

Bài giảng 8

Từ ý tưởng tới thiết kế, vận động, và thực thi:
**Sự thành công của dự án
phát triển Nam Sài Gòn**

Phan Chánh Dưỡng

16/02/2022

Bài thuyết trình về một đề án cụ thể:

Từ ý tưởng tới thiết kế xây dựng đề án, vận động vốn từ nguồn FDI đầu tư vào vùng đất Nhà Bè, Tp.HCM với:

Một hệ thống các đề án gắn kết nhau định hướng phát triển
Tp.Hồ Chí Minh phát triển ra Biển Đông

Tư Duy Về Xây Dựng Chiến Lược

- 1/- Nhận dạng mọi sự kiện đến với ta.**
- 2/- Đánh giá một sự kiện quan trọng và thái độ đáp ứng thích hợp.**
- 3/- Kinh nghiệm về xây dựng một đề án chiến lược.**
- 4/- Từ việc xây dựng khu chế xuất Tân Thuận đưa đến thực hiện ý tưởng đưa Tp phát triển ra Biển Đông.**

1/- Nhận dạng mọi sự kiện đến với ta

- Mọi sự kiện xuất hiện chung quanh cuộc sống hằng ngày của ta đều có nguyên nhân bắt nguồn từ môi trường khách quan và cảm nhận chủ quan của chúng ta.
- Những sự kiện đó thật sự quá nhiều (phong phú, phức tạp...), sự tác động đó đến trực tiếp hay gián tiếp, ảnh hưởng lập tức hay lâu dài về sau, quan trọng hay không quan trọng, đều do sự cảm nhận chủ quan của ta đối với sự kiện đó mà xác định.
- Nếu ta có một khả năng nhận dạng những sự kiện đó một cách chính xác và xử lý nó một cách phù hợp nhất, sẽ đem lại cho ta lợi ích tốt nhất cho ta, và cho cả những người liên quan hay rộng hơn là cả cộng đồng xã hội ...
- Do đó cần phải rèn luyện một tầm nhìn (trực giác) phân tích nhanh để phân loại các sự kiện đó. Đây là sự nhạy bén, một đặc tính khả năng riêng của mỗi cá nhân chúng ta.

2/- Đánh giá một sự kiện quan trọng và thái độ đáp ứng thích hợp để xử lý sự kiện

- Thông thường, người đời thường cảm nhận qua sự kiện đó đưa đến cho ta điều lợi (điều mong muốn), điều hại (điều không mong muốn) với những mức độ khác nhau đối với riêng ta, gia đình, xã hội cộng đồng của ta hay rộng hơn..... không thuộc của ta. Sự lợi hại đó là vật chất cụ thể hay cơ hội thời gian hay những tính toán tương lai...
- Thái độ chấp nhận được đối với sự kiện đó, quyết định mức độ đánh giá sự kiện đó là quan trọng hay không quan trọng, mà mỗi người mỗi khác. Điều này do quan điểm, nhân sinh quan, tầm nhìn của từng người mà tạo ra “tác ý” hành vi đáp ứng với sự kiện đó khác nhau.
- Nếu cho là quan trọng đối với cá nhân, trước mắt hay ảnh hưởng lâu dài đời mình về sau, thì sẽ nghiêm túc xử lý theo ý chí cá nhân.
- **Nếu là quan trọng với lợi ích cộng đồng (địa phương, quốc gia v.v...) thì phải đưa vào tầm qui mô của một đề án với một tầm nhìn chiến lược, vì đó là việc cộng đồng.**

Chiến Lược Là Gì?

- **Chiến lược có nhiều cách diễn tả khác nhau, ta có thể gọi là** tập hợp các quyết định về các mục tiêu dài hạn và các biện pháp, các cách thức (dùng đối sách, kế hoạch, hay chiến thuật ...) chọn ra con đường, giải pháp phù hợp nhất đạt đến mục tiêu cuối cùng hiệu quả nhất (điều này áp dụng cả trong thương trường hay cả trong chiến trường).
- Để xây dựng một chiến lược đúng ta cần phải xác định được:
 - Nhận dạng đúng thực trạng bối cảnh hiện tại và xu thế diễn biến trong tương lai đối với mục tiêu chúng ta đề ra.
 - Nhận dạng đúng thực lực hiện có của ta.
 - Đề ra các phương pháp, kế hoạch, một tổ chức thực thi đúng và đủ tầm (thời gian, không gian, nhân lực, tài lực) để hoàn thành mục tiêu.

