

**NGHIÊN CỨU - TRAO ĐỔI**

**KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÚ MỸ HƯNG, MỘT KHÍA CẠNH VỀ SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**TRƯƠNG THỊ HIỀN\***

**1. Tổng quan về Khu đô thị Phú Mỹ Hưng**

Hội nhập sâu hơn, rộng hơn với nền kinh tế thế giới, Việt Nam đang ngày càng có những bước phát triển rõ rệt, tốc độ công nghiệp hóa, hiện đại hóa ngày càng nhanh hơn... Cùng với xu hướng phát triển chung của cả nước là tốc độ đô thị hóa nhanh chóng. Bộ mặt của Thành phố Hồ Chí Minh đang dần được “thay da đổi thịt”. Nhịp sống sôi động, hiện đại tại Thành phố đã thu hút lực lượng lao động lớn từ nông thôn ra thành thị, tạo thêm áp lực qui mô dân số lẫn kết cấu hạ tầng, cùng nhiều vấn đề khác. Chính vì thế, thành phố đang chủ trương mở rộng và tiến hành xây dựng các khu đô thị mới, nhằm góp phần giải quyết bức xúc về nhu cầu nhà ở trong nhân dân, đồng thời tạo dựng bộ mặt khang trang hơn cho đô thị. Nhận thức và hiểu rõ vấn đề này, hiện nay Thành phố đang chuyển hướng đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, đồng thời tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản lành mạnh và đúng hướng. Trong đó, rất cần những nhà đầu tư thực sự có tâm huyết, để tạo ra các đô thị hiện đại, năng động, có đầy đủ chức năng về dịch vụ, thương mại, cư trú, văn hóa, giáo dục, kỹ thuật và vui chơi giải trí.

Khu đô thị Phú Mỹ Hưng đã được hình thành và phát triển trên nền của khu đầm lầy và nước đọng thuộc quận 7, phía Nam Thành phố do Công ty TNHH Liên doanh

Phú Mỹ Hưng đầu tư xây dựng. Đây là một khu đô thị đa chức năng kiểu mẫu về thương mại, dịch vụ, văn hóa, giáo dục, cư trú, giải trí... tạo động lực cho sự phát triển phía Nam và Đông Nam thành phố. Khác với Quận 1 là trung tâm gắn liền với lịch sử văn hóa truyền thống lâu đời, khu đô thị Phú Mỹ Hưng được xây dựng gắn liền với khái niệm khu đô thị hiện đại.

Ngày 26/6/2008, Bộ Xây Dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận khu đô thị Phú Mỹ Hưng là “Khu đô thị kiểu mẫu” của Việt Nam.

**2. Các cụm đô thị Khu đô thị Phú Mỹ Hưng tạo thành một trung tâm thương mại, tài chính quốc tế tại khu vực Đông Nam Á**

Công ty Phú Mỹ Hưng khai thác và phát triển 5 cụm đô thị (750 ha), tạo thành một trung tâm thương mại, tài chính quốc tế tại khu vực Đông Nam Á.

*Khu A - Trung tâm đô thị mới (409 ha):* là tâm điểm của toàn khu đô thị, nơi thu hút các nhà đầu tư, kinh doanh. Bao gồm các phân khu:

- *Khu Thương Mại Tài Chính Quốc Tế* là khu phức hợp với các cao ốc văn phòng đa chức năng thương mại, tài chính, hội chợ, triển lãm, hội nghị quốc tế, giải trí, du lịch, dịch vụ, khu đô chính, sàn giao dịch chứng khoán, khách sạn cùng các tiện ích xã hội khác, nơi có trụ sở của nhiều tập đoàn đa quốc gia như Unilever, Toyota, BMW, Porsche,... Một số công trình lớn như Trung tâm Hội nghị và Triển lãm Sài Gòn, cao ốc thương mại văn phòng Saigon Paragon,...

Ngoài ra còn có công trình nhà ở là dự án căn hộ cao cấp Star Hill.

