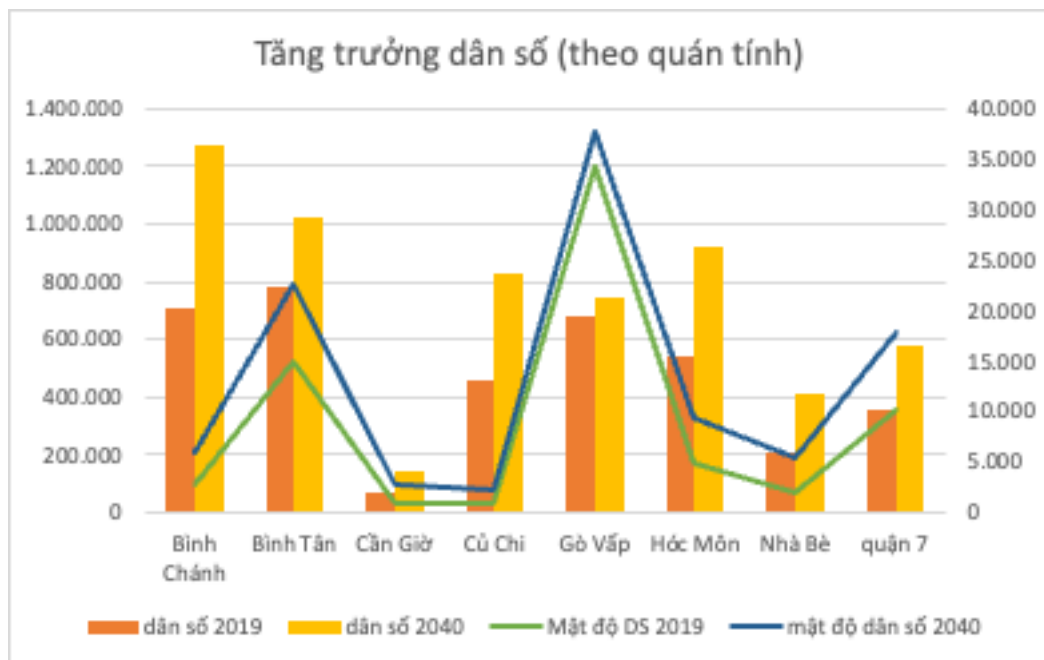
Một số đề xuất định hướng phát triển hạ tầng đô thị ở huyện Nhà Bè

KTS. Bùi Đức Tú và nhóm nghiên cứu

1 Đánh giá hiện trạng hạ tầng đô thị huyện Nhà Bè

1.1 Bối cảnh phát triển

Với vị trí địa lý đặc thù, sở hữu cơ sở hạ tầng cảng biển lại nằm trên 2 đường vành đai 3 và 4, kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với các tỉnh/thành lân cận. Với vị trí cách trung tâm thành phố khoảng 25km và các ưu điểm về hạ tầng giao thông đường thủy dẫn đến Nhà Bè cần được phát triển trở thành đô thị thông minh và là đô thị vệ tinh của Thành phố Hồ Chí Minh và vùng Thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 47. Tăng trưởng dân số theo quán tính tại các huyện ngoại thành TP.Hồ Chí Minh so sánh với các quận Bình Tân, Gò Vấp, Quận 7.

Về mặt nhu cầu, với kịch bản tăng trưởng dân số trung bình thấp hơn giai đoạn trước (2011-2020), dự báo tăng trưởng dân số giai đoạn 2021-2030 ở các huyện ngoại thành trong khoảng 1,3-1,5 triệu người. Trong đó, tăng trưởng dân số sẽ tập trung vào Nhà Bè (trên 300 ngàn) và Bình Chánh (trên 500 ngàn) cũng như Hóc Môn. Các quận mới phát triển kề cận huyện cũng có gia tăng dân số, còn khu vực nội đô sẽ ổn định hoặc giảm

Xu hướng dịch chuyển cấu trúc kinh tế - dân cư, xã hội, xây dựng và chuyển đổi đất đai – tăng – giảm mật độ nổi bật giai đoạn 2010-2020.

Theo quyết định số 252/QĐ-TTg ngày 13/2/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 có đề cập đến việc phát triển và phân bố hệ thống đô thị mà theo đó, Nhà Bè được định vị là một trong các đô thị vệ tinh cần được phát triển trong hành lang đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh nhằm gắn kết với các hành lang đô thị hóa như QL1A, QL51, QL22, QL13 và QL50, thông qua đó tạo ra các cực phát triển nhằm tạo điều kiện cho sự tăng trưởng của khu vực nông thôn.

Ngoài ra khi so sánh mức độ tăng trưởng dân số, tăng trưởng sản lượng (GRDP) và chuyển dịch đất đai (gộp cả nhà ở và công trình xây dựng khác) cho thấy đất đai đang chuyển dịch theo xu hướng nén tại Nhà Bè (1,5) Dịch chuyển về cấu trúc sản lượng (GRDP) tại các huyện vùng ven đặc biệt là tại Nhà Bè phản ánh cả dịch chuyển về chức năng định cư và kinh tế. Từ đó, Nhà Bè đã và đang hình thành vành đai đô thị ‘ngũ’ có mật độ dịch vụ và việc làm thấp hơn.

Tác động từ các dự án chiến lược, dự án tại các tỉnh lân cận, và cơ chế/thể chế/quy hoạch mới áp dụng.

Theo quyết định 4432/QĐ-UBND ngày 2/12/2020 về việc Phê duyệt Đề án Phát triển ngành logistics trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025, định hướng đến 2030 khẳng định xây dựng Thành phố trở thành trung tâm dịch vụ logistics phía Nam và kết nối với các khu vực khác. Sở hữu cảng biển và khu công Hiệp Phước, Nhà Bè đang là một mắt xích quan trọng trong việc hiện thực hóa Đề án.

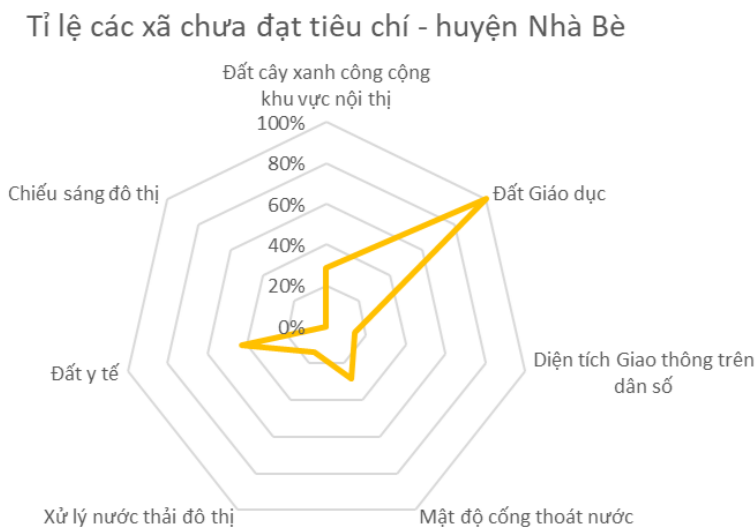
Quá trình phát triển dự án trên huyện ngoài việc quỹ đất thuận lợi xây dựng ngày càng thu hẹp, một thách thức chính là về nguồn đất để tôn nền diện rộng cũng cần lưu tâm. Chỉ tính riêng nhu cầu tôn nền tại huyện Nhà Bè, để đảm bảo cốt nền 2m (cho toàn bộ diện tích đô thị hóa đã quy hoạch) có thể cần gần từ 50 tới 74 triệu m³ đất đắp cho diện tích 65km². Lượng đất đắp này gấp hơn gần 10 lần nhu cầu đất đắp nền đường còn thiếu cho 5 đoạn cao tốc phía Đông giai đoạn 2022 – 2023. Trong bối cảnh nguồn cung cát san nền cạn kiệt, việc đẩy mạnh nạo vét luồng lạch gia tăng rủi ro sạt lở và mất an toàn bờ kè cho thành phố và cả vùng kề cận.

1.2 Các khu vực đô thị hiện hữu

Tổng hợp đánh giá theo tiêu chí NQ 1210 và các báo cáo đánh giá liên quan.

Nhà Bè đạt được 5/6 tiêu chí về phát triển kinh tế xã hội trong khi đó huyện cũng đạt được 18/21 tiêu chí và phát triển cơ sở hạ tầng và đạt 23/30 tiêu chí đánh giá sơ bộ.

Ngoài ra, theo nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính đề ra 24 tiêu chuẩn trong đó huyện Nhà Bè đạt 22 tiêu chuẩn. Có 2 tiêu chuẩn về số đơn vị hành chính cấp xã và thu nhập bình quân đầu người so với cả nước vượt hơn mức hiện trạng của Huyện. Về phân loại đô thị đề ra 5 tiêu chí chia ra thành 58 tiêu chuẩn phân loại đô thị. Rà soát các tiêu chuẩn này nhận thấy huyện Nhà Bè đạt 40/58 tiêu chuẩn. Có 2 tiêu chuẩn về cây xanh đô thị vượt hơn mức hiện trạng của Huyện và 16 tiêu chuẩn yêu cầu thông tin khó xác định.



Hình 49 Tỉ lệ các xã chưa đạt tiêu chí của Huyện Nhà Bè

Kết quả đánh giá cho thấy có toàn bộ các xã, thị trấn đạt tiêu chuẩn phường thuộc thành phố, 06/07 xã, thị trấn đạt tiêu chuẩn hình thành phường thuộc Quận. Để nâng cấp Huyện Nhà Bè đạt tiêu chuẩn Quận thuộc thành phố cần có các giải pháp và lộ trình cụ thể để giúp Huyện nhanh chóng đạt được các yêu cầu về phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nói chung. Huyện Nhà Bè đang dần tiệm cận với đô thị loại II và cần giải quyết các vấn đề về giao thông kết nối có thể xem là nhiệm vụ xương sống tạo bước đệm cho sự phát triển lan tỏa đột phá.