Phần 3: Kinh Nghiệm Xây Dựng Đề Án Chiến Lược

1/- Định dạng (Xác định tầm vóc đề án trước hiện trạng kinh tế xã hội)

- Nhận dạng bối cảnh đề án, các yếu tố khách quan liên quan với mục tiêu (quá khứ hiện tại và tương lai suốt dòng đời đề án). **Xác định mục tiêu tối hậu.**

2/- Định vị (so sánh vị trí, vai trò, khả năng của ta đối với yêu cầu mục tiêu)

- Xác định các yếu tố, điều kiện, khả năng ta đã có và những gì ta chưa có được. Tìm các giải pháp khắc phục. (**Từ đó lấy quyết định cuối cùng**).

3/- Định hướng chiến lược (Đưa ra tầm nhìn, mục tiêu, phương châm hành động)

- Phân tích mọi khả năng để tìm ra phương hướng chiến lược và xây dựng bước đi cho từng giai đoạn cụ thể (thời gian, không gian), xác định lực cản lực đẩy. Đề ra nguyên tắc tổ chức xây dựng bộ máy, xây dựng lực lượng (vốn, con người v.v..) nhằm thực hiện từng giai đoạn, tiến đến mục tiêu cuối cùng.

4/- Định lượng kế hoạch (trên cơ sở chiến lược, xây dựng kế hoạch hành động cụ thể)

- Xây dựng kế hoạch giải pháp, bộ máy thực hiện dự án cụ thể cho từng mục tiêu của từng giai đoạn (nhân lực, tài lực, đề ra điều kiện, phương pháp tiến hành, mục tiêu thời gian hoàn thành cho từng công đoạn v.v...)

5/- Định chuẩn (đề ra tiêu chuẩn giá trị)

- Xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá chất lượng công việc, nhằm kiểm tra hướng phát triển của đề án, kịp thời điều chỉnh kế hoạch, đảm bảo kế hoạch được thực hiện đúng yêu cầu mục tiêu. Đồng thời trên cơ sở đó hoàn thiện tổ chức, xây dựng chế độ thưởng phạt công minh.

Các yếu tố cơ bản cần phải có để trở thành chuyên viên chiến lược

- 1/- Sống có hoài bão, có ý chí và khát vọng vươn lên.
- 2/- Không ngừng học tập, tích lũy kiến thức. Rèn luyện phương pháp tư duy khoa học.
- 3/- Quan tâm cải tiến phương pháp làm việc, cải thiện cuộc sống. Quan tâm sự diễn biến của thời cuộc và nhạy bén nắm bắt thời cơ.
- 4/- Xây dựng tốt mối quan hệ xã hội, rèn luyện kỹ năng làm việc nhóm.
Xây dựng nhóm thân hữu ngành nghề, chia sẻ kinh nghiệm và tương trợ nhau khi cần.
- 5/- Chấp hành kỷ luật, sử dụng thời gian hiệu quả. Sẵn sàng gánh vác trọng trách tương xứng với khả năng của mình.
- 6/- Nghịch hướng quan sát nhận dạng tự thân, tầm soát khiếm khuyết hoàn thiện nâng cao năng lực.

Phần 4: Từ việc xây dựng khu chế xuất Tân Thuận đến thực hiện ý tưởng đưa Tp phát triển ra Biển Đông

Tình huống :