- *Khu Hồ Bán Nguyệt:* với diện tích hơn 10 ha và vốn đầu tư giai đoạn một cho dự án này là 100 triệu đô la Mỹ, gồm nhiều tòa nhà hiện đại dọc theo đường cong của Hồ Bán Nguyệt chia làm 3 khu căn hộ cho thuê, văn phòng cho thuê và khu trung tâm thương mại. Khu Hồ Bán Nguyệt nối liền Khu Kênh Đào qua Cầu Ánh Sao, cây cầu bộ hành đầu tiên của Việt Nam, hình thành một phố đi bộ xuyên suốt và tạo nên cảnh quan cho khu vực, với độ dài khoảng 1,5 km. Dọc theo đường cong của hồ là những tòa nhà thấp tầng được bố trí ở phía trước, cao tầng ở phía sau để khai thác tầm nhìn cảnh quan. Trục đường chính có hành lang dành cho các hoạt động ngoài trời. Dự án Khu Hồ Bán Nguyệt được 25 kiến trúc sư từ 13 quốc gia tham gia thiết kế và 6 công ty triển khai chi tiết. Kiến trúc sư Axel Korn, giám đốc công ty KORN Architects – người trực tiếp tham gia thiết kế khu Hồ Bán Nguyệt, đánh giá khu vực này đóng vai trò là một “trái tim cộng đồng” (social heart). Công ty Skidmore, Owings & Merrill (SOM) đến từ San Francisco, với sự tư vấn của công ty Koetter Kim & Associates của Mỹ và công ty Kenzo Tange & Associate của Nhật, chịu trách nhiệm thực hiện quy hoạch tổng thể của toàn khu theo phương hướng đảm bảo tính liên kết và hài hòa với toàn Khu đô thị Nam Sài Gòn. Đặc biệt ở Khu Hồ Bán Nguyệt, các cao ốc được liên kết với nhau qua lối đi trên cao đặt tại tầng 3 dành cho những người sinh sống và làm việc tại đây. Ngoài ra, với ưu thế rộng rãi và cảnh quan đẹp, khu vực này còn là nơi diễn ra hội hoa xuân tại khu đô thị.

- *Khu Kênh Đào:* là khu nhà ở và thương mại với các cửa hàng kinh doanh dịch vụ mua sắm, phòng trưng bày sản phẩm, nhà hàng... Khu Kênh Đào trải dọc theo đại lộ Tôn Dật Tiên với những công viên nhiều cây cối và bắc qua một con kênh xanh. Khu

kênh Đào được xây dựng với nhiều dự án căn hộ theo định kiến kiến trúc sinh thái với các khu căn hộ Garden Plaza I, Garden Plaza II, Garden Court I và Garden Court II do công ty Singapore thiết kế, Việt Nam triển khai chi tiết. Ngoài ra còn khu căn hộ cao cấp The Panorama do kiến trúc sư Thomas Chow của Công ty SURV - Thượng Hải thiết kế, với tỷ lệ không gian xanh mở chiếm gần 70% diện tích.

- *Khu Y Tế Điều Dưỡng:* gồm các tiện nghi y khoa, điều dưỡng, các dịch vụ, mua sắm, thể thao, giải trí..., đáp ứng các nhu cầu đa dạng của người dân từ y tế, chăm sóc sức khỏe đến các loại hình dịch vụ như Bệnh viện FV (220 giường), bệnh viện Tim Tâm Đức (180 giường), Bệnh Viện Việt Mỹ..., và những tiện ích chăm sóc sức khỏe khác. Khu Y Tế Điều Dưỡng còn có cụm tiện ích thể thao giải trí như sân tập golf, sân golf 9 lỗ, hồ bơi đáy cát và 4 sân quần vợt.