1.3 Các khu vực dự kiến/quy hoạch phát triển

Đô thị mà huyện Nhà Bè hướng đến là đô thị vệ định phương án khai thác lợi thế cảng biển, vị trí trong mạng lưới logistics theo Quyết định số 4432/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt đề án phát triển ngành logistics trên địa bàn Thành phố đến năm 2025, định hướng đến 2030, nhằm tạo ra điểm nhấn về kinh tế cho Thành phố.

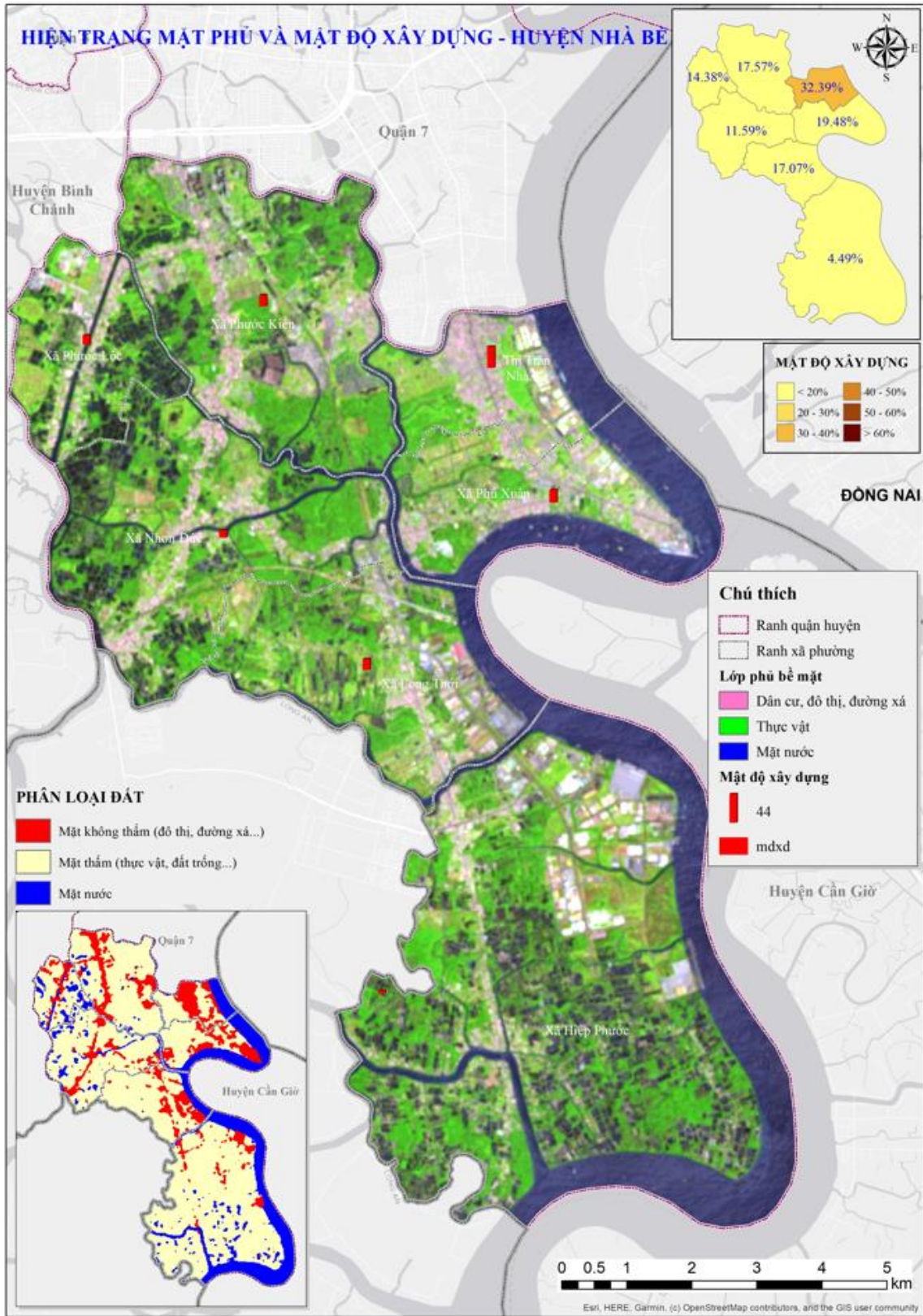
2 Phân tích các cơ hội phát triển đô thị chiến lược

2.1 Phân tích cơ hội phát triển theo chiến lược ứng phó biến đổi khí hậu

Với mức độ phát triển hiện nay, không gian đô thị đã và đang mở rộng nhanh chóng dẫn đến các thách thức về bảo tồn, bảo vệ các vùng sinh thái và tự nhiên của thành phố và huyện Nhà Bè nói riêng. Quỹ đất cho phát triển ngày một thu hẹp và các giải pháp xây dựng ngày một đòi hỏi công nghệ và nguồn đầu tư cao hơn trong bối cảnh tần suất các trận mưa cường độ lớn ngày càng cao và gia tăng trong xu hướng biến đổi khí hậu cực đoan. Từ đó, tận dụng lợi thế mảng xanh rộng lớn cùng mạng lưới sông dày đặc của huyện Nhà Bè, đề án sẽ chú trọng đến các giải pháp tích hợp những hoạt động mang tính sinh thái, thân thiện môi trường và tôn tạo cảnh quan sống.

Ngoài ra, biến đổi khí hậu và nguy cơ thiếu lương thực của thế giới là cơ hội để cảng Hiệp Phước tăng cường vai trò xuất cảng lương thực từ vựa lúa vùng ĐBSCL và Campuchia ra các nước. Để đáp ứng các yêu cầu của quá trình đầu tư và xây dựng này, đề án sẽ khai thác các thế mạnh của loại hình đầu tư theo hình thức đối tác công-tư nhằm huy động nguồn lực và trí tuệ của nhà đầu tư tư nhân, thúc đẩy nhanh quá trình xây dựng với hiệu quả cao.

Đồng thời, các không gian chức năng có thể cân nhắc kết hợp với các không gian cảnh quan tự nhiên có giá trị cao và phát triển mô hình bảo tồn cảnh quan với các khu dự trữ sinh quyển, khu vực cảnh quan mặt nước và không gian mở đặc sắc, các khu vực cây xanh quy mô lớn có giá trị tài nguyên du lịch nghỉ dưỡng và cân bằng sinh thái. Các khu vực này có đặc điểm chung là được kết nối bởi hệ thống kênh rạch quy mô trung bình và sông lớn hình thành một hệ thống liên hoàn và cần được khai thác theo định hướng bảo tồn cảnh quan.