Thành phố Hồ Chí Minh tiến ra
Biển Đông

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

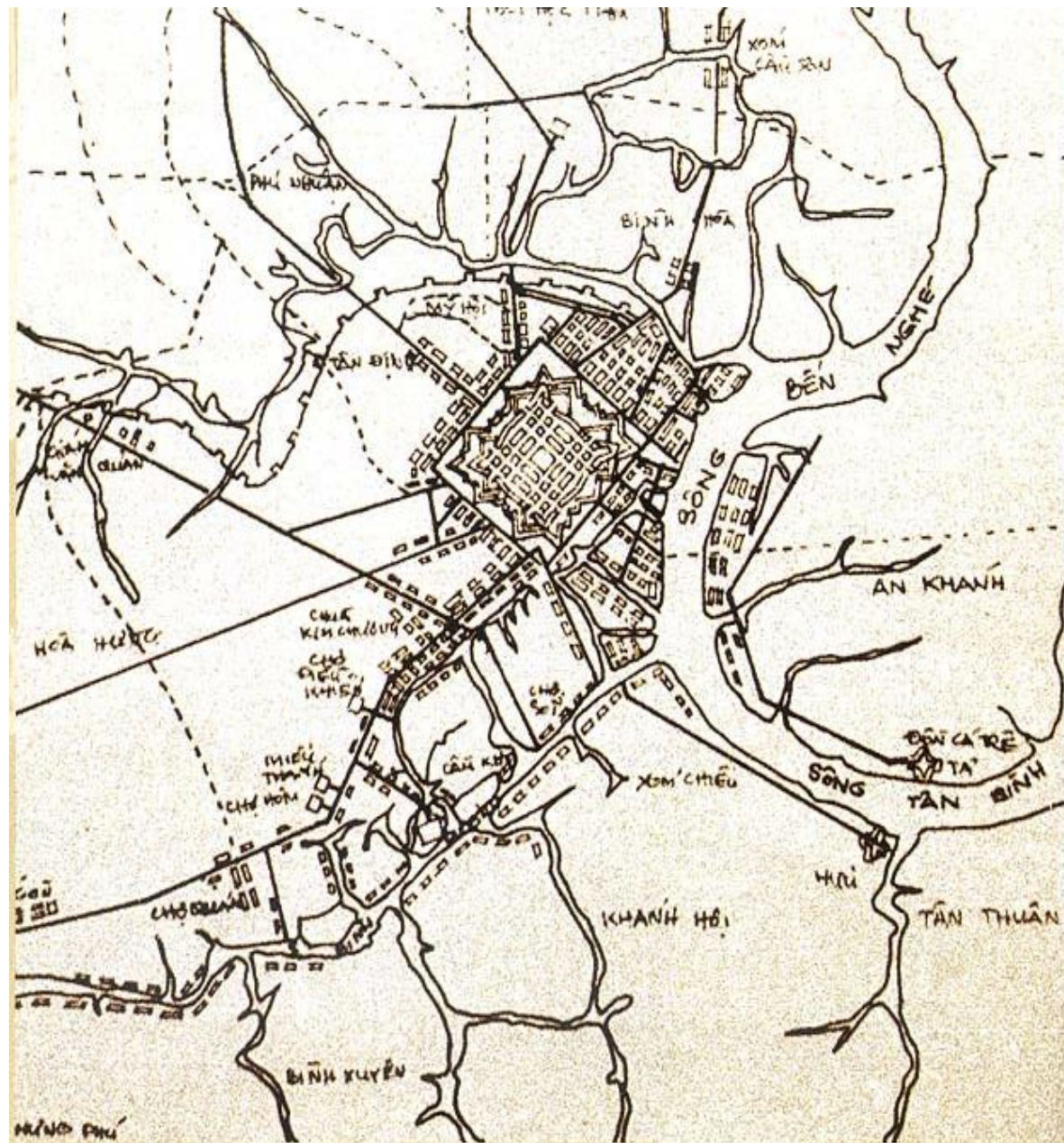
TỶ LỆ: 1 : 50 000



Bản Đồ Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định Qua Các thời Kỳ

- **Nhận dạng các cột mốc địa lý và lịch sử phát triển qua bản đồ xây dựng đô thị:**
 - Khởi nguyên: thành Gia Định (Bát quái Thành)
 - Chợ Lớn (Sài gòn cũ)
 - Sài Gòn mới (Sài gòn; Quận 1, Quận 3 ngày nay)
 - Sài Gòn - Chợ Lớn, Gia Định
 - Tp Hồ Chí Minh (Tp Sài gòn, Tỉnh Gia Định, cộng thêm huyện Củ Chi, Cần Giờ)
- Những đường phố quan trọng (Khu Gia Định, Khu Chợ Lớn, Khu Sài Gòn) hình thành nên các khu và những đường phố nối liền các khu.
 - Các cảng sông, cảng biển và những tuyến đường trên bến dưới thuyền.
 - Quảng trường, công viên, bến bãi xe v.v....
 - Các kiến trúc tiêu biểu cho Sài Gòn, Chợ Lớn Gia Định (Cơ quan chính quyền, cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội, văn hóa, tôn giáo v.v....)
- **Điều đặc biệt : Trong suốt gần 300 năm, Sài gòn chỉ phát triển một bên sông; theo hữu ngạn sông Sài Gòn (vùng Thủ Đức, Thủ Thiêm kém phát triển hơn) kể cả ngày nay.**