- *Khu Cảnh Đồi:* là khu dân cư được xây dựng sớm với đầy đủ tiện ích như trường học, hệ thống siêu thị (Co.opmart, Citimart), chuỗi cửa hàng tiện lợi, dịch vụ dọc trục giao thông chính là đại lộ Nguyễn Đức Cảnh. Từ quý 3 năm 2009, khu Cảnh Đồi khởi công dự án mới là khu căn hộ cao cấp ven sông Riverpark Residence do công ty Axel Korn Architekture của Đức thiết kế, với 16 ngân hàng tham gia hỗ trợ cho vay mua nhà.

- *Khu Nam Viên:* gồm các khu biệt thự: Mỹ Gia 1-2, Mỹ Thái 1-2-3, Mỹ Phú 1-2, Mỹ Văn và các khu căn hộ Cảnh Viên 1-2, Mỹ Viên, Mỹ Khang, Green View. Địa hình khu Nam Viên giống một ốc đảo được bao bọc bởi sông nước, mật độ xây dựng thấp và có nhiều công viên. Đây là khu dân cư có diện tích phủ xanh lớn nhất của Trung tâm đô thị Phú Mỹ Hưng, nằm kế Khu Thương Mại Tài Chính Quốc Tế và Khu Hồ Bán Nguyệt trên cùng trục đại lộ thương mại Nguyễn Lương Bằng. Khu Nam Viên còn là nơi tập trung nhiều trường học nước ngoài

\* PGS.TS. Hiệu trưởng Trường Cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh

như: trường Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Bắc.

- *Khu Văn Hóa Giải Trí*: nằm ở cửa ngõ phía Tây vào Trung tâm đô thị Phú Mỹ Hưng, là khu dân cư tập trung, phía Bắc là “hành lang cây xanh văn hóa nghỉ ngơi”, phía Đông là sông cảnh quan. Công trình chủ yếu ở đây là các khu nhà phố và căn hộ, gồm khu nhà phố và biệt thự Hưng Thái, khu nhà phố Hưng Gia, Hưng Phước, khu căn hộ Sky Garden với khu phố đi bộ, mua sắm trên tầng 2 của khu chung cư, công viên Wonderland và công viên bờ sông.

- *Khu Midtown* là khu kinh doanh trung tâm dọc theo đại lộ thương mại Nguyễn Lương Bằng, nằm giữa hai Khu Nam Viên và Khu Thương Mại Tài Chính Quốc Tế. Tại đây cũng có các khu biệt thự, căn hộ cao cấp.

*Khu B - Khu Làng Đại học (95 ha)* là khu ứng dụng mô phỏng đầu tiên tại Việt Nam lấy ý tưởng và kinh nghiệm từ công trình hình thành cộng đồng quanh trung tâm Silicon tại San Jose, California, Hoa Kỳ và các công viên công nghiệp khoa học tại Đài Loan. Khu Làng Đại Học là một khu chức năng hỗn hợp gồm khu dân cư, khu thương nghiệp, dịch vụ địa phương và các khu công trình công cộng (chiếm 18 ha). Tại đây có chi nhánh trường đại học quốc tế RMIT của Úc.

*Khu C - Khu Trung tâm Kỹ thuật cao (46 ha)*: nằm tại giao lộ Nguyễn Văn Linh và Hương lộ 7, nơi tập trung các xí nghiệp liên quan đến công nghệ phát triển công nghiệp kỹ thuật cao tại Việt Nam, bao quanh bởi một khu vực có chức năng đa hợp tạo điều kiện đầy đủ cho những người sinh sống và làm việc ở đây.

*Khu D - Trung tâm Lưu thông Hàng hóa II (85 ha)*: nằm tại ngã ba sông Bến Lức và sông Cần Giuộc, thuận lợi cho các cơ sở bến cảng, là đầu mối lớn về phân phối và lưu thông hàng hóa, là nơi tồn trữ lương thực, kho hàng công nghiệp liên quan, có một số

khu chức năng hỗn hợp thương mại và dân cư, với 5 ha cho các công trình công cộng.