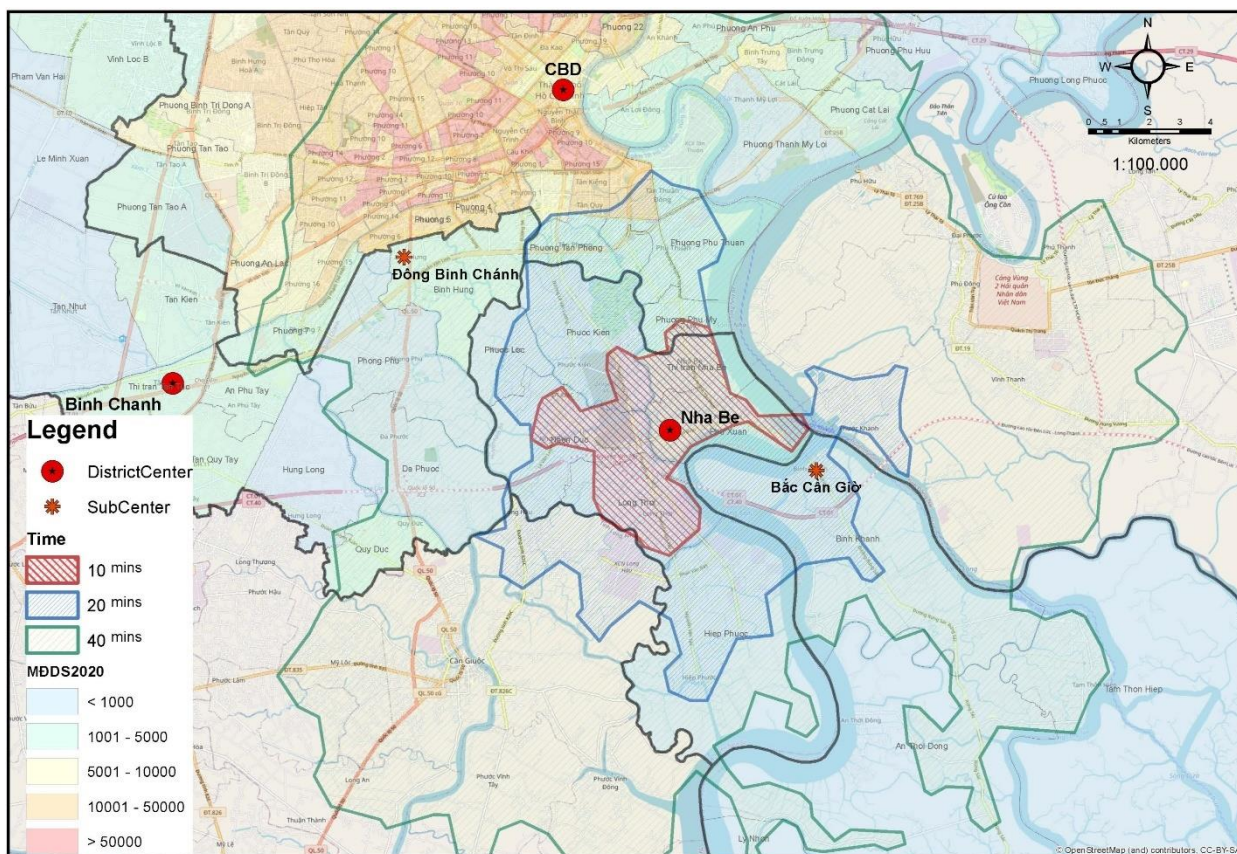


Hình 50 Bản đồ hiện trạng mặt phủ và mật độ xây dựng huyện Nhà Bè

Nguồn: tính toán của nhóm nghiên cứu – sử dụng giải đoán ảnh vệ tinh

2.2 Phân tích cơ hội phát triển theo khả năng tiếp cận hiệu quả

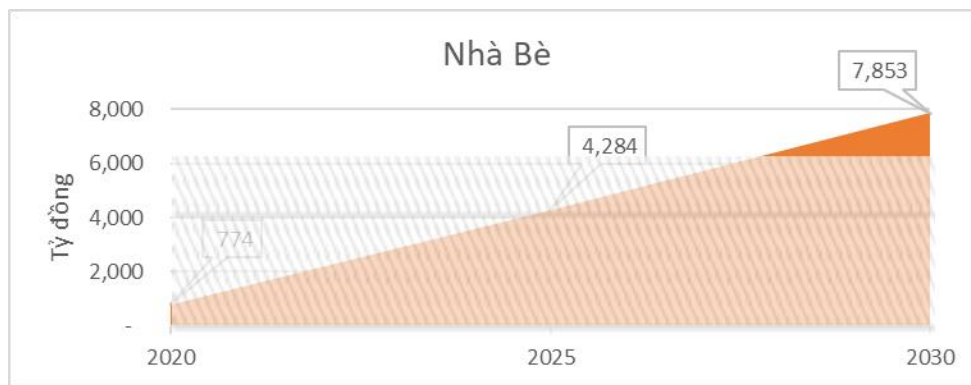
Khu vực Bắc Nhà Bè chỉ nên phát triển theo hướng đô thị ngủ - loại 4 do thiếu kết nối nhanh (khả năng tiếp cận đến lõi trung tâm thành phố khoảng 40 phút) Huyện trước mắt có thể giữ nguyên hình thái mô hình vùng ven phi định cư và củng cố hạ tầng phục vụ vận tải logistics khai thác hệ sinh thái làm việc và dịch vụ tại chỗ.



Hình 51 Sơ đồ đánh giá tiếp cận không gian theo thời gian

2.3 Phân tích cơ hội phát triển hạ tầng theo khả năng phân bổ và thu hút nguồn lực

Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã: hiện trạng năm 2021 là 992,81 ha, chiếm 16,96% diện tích đất phi nông nghiệp. Dựa vào báo cáo tự đánh giá cấu huyện và khảo sát của nhóm nghiên cứu. Huyện Nhà Bè hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại II phát triển chậm theo mô hình trung tâm công nghiệp với khu vực cảng Nhà Bè- Hiệp Phước và đô thị “ngủ” với các nhóm đối tượng thu nhập trung bình thấp.



Hình 52 Tổng mức đầu tư huyện Nhà Bè giai đoạn 2020 - 2030

Bảng 11 Bảng suất đầu tư theo quán tính tăng trưởng của đất phát triển (tính đến năm 2030)

STT	Tên huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đã phát triển (ha)		2010 - 2019		Lũy tiến diện tích phát triển dự kiến (ha)		Diện tích tăng thêm (ha)		Suất đầu tư đô thị kiểu mẫu (tỷ đồng/ha)	Suất đầu tư theo giai đoạn (tỷ đồng)		
			2010	2019	Tỉ lệ tăng trưởng theo giai đoạn	Tỉ lệ tăng trưởng trung bình năm	2025	2030	2019 - 2025	2025 - 2030		2019 - 2025	2025 - 2030	2019 - 2030
		(1)	(2)	(3)	(4) = [(3)-(2)]/(2)	(5) = (4)/9	(6) = (3) + 6*(5)*(3)	(7) = (3) + 11*(5)*(3)	(8) = (6) - (3)	(9) = (7) - (6)	(10)	(11) = (10)*(8)	(12) = (10)*(9)	(13) = (11)+(12)
1	Huyện Củ Chi	43,477	2,141	3,118	46%	5%	4,066	4,857	948	790	9,00	8,530	7,108	15,639
2	Huyện Hóc Môn	10,917	1,620	2,943	82%	9%	4,544	5,877	1,601	1,334	9,00	14,400	12,000	26,401
3	Huyện Bình Chánh	25,256	1,982	3,836	94%	10%	6,228	8,221	2,392	1,993	9,00	21,519	17,932	39,451
4	Huyện Nhà Bè	10,043	879	1,270	44%	5%	1,646	1,959	376	314	9,00	3,384	2,820	6,205
5	Huyện Cần Giờ	70,445	539	764	42%	5%	976	1,153	212	177	9,00	1,909	1,590	3,499

Bảng 12 Bảng suất đầu tư theo tỉ lệ "Phát triển - Giữ lại", căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022

STT	Huyện	Diện tích tự nhiên (ha)	Diện tích đất phi nông nghiệp tính đến năm 2022	Diện tích đất nông nghiệp tính đến năm 2022	Giữ lại (ha)		Phát triển (ha)		Suất đầu tư (tỷ đồng/ha)			Tổng vốn (tỷ đồng)
					Tỉ lệ Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Diện tích Giữ lại (trong vùng nông nghiệp)	Chuyển đổi (trong vùng nông nghiệp)	Chính trang (trong vùng phi nông nghiệp)	Giữ lại (lấy bằng 0)	Chuyển đổi (lấy bằng 100% suất đầu tư)	Chính trang (lấy tối đa bằng 50% suất đầu tư)	
		(1)=(2)+(3)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(3)-(5)	(7)=30%(2)	(8)	(9)	(10)=50%(8)	(11)=(5)*(8)+(6)*(9)+(7)*(10)
1	Củ Chi	43,477	13,081	30,396	30%	9,119	21,277	3,924	0	9,0	4,5	209,060
2	Hóc Môn	10,917	6,394	4,523	30%	1,357	3,166	1,918	0	9,0	4,5	37,112
3	Bình Chánh	25,256	9,886	15,370	30%	4,611	10,759	2,966	0	9,0	4,5	110,127
4	Nhà Bè	10,043	5,858	4,184	30%	1,255	2,929	1,758	0	9,0	4,5	34,255
5	Cần Giờ	70,445	22,876	47,569	75%	35,677	11,892	6,863	0	9,0	4,5	137,852

Trong quá trình đầu tư khu vực Tây Nhà Bè được đánh giá là một trong những khu vực rất khó cải thiện về hạ tầng kết nối và bổ sung các dịch vụ chất lượng cao. Do đó các khu vực này có thể gác lại đánh mạnh lực tập trung phát triển những khu vực có thuận lợi phát triển hơn với quỹ đất ít ngập lụt, chi phí đầu tư thấp và thuận lợi kết nối. Cách làm này có thể đáp ứng nhanh các chỉ tiêu “điểm số” lên đô thị loại II và giảm được áp lực gia tăng dân số vào các khu vực cá nhiều hạn chế phát triển.

Ngoài ra, cơ hội đột phá về hạ tầng đến khả năng thu lại giá trị gia tăng từ giá đất do các dự án đầu tư cũng được tính toán và cân nhắc. Dựa vào phương pháp dự báo về nguồn lực đầu tư, tỷ trọng nguồn lực có thể huy động sẽ phụ thuộc vào quỹ đất chi phí thấp có thể khai thác và tập trung. Các huyện ngoại vi như Củ Chi, Bình Chánh, huyện Cần Giờ với quỹ đất còn lại để phát triển đô thị nhiều có thể huy động khá cao ngược lại huyện Hóc Môn và huyện Nhà Bè lại không có ưu thế về quỹ đất dẫn đến nhiều khó khăn trong việc huy động vốn cho đầu tư hạ tầng. Hơn nữa, việc dự báo khả năng huy động nguồn lực còn phụ thuộc rất lớn vào năng lực thực thi và cơ chế công cụ sử dụng.

Bảng 13 Bảng suất đầu tư theo thực tế giải ngân qua các năm và biến thiên đến 2030
Tính theo trung bình 3 năm 2020-2022 và theo biến thiên giai đoạn 2021 – 2025 và 2016-2020

STT	Huyện	2020	2021	2022	Trung bình giai đoạn 2020 - 2022	Lũy tiến 2025	Lũy tiến 2030
		(1)	(2)	(3)	(4)=[(1)+(2)+(3)]/3	(5)=(1)+(2)+(3)+3*(4)	(6)=(5)+5*(4)
1	Củ Chi	2,071	1,005	785	1,287	7,721	14,155
2	Hóc Môn	1,871	1,655	698	1,408	8,447	15,485
3	Bình Chánh	2,377	1,960	946	1,761	10,566	19,370
4	Nhà Bè	774	711	656	714	4,284	7,853
5	Cần Giờ	3,121	1,488	1,093	1,901	11,403	20,906

STT	Huyện	2016 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
		(1)	(2)	(3)=(2)+(2)-(1)
1	Củ Chi	4,808	8,378	11,948
2	Hóc Môn	3,993	9,895	15,797
3	Bình Chánh	-	-	-
4	Nhà Bè	-	-	-
5	Cần Giờ	-	-	-

Dù thiếu dữ kiện về kinh tế thì đánh giá về mặt cơ hội khai thác hiệu ứng lan tỏa cho thấy cần ưu tiên đầu tư theo hạ tầng chiến lược theo giai đoạn để tăng hiệu quả khả năng kết nối nhanh từ các dự án hạ tầng chiến lược (đường cao tốc đi Mộc Bài, đường vành đai 3 và 4 trong giai đoạn trước 2030 và đường sắt đô thị tuyến số 2, tuyến số 3 – đang đề xuất) là cơ sở để hình thành không gian lan tỏa theo các vành đai và hành lang. Cụ thể là kết nối cầu Thủ Thiêm 4 Bến Nghé cho Nhà Bè và khu Nam. Các khu vực cần khoanh vùng, xác lập cơ chế mới thu hút các dự án chuyển đổi bao gồm các không gian kề cận đường sắt theo mô hình TOD, không gian kề cận đường vành đai và các tuyến đường mới mở rộng xuyên tâm cùng với khu vực sẽ được bảo vệ bởi triều cường giai đoạn trước 2030 cần được đưa vào danh mục ưu tiên đầu tư trước 2030

3 Một số lựa chọn chiến lược phát triển hạ tầng đô thị tại các huyện

3.1 Quan điểm

Ở tầm nhìn lâu dài, huyện cần được công nhận thành phố để xứng đáng với tầm vóc kinh tế - xã hội, đẳng cấp làm việc ngang hàng với các thành phố ở các nước, phát triển thành thành phố vệ tinh thông minh và đặc biệt là cùng với thành phố Thủ Đức và các thành phố mới được công nhận khác làm bộ đỡ để nâng thành phố Hồ Chí Minh thành một siêu đô thị có tầm vóc khu vực vào năm 2025 và quy mô quốc tế vào năm 2030. Nhà Bè được xác định thuộc vùng công nghiệp vành đai phía Tây Nam của vùng TP.HCM gồm Bến Lức – Hiệp Phước, trong đó đề xuất xây dựng cảng cạn ICD Tân Kiên tạo thành điểm

nút logistics quan trọng kết nối ĐBSCL với phần còn lại của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Đồng thời, là địa phương có cảng biển Nhà Bè có nhiều tiềm năng phát triển logistics và có thuận lợi áp dụng chuyển đổi số hoàn toàn mới để góp phần vào việc xây dựng hạ tầng thông minh, công nghiệp và dịch vụ hiện đại của thành phố. Cùng với các tác động của biến đổi khí hậu và nguy cơ thiếu lương thực của thế giới là cơ hội để cảng Hiệp Phước tăng cường vai trò xuất cảng lương thực từ vựa lúa vùng ĐBSCL và Campuchia ra các nước.