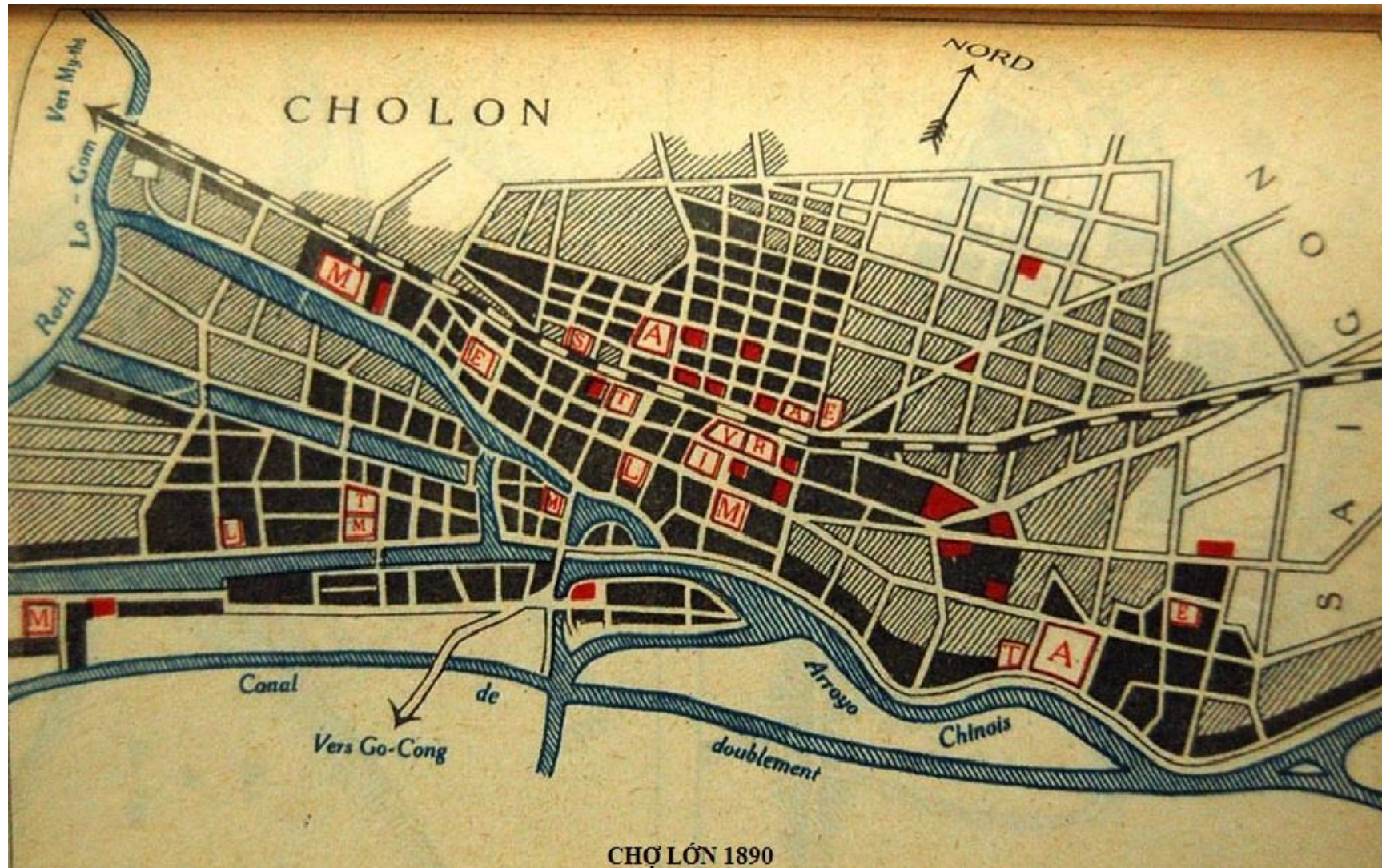
Gia Định Bát Quái Thành



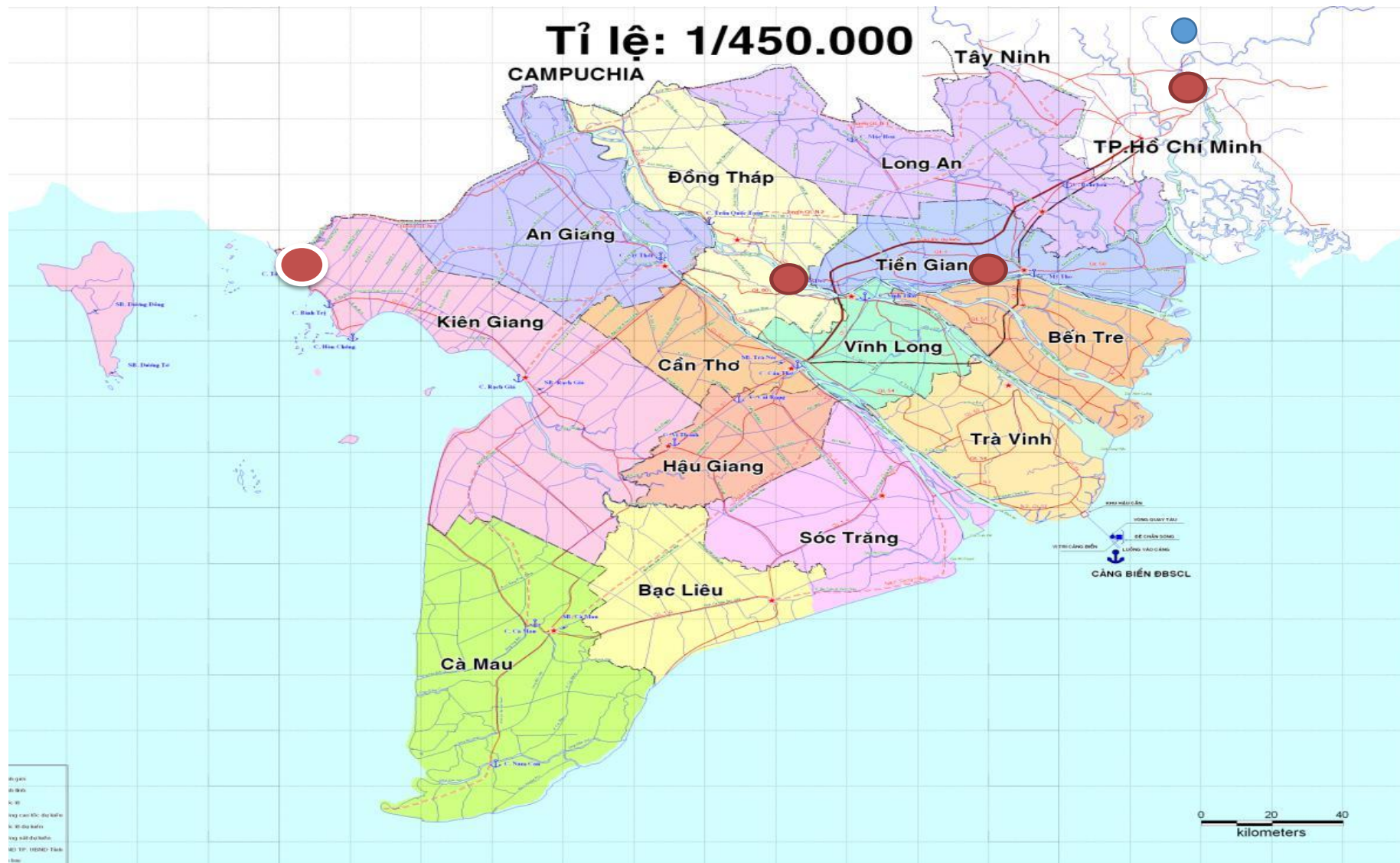
Sài Gòn 1930

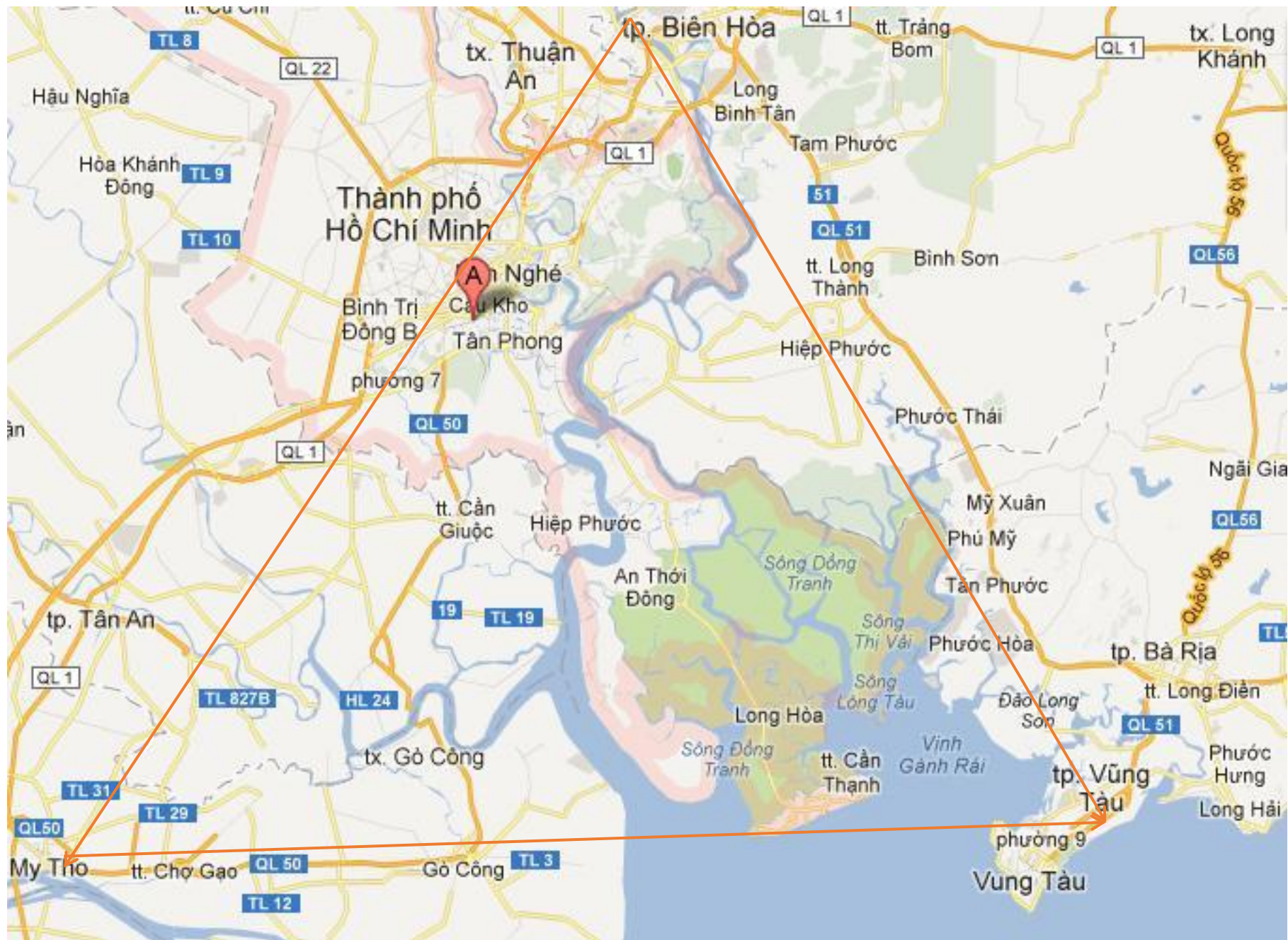


Chợ Lớn 1890



Nhận Dạng Các Tp Vùng Nam Kỳ Lục Tỉnh







Nhận dạng lịch sử phát triển của Tp HCM

- **Vị trí địa lý, diện tích, qui mô dân số. Mối quan hệ tương quan của Tp HCM với các vùng chung quanh.**
- **Lịch sử phát triển kinh tế xã hội, qui mô xây dựng và xu thế phát triển trong quá khứ cho đến hiện nay.**