*Khu E - Trung tâm Lưu thông Hàng hóa I (115 ha)*: nằm tại giao lộ Quốc lộ 1A và đại lộ Nguyễn Văn Linh, gồm 5 khu: Khu Thương mại Quốc tế, Khu Thương mại Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Khu Kho bãi Công nghiệp, Khu Cảng và Trung chuyển Hàng hóa, Khu Dân cư Hỗn hợp. Khu E có vị trí thuận lợi để lưu thông hàng hoá từ mọi hướng bằng đường thủy và đường bộ. Đất dự trữ cho các công trình công cộng chiếm 14 ha.

### 3. Một số giải pháp để phát triển bền vững Khu đô thị hiện đại Phú Mỹ Hưng

Thành phố Hồ Chí Minh là một trung tâm phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, đang vươn mình từng ngày. Trong xu thế đó, việc quy hoạch đô thị phát triển theo hướng mở rộng đang được thành phố đặc biệt quan tâm, nhằm đáp ứng việc tăng trưởng về kinh tế và phát triển xã hội tương ứng với việc dân số ngày một gia tăng. Đặc biệt là mấy năm gần đây, các dự án quy hoạch và xây dựng khu đô thị dần dần được hình thành với số lượng lớn, tạo ra những biến đổi to lớn trong xã hội và những chuyển động nhiều chiều về phát triển đô thị.

- *Thứ nhất*, xây dựng nếp sống văn minh đô thị cho Khu đô thị hiện đại Phú Mỹ Hưng:

Phát triển bền vững trong Khu đô thị hiện đại Phú Mỹ Hưng được thể hiện trong việc tổ chức không gian phù hợp như: chú trọng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội đảm bảo đồng bộ, đầy đủ, kết nối tốt với khu vực xung quanh, hệ thống giao thông, hệ thống căn hộ, nâng cao chất lượng dịch vụ, đời sống văn hóa tinh thần, vui chơi giải trí của dân cư khu đô thị; đồng thời phải gắn liền với các tiêu chí cụ thể nhằm tạo ra sự cân bằng với thiên nhiên, cho phép cư dân tận hưởng tối đa chất lượng cuộc sống.

Thành phố Hồ Chí Minh đang trong quá trình cải tạo và xây dựng đô thị hiện đại.

Tuy nhiên, với những gì đang diễn ra, đã cho ta nhận thức rằng: đô thị không phải là một mô hình dễ vẽ, dễ xây, mà đô thị là một hệ thống của một tiến trình xã hội, kinh tế, văn hoá rất đặc thù. Những thay đổi không gian vật chất, kỹ thuật sẽ dẫn định hình cuộc sống xã hội và sinh hoạt văn hoá muôn màu, muôn vẻ của hàng triệu người. Việc nhìn lại một số trải nghiệm từ các đô thị hiện đại ở các nước phát triển để xác định viễn cảnh về những đặc tính văn hoá, xã hội hợp lý ở Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng mà chúng ta đang xây dựng là việc cần thiết.

Đô thị hóa đòi hỏi con người phải chuyển động theo tốc độ chuyển động của nó. Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng được hình thành, thì nơi ấy đòi hỏi một lối sống khác, một cách ứng xử văn hóa khác, thậm chí khác hẳn với lối sống, với nếp ứng xử văn hóa trước đây. Vấn đề đặt ra là, quá trình chuyển động đó nhanh hay chậm, trì trệ hay tích cực còn tùy thuộc ở cách tư duy và phương pháp xử lý các yếu tố mâu thuẫn của các nhà hoạch định chiến lược và quản lý đô thị. Muốn thế, từ góc độ quản lý, chủ thể quản lý phải xây dựng được những giá trị văn hóa, những tiêu chí văn minh phù hợp với đặc trưng bản sắc dân tộc để định hướng cho cuộc cách mạng đô thị này. Đồng thời phải thấu hiểu mối quan hệ hữu cơ giữa văn hóa và văn minh để đi đến một nhận thức khách quan: văn minh đô thị luôn được định hình và chịu sự ảnh hưởng từ nền tảng văn hóa dân tộc. Sự tương tác ấy đòi hỏi:

- Văn minh phải dựa trên nền tảng văn hóa, lấy văn hóa làm bệ đỡ, làm định hướng.