3.2 Phân khu vực phát triển

3.2.1 Nhóm (6 nhóm không gian)

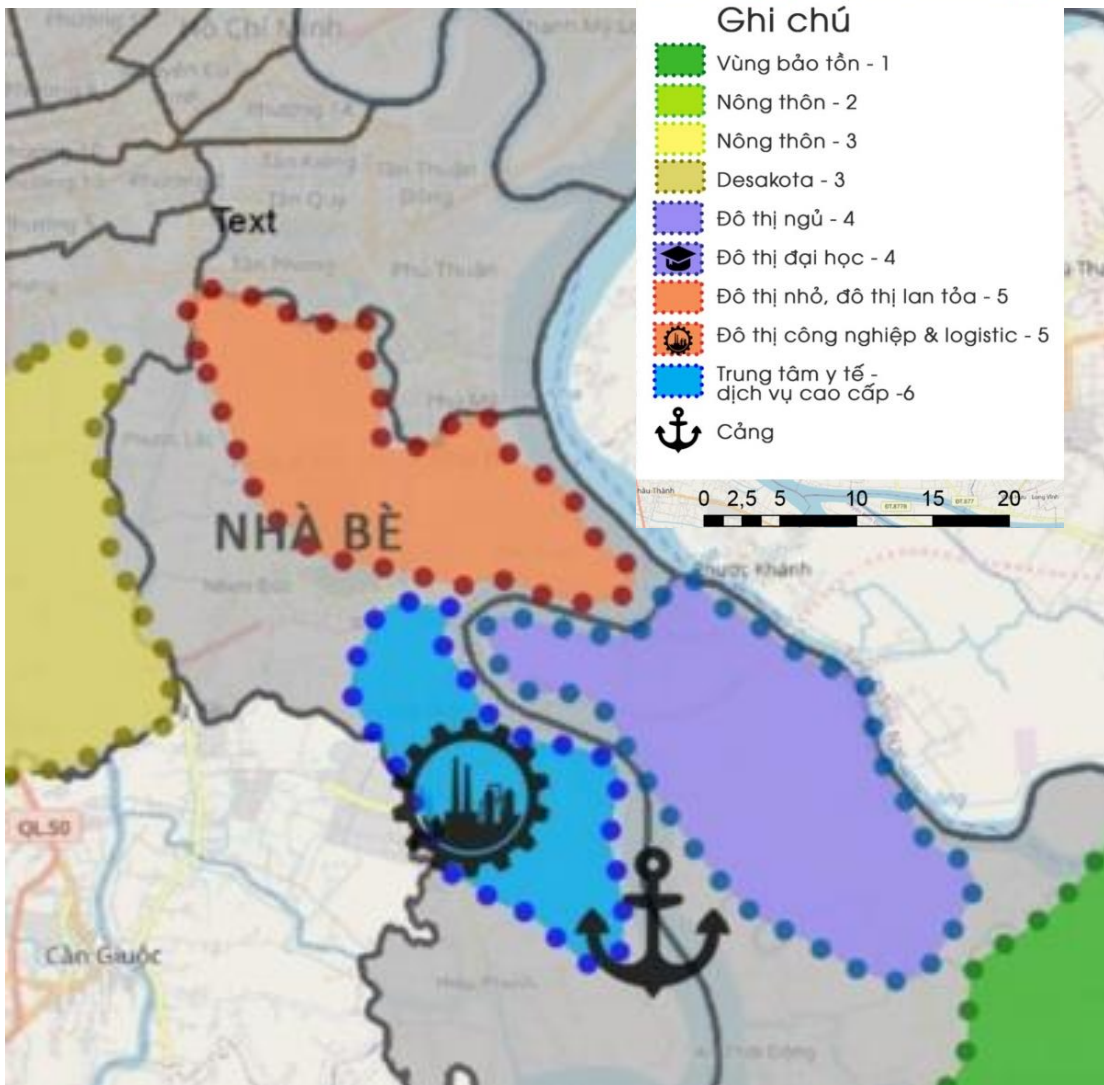
Nhà Bè với hiện trạng được xác định phía Bắc đang phát triển theo mô hình đô thị ngữ -4, trong khi khu vực Hiệp Phước đang phát triển với các không gian cảng biển, công nghiệp và logistics và khu vực trung tâm Nhà Bè sẽ thành trung tâm đô thị vùng ven – loại II.

Với những đánh giá về tiềm năng đầu tư của huyện thì khi vực phía Bắc và Tây Bắc Nhà Bè sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng và vẫn giữ hình thái đô thị ngữ định hướng cao cấp kết hợp bảo tồn một số làng ven đô cảnh quan sinh thái ven sông và mô hình đô thị lan tỏa vùng ven -5 ở phía Đông.

Trong khi đó, khu vực cảng Hiệp Phước có tiềm năng phát triển đột phá với hệ thống hạ tầng kết nối nhanh để hình thành một trung tâm đô thị cảng -công nghiệp và dịch vụ - 6- có vùng ảnh hưởng riêng, là một cực tăng trưởng tạo động lực phát triển cho thành phố và vùng. Tuy nhiên, khu đô thị cảng Hiệp Phước phụ thuộc vào khả năng đầu tư kết nối nhanh đường bộ, đường cao tốc (vành đai 4) và đường sắt (đô thị trên cao). Việc phân kỳ đầu tư phụ thuộc vào tiến độ các dự án này.

Bảng 14. Phân nhóm tiềm năng chuyển đổi mô hình định cư tại Nhà Bè

Khu vực	Hiện trạng	Đã quy hoạch định hướng	Dự báo trong tương lai gần – 2030
Nhà Bè – phía Bắc	Đô thị ngủ - 4	Đô thị lan tỏa – 5 đô thị ngủ 4	Đô thị lan tỏa 5 đô thị ngủ - 4
Nhà Bè – phía trung tâm và phía Đông	Huyện – 4	Đô thị lan tỏa – 5	Đô thị lan tỏa 5
Nhà Bè – Hiệp Phước	Cảng – công nghiệp – nông thôn	Đô thị cảng dịch vụ công nghiệp - 6	Đô thị cảng – công nghiệp & dịch vụ- 6



Hình 53: Định hướng phát triển hạt tầng theo nhóm không gian huyện Nhà Bè

Nguồn: nhóm nghiên cứu.

3.3 Phân kỳ phát triển

3.3.1 Trước 2030

Trong giai đoạn trước năm 2030, Nhà Bè cần tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kết nối nhanh và số hóa các dịch vụ hạ tầng theo hướng đô thị thông minh. Các hạ tầng liên quan đến cảng biển và logistics tại khu vực cảng Hiệp Phước cần được nghiên cứu, đầu tư phát triển để phù hợp với mô hình phát triển thành **Đô thị cảng – công nghiệp - dịch vụ cao cấp** tại khu đô thị phía Nam.

Đồng thời, các vấn đề về nâng cấp, chỉnh trang mạng lưới giao thông kết nối nội huyện cũng cần được tập trung giải quyết. Mục tiêu là triển khai thêm các tuyến phà, cảng biển và các tuyến xe buýt nâng tỷ lệ vận tải hành khách công cộng lên 80%. Ngoài ra, các hệ thống hạ tầng khác cũng cần được củng cố và phát triển theo tiêu chuẩn đô thị loại II hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại I để khai thác hệ sinh thái việc làm và dịch vụ tại chỗ cho các đối tượng cho thu nhập trung bình và thấp.

3.3.2 Sau 2030

Giai đoạn sau năm 2030 là giai đoạn phát triển bứt phá với khu đô thị cảng Hiệp Phước và các khu công nghiệp kỹ thuật cao và dịch vụ cao cấp. Nhà Bè đóng vai trò là đầu mối giao thông cầu thành phố với trung tâm chuyên ngành logistics và cảng quốc tế.

Định hướng phát triển với mật độ dân số cao trên 10.000 người/km² và trên 70% việc làm tại chỗ được cung cấp. Khu đô thị cảng tiên phong “Edge city” cần được phát triển và hoàn thiện hạ tầng theo tiêu chuẩn đô thị loại I và tiến đến loại đặc biệt với hệ thống hạ tầng giao thông nội khu mật độ cao, đặc biệt là hệ thống giao thông công cộng.

4 Gợi ý một số giải pháp ưu tiên

4.1 Bứt phá, hoàn thiện CSHT vùng

Đô thị cảng Hiệp Phước có tiềm năng, được quy hoạch, và ở vị trí gần hơn nhưng vẫn cũng cần hiện thực hóa kết nối nhanh dọc (đường sắt đô thị và đường sắt quốc gia) và kết nối ngang (vành đai 4) để thu hút đầu tư và các dự án lớn. Tuy nhiên, quá trình chuẩn bị để tạo cơ hội bứt phá vẫn cần thiết để các dự án lớn triển khai sau 2030 cùng các dự án chiến lược kết nối nhanh của vùng.