- **Nhận dạng lực đẩy và lực cản sự phát triển đã hình thành ra trạng thái đô thị hiện nay.**
- **Tìm hướng đột phá theo qui luật, tạo động lực phát triển mới.**

Nhận Dạng Tp Sài Gòn- Hồ Chí Minh

- Nhận dạng vị trí địa lý vùng đất Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định chính là vùng trung tâm của Tp HCM hiện nay.
- Là vùng đất nằm trên hệ thống sông Đồng Nai ra biển Đông thể hiện qua các nhánh sông gồm: Sông Sài Gòn, Sông Đồng Nai, Sông Nhà Bè, Sông Lòng Tàu, Sông Soài Rạp.
- Là vùng đất nối liền vùng miền Đông Nam Bộ (Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Tây Ninh, Bình Phước với vùng ĐBSCL.
- Sự phát triển của toàn vùng ở vào thời điểm lịch sử khá đặc biệt, khách quan:
 - Kinh tế thế giới chuyển từ nông nghiệp sang công nghiệp thương mại từ Tây sang Đông (thế kỷ 18,19, 20).
 - Thương mại nối kết liên vùng đưa đến hình thành các khu đô thị ở những vị trí thuận lợi nhất.
 - Chính trị, văn hóa, xã hội biến động lớn tạo nên cuộc di dân lớn đi tìm vùng đất mới để dựng thân lập nghiệp, tạo nên những đô thị mới đa dân tộc, đa văn hóa (từ đó tạo ra chùm đô thị Sài Gòn Chợ Lớn Gia Định).

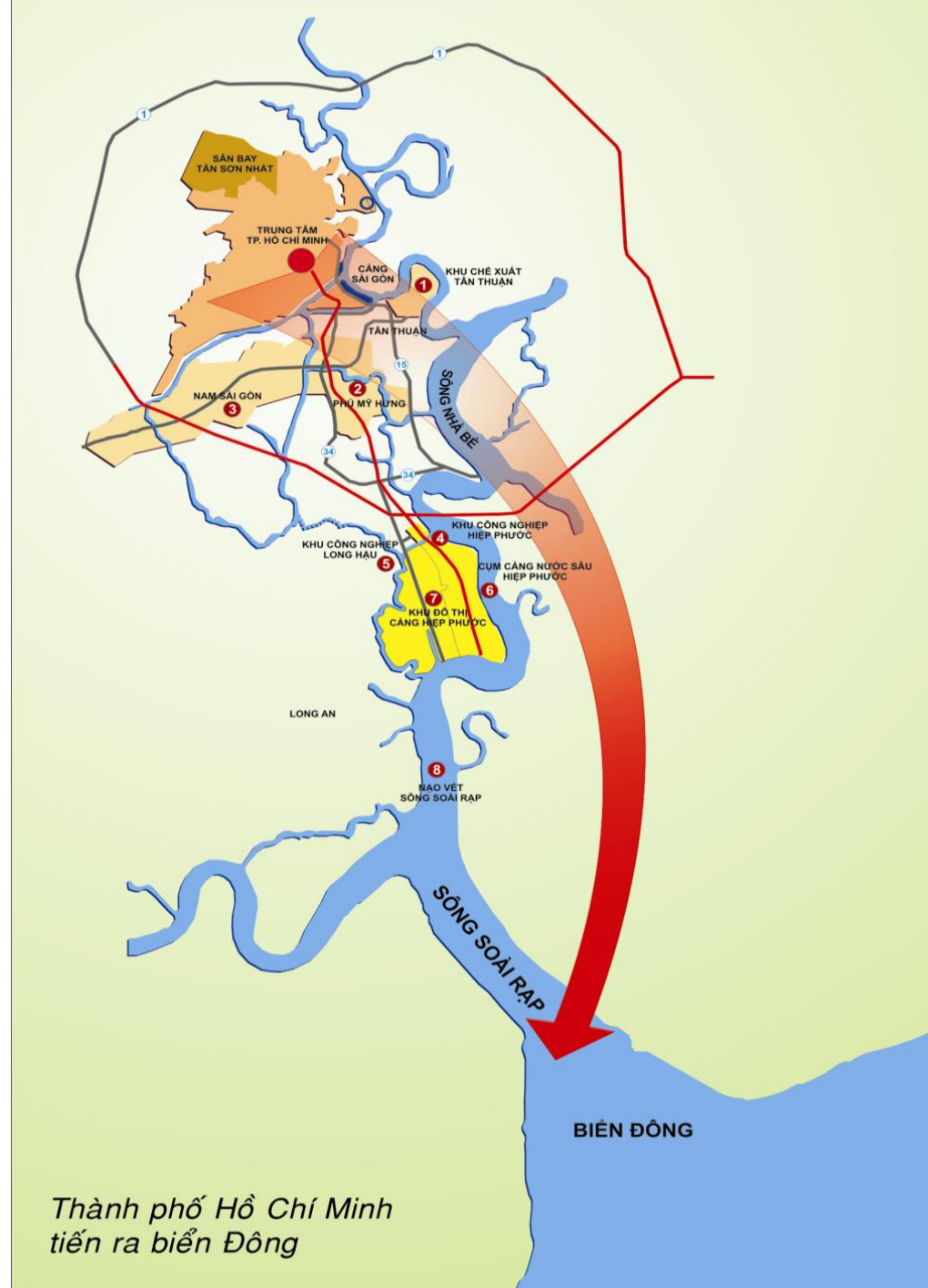
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TỶ LỆ: 1 : 50 000