- Bảo tồn văn hóa mà không chú ý đến văn minh hiện đại thì rất dễ rơi vào tình trạng bảo thủ, trì trệ và lạc hậu.

- Văn hóa và văn minh phải quan hệ tương tác hỗ trợ cho nhau.

- Văn hóa giúp cho văn minh có tính định hướng; văn minh bổ sung cho văn hóa tính

hiện đại, hội nhập và phát triển.

*Thứ hai*, giáo dục cho người dân ý thức xây dựng văn minh đô thị

Đây là tiền đề quan trọng về phương pháp luận, làm được bước này chính là chúng ta đang xây nhà từ móng vì bởi ý thức quyết định hành vi. Trong đó đặc biệt chú trọng đến công tác tuyên truyền, giáo dục cho thế hệ trẻ, nhất là đối tượng học sinh, sinh viên. Có thể lồng ghép chương trình giáo dục tác phong văn minh đô thị Sài Gòn vào chương trình giáo dục công dân các cấp trường học, vào các hoạt động ngoại khóa, bao gồm cả lý thuyết lẫn thực hành, ngay từ tiểu học. Một số nước trong khu vực như Singapore, Thái Lan, Philippines hay Malaysia..., cũng đã thành công trong việc giáo dục học sinh, sinh viên và người dân nói chung tôn trọng trật tự giao thông, vệ sinh công cộng, nếp sống văn minh đô thị. Để tạo thành một nếp sống văn minh đô thị như hiện tại, các nước này đã kiên trì dành cả chục năm trời triển khai chương trình giáo dục công dân cho học sinh, sinh viên của họ thói quen về trật tự, giữ gìn vệ sinh hay tác phong lịch sự văn minh đô thị. Môn công dân được dạy rất cụ thể và nghiêm túc, gồm cả giáo dục luật lệ giao thông, ý thức bảo vệ của công, phép lịch sự xã giao hàng ngày... Đó là cách giáo dục từ gốc rất đáng để chúng ta tham khảo, học tập và vận dụng một cách phù hợp vào điều kiện cụ thể của nước ta.

*Thứ ba*, giáo dục cho người dân tăng cường tính nghiêm minh của pháp luật.

Hiện tại, những quy định về nếp sống văn hóa, văn minh đô thị của chúng ta không thiếu. Các nước phát triển đã đô thị hóa nhiều thế kỷ, có rất nhiều kinh nghiệm và nhiều văn bản quy định về vấn đề này. Chúng ta đã kế thừa, phát huy và vận dụng, biểu hiện ở nhiều nội dung về nếp sống văn hóa, văn minh đô thị được thể chế hóa thành luật. Tuy nhiên, phân tích về những yếu kém bất cập và nguyên nhân chủ quan của những bất cập trong quản lý đô thị và xây