Huyện cần số hóa và phát triển hạ tầng thông minh, hạ tầng xanh,. Với mục đích cuối cùng là để khai thác tốt nhất tài nguyên đang có để giải quyết những vấn đề của mô hình

đô thị cũ tại địa phương, chẳng hạn như tắt nghẽn giao thông, ô nhiễm, thiếu hụt năng lượng

Các khu vực vùng ven tại Bắc Nhà Bè có thể sớm khai thác hiệu quả hơn nhờ một số dự án giảm nút thắt về giao thông (Cầu Bến Nghé, nút giao Nguyễn Hữu Thọ, quốc lộ 50, cao tốc Bến Lức Long Thành và có thể cả Cầu Cát Lái nếu chọn làm nhánh đi qua Nhà Bè). Tuy nhiên, các khu vực trên vẫn đi theo xu hướng cũ là phát triển các khu ở hỗn hợp hoặc thuần ‘đô thị ngủ’ cho nhóm thu nhập trung bình cao tại khu vực giáp ranh quận và huyện. Quá trình dịch chuyển cấu trúc việc làm tại vùng ven có thể được cải thiện nhờ hiện thực hóa một số dự án phát triển dịch vụ dọc trục Nguyễn Văn Linh và tới huyện Bình Chánh. Việc đầu tư ở đây cho hiệu quả cao hơn và cần phân kỳ đầu tư trước 2030.

4.2 Bảo vệ từ cơ chế đột phá, gia tăng khả năng chống chịu và hồi phục

Để tối ưu không gian sử dụng và gia tăng khả năng chống chịu và phục hồi, huyện cần phân vùng cảnh quan đặc sắc, có giá trị là cơ sở để hình thành các chiến lược khai thác không gian kề cận theo mô hình đô thị sinh thái nghỉ dưỡng hoặc nông nghiệp giải trí có mật độ xây dựng thấp, hạn chế tôn nền diện rộng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên. Phối hợp để bổ sung bến và tuyến kết nối giao thông (kể cả tư nhân và công cộng) bằng đường thủy đến các vị trí có thể khai thác dự án phát triển kinh tế dịch vụ quy mô lớn hoặc trung bình.

Khai thác không gian mặt nước và các tuyến giao thông đường thủy gắn với các hành lang bảo vệ, bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên để nâng cao giá trị cảnh quan và khả năng chống chịu, phục hồi của đô thị. Mặt khác, các không gian khi gắn với các chức năng cụ thể có thể tạo ra các khu dịch vụ chất lượng cao theo mô hình đô thị cảng với dịch vụ cao cấp.

4.3 Định hướng về tiêu chí và tiêu chuẩn đầu tư hạ tầng

Qua phân tích 5 tiêu chí quy định tại NQ 1210/2016/UBTVQH13 cho thấy huyện Nhà Bè đạt được 4 tiêu chí đầu và chưa đạt được tiêu chí thứ 5 “Trình độ phát triển hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan đô thị với số điểm 41,75 so với yêu cầu trong khoảng 45 – 60 điểm. Xét về tổng số điểm của toàn bộ tiêu chí thì chưa đạt như vừa nêu, nhưng một số tiêu chí phụ bên trong lại đạt theo yêu cầu. Cụ thể là

- Tiêu chuẩn về cấp điện và chiếu sáng công cộng (3 điểm/ 3 điểm quy định)
- Tiêu chuẩn cấp nước (3 điểm/ 3 điểm quy định)
- Tiêu chuẩn về hệ thống viễn thông (2 điểm/ 2 điểm quy định)
- Tiêu chuẩn về thoát nước mưa và chống ngập úng (2,5/ 3 điểm)
- Tiêu chuẩn thu gom và xử lý nước thải, chất thải (5 điểm/ 5 điểm)

- Nhóm tiêu chuẩn về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng, kiến trúc và cảnh quan ngoại thành, ngoại thị
- Một số tiêu chí phụ chưa đạt nhưng không phải vì thiếu các điều kiện cơ sở hạ tầng đó mà là do tên gọi. Cụ thể là:
- Mảng xanh của Nhà Bè rất lớn nhưng lại chưa được quy hoạch và phát triển thành mảng cây xanh đô thị nên không được tính điểm
 - Tuyến phố văn minh đô thị là chưa tồn tại do huyện Nhà Bè mới được thành lập từ cơ sở chia tách huyện Nhà Bè cũ thành Quận 7 và huyện Nhà Bè hiện nay.
 - Tổng chiều dài và tuyến đường của huyện Nhà Bè hiện nay tại thời điểm chia tách là rất hạn chế. Trên cơ sở ưu tiên phát triển kinh tế - xã hội, huyện tập trung làm các tuyến đường phục vụ vận chuyển hàng hóa để kết nối cảng biển Hiệp Phước và phát triển các tuyến đường phục vụ dân sinh. Tốc độ phát triển đường rất nhanh nhưng chủ yếu là cho phương tiện di chuyển tốc độ nhanh để thực hiện nhiệm vụ kinh doanh và công việc. Hiện trạng như hiện nay chưa thể tập trung vào dịch vụ, thương mại và giải trí do kết nối giao thông chậm và cấu trúc việc làm gắn với lao động thu nhập trung bình thấp ở phía Nam.

Bảng 15 Đề xuất chỉ tiêu và định hướng đầu tư hạ tầng huyện Nhà Bè

Nguồn: nhóm nghiên cứu

Nhóm loại	4. Đô thị ngữ	5. Quận ngoại vi	6. Thành phố tiên phong (Edge cities)
Mật độ dân số (không tính mặt nước, rừng, khu bảo tồn).	4'000	5'000	10'000
Cấu trúc - việc làm tại chỗ (chỉ tiêu định hướng).	<20%	>50%	>70%
Hạ tầng giao thông.	Cải thiện kết nối với khu vực trung tâm, áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.		Kết nối nhanh mật độ cao, tiêu chuẩn loại đặc biệt.
Hạ tầng kỹ thuật nói chung.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I hoặc II.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Hạ tầng xã hội nói chung.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I hoặc II.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Cây xanh (diện tích và số lượng).	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I hoặc II.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Thoát nước (mật độ cống).	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại I hoặc II.	Áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại đặc biệt.
Tiếp cận dịch vụ chất lượng cao.	Theo thời gian (40 phút).		Theo thời gian (20 phút).

Tài liệu tham khảo

- Bộ Xây dựng. (2022). Quyết định số 610/QĐ-BXD: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021. Bộ Xây dựng.
- Chander, G., & Markham, B. (2003). Revised Landsat 5 TM Radiometric Calibration Procedures and Post-Calibration Dynamic Ranges. IEEE Transactions on Geoscience and Remote Sensing.
- Lâm, V., & Lê, T. (2020). Ứng dụng viễn thám và GIS theo dõi quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 1989 -2019. . Tạp chí Khí tượng Thủy văn, 48-59.
- Landsat Missions. (2019). Landsat 8 Data Users Handbook. USGS.
- UBND Huyện Nhà Bè. (2020). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2020 và các nhiệm vụ, giải pháp năm 2021. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Nhà Bè.
- UBND Huyện Nhà Bè. (2021). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2021 và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm 2022. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Nhà Bè.
- UBND Huyện Nhà Bè. (2022). Báo cáo Tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2022 và công tác trọng tâm năm 2023. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Nhà Bè.
- UBND Huyện Nhà Bè. (2023). Đề án Đầu tư - Xây dựng huyện Nhà Bè thành quận (hoặc thành phố) trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030. Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Huyện Nhà Bè.
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh. (2022). Quyết định số 3080/QĐ-UBND: Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Nhà Bè. Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vân, T. (2011). Ứng dụng viễn thám và GIS giám sát đô thị hóa thành phố Hồ Chí Minh thể hiện qua các mặt không thám. Tạp chí phát triển Khoa học và Công nghệ, 65-77.

VỀ Hạ tầng Văn hóa tại các huyện ngoại thành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

ThS. Trương Kim Quân & Huỳnh Minh Khang³⁴

Tóm tắt

Vùng đất Gia Định - Sài Gòn - Thành phố Hồ Chí Minh là vùng đất được các thế hệ khẩn hoang, lập ấp cách đây khoảng 320 năm. Tuy nhiên, tại nơi đây với vị trí địa lý thuận lợi, vùng đất này đã giao thương, buôn bán với các nước xung quanh. Đồng thời, đây từng là trung tâm của cả vùng đất Nam bộ. Do đó, có thể nói vùng đất này không chỉ có ý nghĩa về mặt chính trị - kinh tế mà cả về lĩnh vực văn hóa. Không nhận định quá việc, vùng đất Gia Định - Sài Gòn - Thành phố Hồ Chí Minh là nơi hội tụ các đặc trưng của Việt Nam tại đây. Bên cạnh đó, trong tiến trình lịch sử hình thành và phát triển của đất nước Việt Nam nói chung và vùng đất Gia Định - Sài Gòn - Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, sự nghiệp dựng nước và giữ nước luôn gắn kết với nhau. Trải qua một quá trình bị thực dân, đế quốc xâm lược, vùng đất này chịu ảnh hưởng của nền văn hóa phương Tây thể hiện qua nhiều công trình, kiến trúc. Nhưng ngoài ra, còn có các công trình, địa điểm gắn với cuộc đấu tranh giải phóng dân tộc, đặc biệt là các khu vực ngoại thành. Điều này cho thấy sự phong phú, đa dạng, tạo nên một đặc trưng của nền văn hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khóa: di tích lịch sử - văn hóa, huyện ngoại thành, hạ tầng văn hóa...

1 Đặt vấn đề

Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố đô thị đặc biệt có vai trò quan trọng đối với khu vực Đông Nam Bộ và cả khu vực phía Nam. Trải qua quá trình hình thành và phát triển, hiện nay Thành phố có 01 thành phố trực thuộc Thành phố là thành phố Thủ Đức, 16 quận và 5 huyện ngoại thành. Các huyện ngoại thành gồm: Nhà Bè, Bình Chánh, Cần Giờ, Củ Chi, Hóc Môn. Tại các huyện ngoại thành này, có nhiều công trình, địa điểm là di tích – lịch sử văn hóa trong đó có 01 công trình, địa điểm được công nhận là di tích khảo cổ học quốc gia có niên đại khoảng từ 2000 – 2500 năm trước đây, 01 công trình, địa điểm được công nhận là di tích lịch sử quốc gia đặc biệt gắn với thời kỳ kháng chiến chống thực

³ Ths. Trương Kim Quân, Phó trưởng phòng Quản lý Di sản văn hóa, Sở Văn hóa và Thể thao

⁴ Huỳnh Minh Khang, chuyên viên Phòng Quản lý Di sản văn hóa, Sở Văn hóa và Thể thao

dân Pháp, đế quốc Mỹ và tay sai (1945 – 1975). Ngoài ra, còn có các công trình địa điểm được công nhận là di tích lịch sử - văn hóa, di tích kiến trúc nghệ thuật quốc gia và thành phố. Cho thấy sự đa dạng, phong phú của di sản văn hóa tại các vùng đất này, có giá trị văn hóa, lịch sử và khoa học.

Thành phố Hồ Chí Minh đang xây dựng để “đến năm 2030 trở thành thành phố văn minh, hiện đại, nghĩa tình, năng động sáng tạo, có nguồn lực chất lượng cao; là thành phố dịch vụ - công nghiệp hiện đại, đầu tàu về kinh tế số, xã hội số, trung tâm kinh tế, tài chính, thương mại, văn hóa, giáo dục, khoa học – công nghệ của cả nước, hội nhập quốc tế sâu rộng, có vị thế nổi trội trong khu vực Đông Nam Á. Tăng trưởng bình quân đạt khoảng 8 – 8.5%/năm; GRDP bình quân đầu người khoảng 14.500 USD; kinh tế số đóng góp 40%GRDP” (Đảng Cộng sản Việt Nam, 2022)⁵.

Phát triển hạ tầng để đảm bảo phát triển kinh tế - xã hội đó là nhiệm vụ cấp bách của Thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn hiện nay, đặc biệt là đối với huyện ngoại thành để cùng thúc đẩy Thành phố tăng trưởng nhanh. Nhưng đồng thời cũng cần đảm bảo hài hòa, bảo vệ các di sản mà các thế hệ trước đã để lại. Đó là thách thức và cần có cái nhìn tổng quát để thực hiện các vấn đề trên. Chính vì những vấn đề đặt ra, tác giả đã thực hiện bài viết “**Về hạ tầng văn hóa tại các huyện ngoại thành trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**”

2 Nội dung chính

2.1.1 Khái lược về lịch sử hình thành và phát triển của vùng đất Sài Gòn - Bến Nghé - Chợ Lớn - Gia Định

Về vị trí địa lý, Thành phố Hồ Chí Minh phía Bắc giáp với tỉnh Tây Ninh, Đông giáp hai tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Tây giáp tỉnh Long An, Nam ăn thông ra biển. Trải qua quá trình lịch sử hơn 300 năm, Thành phố hiện nay là bao gồm Sài Gòn, tỉnh Gia Định và một phần tỉnh Chợ Lớn cũ. Tác giả Lê Trung Khánh cho rằng với vị địa lý như vậy, Thành phố Hồ Chí Minh “...nó rộng lớn, nhưng rõ ràng là hạn hẹp hơn “xứ” Sài Gòn – Bến Nghé – Đồng Nai – Gia Định trước kia” (Lê Trung Khánh , 2018).

⁵ Nghị quyết số 31-NQ/TW ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Về lịch sử của vùng đất này đó hiện nay, các tài liệu của các nhà sử học thời nhà Nguyễn, các nhà nghiên cứu hiện tại đều thống nhất lấy năm 1698, Chúa Nguyễn cử Thống suất Nguyễn Hữu Cảnh vào Nam Kinh lược và đặt chính quyền là lịch sử mở đầu của vùng đất này. Trong Gia Định thành thông chí đã ghi lại sự kiện này như sau: “lấy đất Nông Nại đặt làm phủ Gia Định, lập xứ Đồng Nai làm huyện Phước Long, dựng dinh Trấn Biên; lập xứ Sài Gòn làm huyện Tân Bình dựng dinh Phiên Trấn.

Tuy nhiên, qua những di vật được phát hiện tại Giồng phệt và Giồng Cá Vồ cho thấy cư dân đã sinh sống ở ven biển cách đây khoảng từ 2500 đến 3000 năm. Hiện nay, những tư liệu mới để củng cố quan điểm trên đang được các nhà khoa học tiếp tục tìm hiểu và để đưa ra có kết luận chính xác nhất. Nhưng qua đó cũng cho thấy chiều dài của lịch sử không chỉ hơn 320 năm mà có khả năng là xa hơn thế nữa.

Mốc thời gian 1698 là lịch sử khởi đầu của vùng đất Sài Gòn – Gia Định – Thành phố Hồ Chí Minh, phân kỳ lịch sử được theo chúng tôi được chia làm 3 giai đoạn cụ thể như sau:

Giai đoạn 1: từ năm 1698 đến khi thực dân Pháp xâm chiếm vùng đất Sài Gòn vào năm 1859. Giai đoạn này các chúa Nguyễn tiếp tục cho dân khai hoang, lập ấp và xây dựng chính quyền ở vùng đất này. Đến thời triều Nguyễn, vùng đất Gia Định trở thành trung tâm của cả vùng đất Nam bộ đứng đầu là Tổng trấn Thành Gia Định. Đến thời kì vua Minh Mạng, vùng đất Gia Định này, được chia làm các tỉnh khác nhau gồm: Biên Hòa, Phiên An, Định Tường, Vĩnh Long, An Giang và Hà Tiên. Vào khoảng tháng 2 năm 1859, sau 5 tháng tấn công vào bán đảo Sơn Trà không tiến thêm được bước nào, thực dân Pháp đã tiến xuống phía Nam tấn công Gia Định.

Giai đoạn 2: từ năm 1859 đến năm 1975, đây là giai đoạn bị thực dân Pháp xâm lược, đến cuối thập niên 60 của thế kỉ thứ XIX, toàn bộ 6 tỉnh vùng đất Nam Bộ do Pháp kiểm soát. Sau khi bình định, Pháp thiết lập chính quyền ở tại nơi đây đến năm 1883, Pháp chia thành ba kỳ để kiểm soát. Trong đó vùng đất Sài Gòn – Gia Định, thuộc Nam Kỳ và xứ này trở thành thuộc địa của Pháp. Nơi đây chứng kiến nhiều phong trào đấu tranh chống thực dân Pháp xâm lược, từ phong trào Duy tân của các sĩ phu tiến bộ vào đầu thế kỉ thứ XX, đến phong trào theo khuynh hướng dân chủ tư sản vào những năm 1919 – 1930. Đặc biệt là phong trào công nhân Ba Son có ý nghĩa hết sức quan trọng, chuyển từ phong trào công nhân từ hình thức đấu tranh tự phát sang hình thức đấu tranh tự giác. Từ năm 1930, dưới sự lãnh đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam, chính quyền và Nhân dân vùng đất này đã cùng với Nhân dân cả nước đấu tranh thực hiện cuộc cách mạng Tháng Tám thành công

vào năm 1945, đấu tranh giải phóng dân tộc từ năm 1945 – 1975, lần lượt đánh bại thực dân Pháp, đế quốc Mỹ và chính quyền tay sai. Đất nước thống nhất, mở ra kỷ nguyên mới, kỷ nguyên độc lập, tự do, cả nước tiến lên xã hội chủ nghĩa.

Giai đoạn 3: từ năm 1975 cho đến nay (2023). Năm 1976, ngay tại kỳ họp lần thứ nhất Quốc hội khóa VI, thành phố Sài Gòn - Gia Định được đổi tên thành Thành phố Hồ Chí Minh. Địa phương duy nhất mang tên của Anh hùng giải phóng dân tộc, danh nhân văn hóa thế giới. Thành phố đã vượt qua khó khăn, thử thách, thực hiện công cuộc đổi mới, trở đầu tàu kinh tế của khu vực vùng Đông Nam Bộ và của cả nước.

Chúng tôi nhận thấy rằng, kể từ thế kỉ thứ XVII cho đến nay, vùng đất Sài Gòn - Gia Định - Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm của khu vực và của cả nước do điều kiện tự nhiên thuận lợi, tính cách của con người Thành phố. Đây cũng là cơ sở để Đảng, Nhà nước đưa ra các chủ trương, chính sách đặc thù để Thành phố có thể phát huy được sức mạnh của mình nhiều hơn nữa trong bối cảnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, hội nhập với quốc tế.

Mặc dù, chỉ mới hơn 300 năm nhưng di sản tại vùng đất này không hề kém cạnh. Chỉ tính riêng di sản vật thể, thành phố có nhiều di tích quốc gia và thành phố, trong đó có các di tích là khảo cổ học, kiến trúc nghệ thuật, lịch sử - văn hóa. Đặc biệt là ở các khu vực ngoại thành, công tác bảo tồn các công trình trên đã được quan tâm đến mức độ nào?