dựng văn minh đô thị ở TP. Hồ Chí Minh, đó là có Luật nhưng thi hành luật rất yếu kém. Vì thế, nhu cầu đổi mới tư duy pháp lý được đặt ra ngày càng cấp thiết, mạnh mẽ, kiên quyết hơn. Dưới góc độ văn hóa học quản lý, tư duy pháp lý mới có thể được phác thảo trên cơ sở hài hòa mối quan hệ giữa hai yếu tố: dân tộc và hiện đại. Trong lịch sử, dân tộc ta đã rất thông minh và chủ động trong việc tiếp thu các yếu tố văn hóa ngoại sinh để canh tân đất nước. Theo truyền thống phương Đông, quản lý xã hội thường dựa trên cơ sở nhân tâm, đức trị (Quản lý dựa trên các chuẩn mực đạo đức, văn hóa cổ truyền dân tộc). Theo truyền thống phương Tây, quản lý xã hội thường dựa trên lý tính, pháp trị (Quản lý chủ yếu căn cứ vào pháp luật, chế tài...). Trên thế giới, các thành phố lớn tiêu biểu như London, New York hay Berlin ngay từ thế kỷ XVIII đã được thiết kế, xây dựng, quy hoạch và quản lý đô thị theo cách đó. Phương Tây đã hoàn tất trước chúng ta khoảng hai thế kỷ cuộc cách mạng công nghiệp nên tầm nhìn của họ về xây dựng văn minh đô thị hẳn cũng vượt xa một khoảng cách tương tự. Cái gì hay thì phải học, học một cách sáng tạo, tiếp thu văn hóa Đông – Tây, nhất là sự kết hợp cả hai phương pháp quản lý pháp trị và đức trị. Nằm trong khu vực phương Đông, Việt Nam đương nhiên chịu nhiều ảnh hưởng của khu vực này, cả mặt tích cực và hạn chế. Những biểu hiện thường bị xem là lực cản trở xu hướng vận động tiến bộ trong đời sống xã hội thành phố hiện đại như thói quen ứng xử “phép vua thua lệ làng”. Cái chúng ta còn thiếu và rất yếu là tư duy và hành động sống và làm việc theo Hiến pháp và pháp luật, thí dụ như hiện tượng giao thông không theo một luật lệ nào, tùy tiện xả rác trên đường phố, đám cưới, đám tang rườm rà, cầu kỳ... Chuyển đổi từ một xã hội nông nghiệp - nông thôn với những “lệ làng” ràng buộc con người chặt chẽ ngay từ lúc sinh ra cho đến khi nhắm mắt lìa đời, sang một xã

hội công nghiệp - đô thị, đòi hỏi mọi công dân phải hành xử theo nguyên tắc tôn trọng pháp luật là cả một chặng đường dài phấn đấu lâu dài, đầy thách thức. Lịch sử chứng minh khả năng “đi tắt đón đầu” của dân tộc trong những điều kiện cụ thể. Song, sự chuyển đổi tư duy không dễ dàng “đi tắt”, nó cần trải qua quá trình vận động tất yếu từ nhận thức cảm tính đến nhận thức lý tính để rồi thâm nhập, chuyển hóa và chi phối hành động cụ thể của con người theo những nguyên tắc và giá trị định hướng chung mà xã hội đó đề ra. Nếu chúng ta đã thừa nhận từ bài học kinh nghiệm quản lý đô thị của những quốc gia phát triển trên thế giới rằng, trong xã hội hiện đại, quản lý bằng pháp luật là một yêu cầu mang tính tất yếu, khách quan thì cần có thêm nhiều động thái và nỗ lực hiện thực hóa nó. Việc cấp bách hiện nay là cần điều chỉnh hình thức xử phạt hành chính đối với một số hành vi xấu để đủ sức răn đe, khắc phục kiên quyết bệnh cả nể, du di, thiếu tôn trọng pháp luật.

*Thứ tư*, cần có đội ngũ những người có trình độ quản lý đô thị hiện đại.

Với đặc trưng về cấp quản lý, đô thị là thành phố được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập. Vì vậy, sự thành bại của công cuộc xây dựng văn minh đô thị hoàn toàn phụ thuộc vào tài năng, tâm đức và tầm hoạch định chiến lược của nhà quản lý. Đối với nhà quản lý, lãnh đạo cần phải có tầm nhìn, quy hoạch và quản lý đô thị hiện đại.

*Tóm lại*, để đảm bảo sự phát triển bền vững của Khu đô thị hiện đại Phú Mỹ Hưng thì phải Xây dựng nếp sống văn minh đô thị cho Khu đô thị hiện đại Phú Mỹ Hưng; giáo dục cho người dân ý thức xây dựng văn minh đô thị; cần có đội ngũ những người có trình độ quản lý đô thị hiện đại; giáo dục cho người dân tăng cường tính nghiêm minh của pháp luật; cần có đội ngũ những người có tầm nhìn quy hoạch trình độ quản lý đô thị hiện đại./.