2.2 Về các công trình, địa điểm có giá trị về khoa học, lịch sử, văn hóa tại các huyện ngoại thành Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1 Các công trình, địa điểm có giá trị về khoa học, lịch sử, văn hóa được công nhận là di tích

Hiện nay, tại các huyện ngoại thành có **28** công trình, địa điểm được công nhận là di tích quốc gia đặc biệt, di tích quốc gia và cấp Thành phố, cụ thể:

- a. Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt **(1)**: Địa đạo Củ Chi (huyện Củ Chi)
- b. Di tích lịch sử quốc gia **(4)**
 - Di tích khảo cổ học **(1)**: Giồng Cá Vồ (huyện Cần Giờ)
 - Di tích lịch sử **(3)**:
 - + Căn cứ Rừng Sác (huyện Cần Giờ)
 - + Dinh Quận Hóc Môn (huyện Hóc Môn)
 - + Ngã Ba Giồng (huyện Hóc Môn)
- c. Di tích lịch sử cấp Thành phố **(23)**
 - Di tích kiến trúc nghệ thuật **(12)**:

- + Huyện Bình Chánh (3): Đình Bình Trường; Đình Phú Lạc; Nhà cổ dân dụng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- + Huyện Củ Chi (2): Chùa Linh Sơn, Đình Xóm Huế.
- + Huyện Cần Giờ (2): Đình Cần Thạnh, Lăng Ông Thủy tướng.
- + Huyện Hóc Môn (4): Đình Tân Thới Nhì, Đình Tân Thới Tứ, Đình Tân Thới Nhứt, Chùa Từ Quang.
- + Huyện Nhà Bè (1): Đình Phú Xuân.
- Di tích lịch sử (11):
- + Huyện Bình Chánh (4): Đình Tân Túc; Khu Di tích Dân công hỏa tuyến Vĩnh Lộc – Mậu Thân 1968; Láng Le - Bàu Cò; Khu Tưởng niệm bộ đội An Điền và cán bộ, chiến sĩ, nhân dân hy sinh tại đồng bưng Làng Sáu.
- + Huyện Cần Giờ (2): Đình Dương Văn Hạnh, Đình Bình Khánh và mộ tiền hiền Trần Quang Đạo.
- + Huyện Củ Chi (2): Đình Cây Sộp, Đình Tân Thông
- + Huyện Hóc Môn (3): Chùa Thiên Quang, Đền Thờ Ông Phan Công Hớn, Nơi họp Hội nghị Xứ ủy Nam Kỳ 9/1940

Điểm nổi bật các di tích tại các huyện ngoại thành là có các di chỉ khảo cổ học Giồng Phệt và Giồng Cá Vồ. Di chỉ khảo cổ này đã xác lập nên một nền văn hóa khảo cổ mới là văn hóa Giồng Phệt có niên đại cách đây khoảng hơn 3000 đến khoảng 2000 năm. Các nhà khảo cổ học đã phát hiện tại nơi đây có những đồ trang sức bằng đá, thủy tinh, từ võ nhuyễn. Qua những di vật phát hiện được, có sự giao lưu kỹ thuật với Ấn Độ bên cạnh đó, một số loại trang sức có xuất hiện tạo một số di chỉ khảo cổ khác ở khu vực Đông Nam Á. Chính điều này, các nhà khoa học hiện đang đặt giả thuyết tại Cần Giờ trước đây là một cảng thị. Theo tác giả Nguyễn Thị Hậu “mối quan hệ giao lưu rộng rãi của cảng thị Cần Giờ là một những yếu tố kích thích sự phát triển của văn hóa Giồng Phệt, văn hóa Đồng Nai thời tiền sử và đã góp phần quan trọng cho nền văn minh Óc Eo trong những thế kỷ về sau” (Nguyễn Thị Hậu, 2015).

Bên cạnh đó, nhìn chung hiện nay, các di tích lịch sử tại các huyện ngoại thành hầu hết là các đình làng. Đình làng đã gắn bó với đời sống người dân Việt Nam, xuất phát từ tín ngưỡng thờ cúng ông bà cha mẹ các vị tổ tiên thời trước; thờ cúng những người có công đức với dân. Không chỉ dừng lại ở đó, đình làng là cơ ngơi để dân làng hội họp, treo những sắc lệnh và huấn dụ của nhà vua, là nơi mà vào ngày mùng 1 và ngày rằm chính quyền thờ dân. Các đình làng ở Nam Bộ vẫn giữ theo các nguyên lý cơ bản từ xưa đến nay nhưng có những áp dụng linh động, phù hợp với bối cảnh là vùng đất mới. Theo tác giả Sơn Nam,

đình ở Nam bộ ngoài thần thần Thành Hoàng (cai quản khu vực trong khung thành) còn thờ những người trung khải đầu tiên được chính quyền thừa nhận về mặt pháp lý gọi là “tiền hiền”.

Cũng theo tác giả Sơn Nam, theo tục lệ 3 năm mới ban sắc một loạt và việc ban sắc là một việc hệ trọng vì thế phải lựa vào ngành lành, vận hội tốt mới thực hiện. Một điểm đặc biệt tại các đình ở vùng đất Nam bộ đó chính là hầu hết được sắc phong vào năm Tự Đức thứ 5 (tức năm 1852), để giải thích điều này, tác giả đã phỏng đoán rằng “có lẽ đón trước thời nguy khốn của đất nước, vua các quan hấp tấp ban bố đồng loạt nhiều sắc thần cho các làng Nam Bộ” (Sơn Nam, 2008). Những tờ sắc phong thường được nhiều người lớn giữ bí mật với nhiều lí do như việc phô bày lộ liễu sắc thần như những giấy tờ phạm tục là bất kính, đặc biệt khi có người chỉ vào dấu son của vua như chỉ thẳng vào mặt vua; tránh trường hợp hợp hợp bị ảm, mỗi mọt; trường hợp bị đánh cắp.

Ngoài đình, ở tại huyện Cần Giờ còn có Lăng Ông thủy tướng, Lăng gắng với hình thức sinh hoạt văn hóa quy mô nhất đó là Lễ hội Nghinh Ông diễn ra vào rằm tháng Tám hằng năm. Theo tài liệu tại Trung tâm Bảo tồn di tích Thành phố Hồ Chí Minh (2012), lễ hội tại nơi đây được xem là một hình thức thể hiện tâm linh tín ngưỡng của ngư dân đối với biển cả. Lễ hội là dịp nghỉ ngơi sau một năm lao động vất vả, là nơi vui chơi, giao lưu gặp gỡ của ngư dân. Phần lễ diễn ra tại lăng và ngoài biển với các nghi thức cúng: bện củ lái xua, cầu an, rước Ông, tước yết... mỗi nghi thức cũng đã nói lên được sự quan trọng của biển cả đối với cuộc sống của con người, biển cả đồng thời là tặng vật thiên nhiên những cũng đã nhấn chìm biết bao số phận của ngư dân trong biển sâu. Đứng trước thế lực thiên nhiên to lớn ấy, sức vóc nhỏ bé của con người không thể chống chọi lại được nên con người chỉ còn cách tìm đến tâm linh, tín ngưỡng như một lối thoát. Bên cạnh lễ vò ngày 15 đến 17 tháng Tám âm lịch, cư dân nơi đây cứ vào ngày mùng 1, ngày rằm hằng tháng tại lăng cũng tổ chức cúng như hình thức đơn giản như: cúng chè, trái cây...

Không những thế, các di tích ở tại các huyện ngoại thành còn là các di tích thời kỳ kháng chiến chống thực dân Pháp, đế quốc Mỹ và chính quyền tay sai từ năm 1945 – 1975. Trong đó Khu Di tích lịch sử Địa đạo Củ Chi được Thủ tướng Chính phủ công nhận là Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt và hiện nay hồ sơ đã làm xong bước 1 gửi Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xin ý kiến của Hội đồng Di sản Quốc gia xem xét cho ý kiến trước khi trình Thủ tướng Chính phủ cho phép Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đăng ký với UNESCO ghi danh Địa đạo Củ Chi vào danh mục Di sản thế giới. Qua nghiên cứu, Địa đạo Củ Chi đáp ứng 2 tiêu chí của Công ước Di sản thế giới đó là:

- **Tiêu chí iv** - là một ví dụ nổi bật về một loại công trình xây dựng, một quần thể kiến trúc, kỹ thuật minh hoạt một giai đoạn quan trọng trong lịch sử nhân loại.

- **Tiêu chí v** - là một ví dụ nổi bật về một hình thức cư trú truyền thống của con người, việc sử dụng đất đai, hay khai thác biển cả, đại diện cho một (hay nhiều) nền văn hóa, hoặc sự tương tác giữa con người và môi trường, đặc biệt là khi nó đã trở nên dễ tổn thương do ảnh hưởng của những thay đổi không thể đảo ngược.

Nếu hồ sơ thủ tục thuận lợi và được công nhận đây có lẽ sẽ là di tích đầu tiên tại khu vực Nam Bộ được ghi danh vào Danh mục Di sản thế giới. Nhưng đồng thời, cũng đặt ra nhiều thách thức cho công tác quy hoạch phát triển tại huyện Củ Chi làm sao để thu hút khách du lịch, đảm bảo cảnh quan xung quanh để tiếp tục bảo tồn và phát huy các giá trị di tích của lịch sử văn hóa.

2.2.2 Các công trình, địa điểm được đưa vào Danh mục kiểm kê di tích

Nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị di tích lịch sử văn hóa, thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 31 của Luật Di sản văn hóa năm 2001. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2017 về việc phê duyệt danh mục kiểm kê di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2016 – 2020. Tổng cộng có **13** công trình, địa điểm được đưa vào danh mục kiểm kê trên, cụ thể như sau:

a. Huyện Bình Chánh

- Loại hình kiến trúc nghệ thuật (02): Đồn Bình Hưng (gồm: Đồn Bình Đăng, Đồn Long Vĩnh) và Mộ ông Kiều Văn Hay và vợ

- Loại hình lịch sử (02): Căn cứ Vườn Thơm và Nhà ông Nguyễn Văn Thọ, nơi hai lần tổ chức hội nghị Xứ ủy Nam kỳ trong Cách mạng tháng 8 năm 1945.

b. Huyện Củ Chi

- Loại hình kiến trúc nghệ thuật (01): Mộ ông Nguyễn Phúc Phước

- Loại hình lịch sử (03): Địa đạo Tân Phú Trung, Căn cứ quận Gò Môn, Căn cứ An Phú Xã (09/1945-12/1946)

c. Huyện Cần Giờ

- Loại hình khảo cổ (01): Gò Cây Keo

d. Huyện Nhà Bè

- Loại hình kiến trúc nghệ thuật (04): Nhà cổ tại Khu phố 5, thị trấn Nhà Bè; Nhà cổ tại Khu phố 5, thị trấn Nhà Bè; Mộ ông Tri huyện họ Nguyễn và bà họ Đào (mộ ông họ Nguyễn – tức Nguyễn Văn Trọng và vợ); Mộ ông Nguyễn Văn Là

- Trong số những công trình nêu trên, một số công trình, địa điểm đã đủ thu thập được các tài liệu để xếp hạng là di tích cấp Thành phố.

2.2.3 Các giá trị di sản văn hóa tại các di tích ở huyện ngoại thành

Thực hiện chương trình “Thành phố Hồ Chí Minh chào đón bạn – Welcome to Ho Chi Minh City” và chương trình “Mỗi quận/huyện có ít nhất một sản phẩm du lịch đặc trưng, một số quận huyện đã đưa các tài nguyên là di tích bảo tàng, công trình trong danh mục kiểm kê di tích thành sản phẩm du lịch của địa phương. Tính đến tháng 4 năm 2023, đã có 58 địa điểm yếu tố lịch sử - văn hóa (gồm các bảo tàng, di tích lịch sử - văn hóa) được giới thiệu và đưa vào các sản phẩm du lịch địa phương. Như ở huyện Bình Chánh, Khu Di tích lịch sử Láng Le – Bầu Cò là một trong những điểm đến trong sản phẩm du lịch Bình Chánh những điều chưa kể”; “Ngã Ba Giồng” trong sản phẩm “Hóc Môn – Vùng đất Lịch sử”...

Một số di tích là nơi thu hút được lượng lớn khách tham quan trong nước và quốc tế, như trường hợp Khu Di tích lịch sử Địa đạo Củ Chi. Trong năm 2022, Địa đạo Củ Chi đã đón tổng cộng 494 151 lượt khách, trong đó 344.688 lượt khách trong nước và 149 463 lượt khách quốc tế. Tỷ lệ khách quốc tế chiếm 30.25%. Trước đại dịch COVID – 19, lượt khách quốc tế thường chiếm tỷ lệ trên 50%.

Điều đó cho thấy các di tích lịch sử- văn hóa là một trong những điểm đến hấp dẫn trong ngành du lịch trong tương lai. Do đó, bên cạnh công tác bảo tồn, giới thiệu, việc phát triển hạ tầng đóng một vai trò quan trọng góp phần việc bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa đạt được hiệu quả.

1.1. Về các thiết chế văn hóa khác trên địa bàn các huyện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài các công trình, địa điểm được công nhận là di tích lịch sử văn hóa. Trên địa bàn các huyện ngoại thành còn có các thiết chế văn hóa khác là các Trung tâm văn hóa, trung tâm thể thao, truyền thanh...

Hiện nay, ở 5/5 huyện ngoại thành các Trung tâm Văn hóa – Thể thao và Truyền thanh đã được sáp nhập. Ngoài ra, có 20/58 Trung tâm văn hóa – Thể thao xã, liên xã, cụm (đạt tỷ lệ 34.48%).

Đối với cấp khu phố, ấp: do điều kiện đặc thù, ở Thành phố Hồ Chí Minh không có Nhà Văn hóa, Khu thể thao mà sử dụng trụ sở khu phố, văn phòng ấp là nơi tổ chức hội họp, sinh hoạt văn hóa, thể thao ở cấp khu phố, ấp. Hiện nay có 1.586/1.586 khu phố và 404/404 (đạt 100%) trụ sở khu phố và văn hóa phòng ấp kết hợp với tụ điểm sinh hoạt văn hóa.

Các thiết chế văn hóa góp phần nâng cao tinh thần của người dân trên địa bàn Thành phố, đặc biệt là người dân các huyện ngoại thành.

2.3 Một số vấn đề đặt ra quy hoạch phát triển hạ tầng ở các huyện ngoại thành đảm bảo công tác bảo tồn và phát huy giá trị di sản văn hóa

Với 28 công trình, địa điểm được công nhận là Di tích lịch sử, văn hóa quốc gia và Thành phố. Trong đó có 01 công trình, địa điểm được công nhận là Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt và hiện đang làm các hồ sơ để trình UNESCO công nhận là Di sản thế giới. Qua đó cho thấy sự đa dạng, phong phú của các nền văn hóa tại nơi đây. Đó là chưa kể đến các làng nghề, một số loại hình nghệ thuật có tại nơi này. Ngoài ra, có các các thiết chế văn hóa khác nâng cao đời sống tinh thần của người dân. Do đó, nhiều vấn đề sẽ đặt ra trong giai đoạn sắp tới, đặc biệt là các huyện ngoại thành hiện nay đang chuẩn bị xây dựng đề án phát triển thành quận hoặc thành thành phố trong thành phố.

Dưới góc nhìn ngành văn hóa, làm nhiệm vụ bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa (tài sản của dân tộc Việt Nam quá quá trình dựng nước và giữ nước hàng trăm năm nay), chúng tôi nhận thấy một số vấn đề sau:

Thứ nhất, ngành văn hóa và ngành xây dựng, giao thông phối hợp với nhau để xây dựng một quy hoạch tổng thể về phát triển hạ tầng một cách hài hòa, đặc biệt là phát triển các hạ tầng xung quanh các di tích lịch sử - văn hóa. Phát triển hệ thống giao thông đường bộ, đặc biệt là hệ thống giao thông đường thủy. Hiện nay, các khu vực ngoại thành được bao bọc bởi các hệ thống con sông lớn như sông Sài Gòn, sông Nhà Bè, sông Soài Rạp và sông Lòng Tàu... Việc phát triển hạ tầng giao thông đường thủy sẽ góp phần phát huy được các giá trị di sản văn hóa đối với các các di tích ở các huyện ngoại thành như: Địa đạo Củ Chi, căn cứ Rừng Sác ở Cần Giờ bởi gắn với đặc điểm của sông nước của vùng đất Nam Bộ. Đồng thời, tạo thêm một phương tiện, một sản phẩm du lịch để khách đến tham quan các công trình, địa điểm nêu trên.

Thứ hai, tiếp tục nghiên cứu, học hỏi, xem xét các mô hình phát triển hạ tầng kết nối với các di tích lịch sử - văn hóa ở thành phố Hà Nội, Thừa Thiên – Huế hoặc ở các nước ở khu vực Đông Nam Á và trên thế giới để có phương án một cách phù hợp trong việc xây dựng hạ tầng để kết nối với các làng nghề tại các địa phương. Hiện nay, ở một số huyện ngoại thành còn lưu giữ các làng nghề truyền thống và có những sản phẩm đặc trưng riêng. Thông qua đó cũng góp phần để bảo tồn và phát huy một cách có hiệu quả đối với các làng nghề truyền thống tại các huyện trên. Đồng thời, nhận thấy rằng, việc kết nối này giúp tạo

việc làm cho người dân, giới thiệu được thêm nhiều các sản phẩm đến các khách du lịch khi đến tham quan tại các di tích lịch sử - văn hóa.

Thứ ba, xây dựng hạ tầng gắn với việc bảo vệ môi trường, theo quan điểm của chúng tôi đây là nhiệm vụ cấp bách nhưng cần nghiên cứu một cách phù hợp. Hiện nay, để tham quan Di tích căn cứ Rừng Sác tại huyện Cần Giờ các khách du lịch phải di chuyển bằng canô vào sâu bên trong, phụ thuộc rất lớn vào thủy triều. Tuy nhiên để xây dựng các công trình gặp nhiều khó khăn, bởi vì Rừng Sác là Khu Dự trữ sinh quyển của Thế giới. Cũng tương tự như vậy, hiện nay để vào di chỉ khảo cổ học Giồng Cá Vồ cũng gặp nhiều khó khăn, cũng phải phụ thuộc vào con nước, trong tương lai cũng cần xem xét phương án xây dựng hạ tầng phù hợp nếu di chỉ khảo cổ trên mở cửa cho khách đến tham quan tìm hiểu. Vì vậy, vấn đề đặt ra là cần xây dựng hạ tầng vừa đảm bảo bảo vệ môi trường, vừa đảm bảo việc bảo tồn và phát huy các giá trị di sản, đồng thời thu hút khách du lịch tham quan.

Những vấn đề đặt ra nêu trên cần nghiên cứu một cách thận trọng và khoa học để đề ra phương án phù hợp đáp ứng mục tiêu cho việc phát triển bền vững trong thời gian sắp tới.

3 Kết luận

Thành phố Hồ Chí Minh hướng đến xây dựng một thành phố thông minh, phát triển nhanh, bền vững, đầu tàu kinh tế của cả nước; đẩy mạnh phát triển văn hóa, tiến bộ, công bằng xã hội... Đây là khát vọng của Nhân dân Thành phố mang tên Bác. Để đạt được các mục tiêu đó, phát triển hạ tầng được xem là một trong những động lực thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

Lịch sử Thành phố Hồ Chí Minh chỉ mới hơn 320 năm, các công trình, địa điểm có giá khoa học, lịch sử, văn hóa góp phần tạo nên một bức tranh về một quá trình hình thành và phát triển của vùng đất này. Các công trình ấy mang ý nghĩa trong việc giáo dục lý tưởng cách mạng cho thế hệ trẻ, đồng thời đó là những sản phẩm cho ngành du lịch, một ngành công nghiệp không khói hiện tại và tương lai. Do đó, việc phát triển hạ tầng tại các huyện ngoại thành là công việc cấp thiết. Tuy nhiên việc này cần gắn với công tác bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa.

Tài liệu tham khảo

Đảng Cộng sản Việt Nam. (2022). *Nghị quyết số 31/NQ-TW ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*. Hà Nội .

- Lê Trung Khánh . (2018). Sài Gòn thời tiền sử . In H. đ. Minh, *Địa chí văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh tập 1 (Lịch sử)* (p. 19). Thành phố Hồ Chí Minh: NXB Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nguyễn Thị Hậu . (2015). Cần Giờ . In T. c. Nay, *Án tượng Sài Gòn Thành phố Hồ Chí Minh (tái bản lần 3)* (pp. 39-45). Thành phố Hồ Chí Minh : NXB Trẻ.
- Sơn Nam. (2008). *Đình Miếu và Lễ hội dân gian miền Nam* . Thành phố Hồ Chí Minh: NXB Trẻ.
- Trịnh Hoài Đức (Phạm Hoàng Quân dịch, chú và khảo chứng). (2019). *Gia Định thành thông chí* . Thành phố Hồ Chí Minh : NXB Tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh .
- Trung tâm Bảo tồn và Phát huy giá trị di sản văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh. (2012). *Di tích lịch sử Lăng ông Thủy tướng*.