Nắm bắt thời cơ tạo thế đột phá

- Yếu tố bên trong (chính sách đổi mới)
- Yếu tố bên ngoài (sự hội nhập toàn cầu)
- Có bước chuẩn bị; xây dựng kế hoạch phát triển.
- Chọn đề án đột phá, đảm bảo các điều kiện cho đề án thực hiện thành công làm đòn bẩy cho thế và lực cho các đề án tiếp theo sau này, tạo các tiền đề cũng như các yếu tố thuận lợi thực hiện chiến lược phát triển đưa Tp phát triển ra biển Đông.



Thành phố Hồ Chí Minh
tiến ra biển Đông

Vị trí và hiện trạng vùng đất Nhà Bè

- Vị trí thuận lợi, bên cạnh trung tâm đô thị lớn, và cảng lớn.
- Yếu tố địa chất không thuận lợi: vùng đầm lầy, ngập mặn, hoang hoá.
- Hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội kém phát triển.
- Là vùng đất nghèo cho dân nghèo lưu trú.

Vùng đất Nhà Bè



Vùng đất Nhà Bè



Phát họa kế hoạch chuyển dịch cơ cấu kinh tế vùng đất Nhà Bè

- Đánh giá các yếu tố thuận lợi và khó khăn.**
- Tìm các giải pháp khắc phục những nhược điểm.**
- Xây dựng ý tưởng phát triển kinh tế xã hội cho toàn vùng.**
- Chọn đề án đầu tư phù hợp để làm mũi đột phá.**
- Tìm đối tác đầu tư nước ngoài (FDI).**
- Dự kiến các hệ quả.**

Vùng đất Nhà Bè



Phương án cụ thể được chọn (đã qua)

- Khu chế xuất Tân Thuận.
- Tuyến đường Nguyễn Văn Linh.
- Khu đô thị mới Nam Tp HCM.
- Khu Công Nghiệp Hiệp Phước.
- Xây Dựng Cảng Hiệp Phước.
- Xây Dựng Tp Cảng Hiệp Phước.
- (Sau này có khu Long Hậu: Long An)

Mỗi đề án đều có một loại hình công ty khác nhau để thực hiện

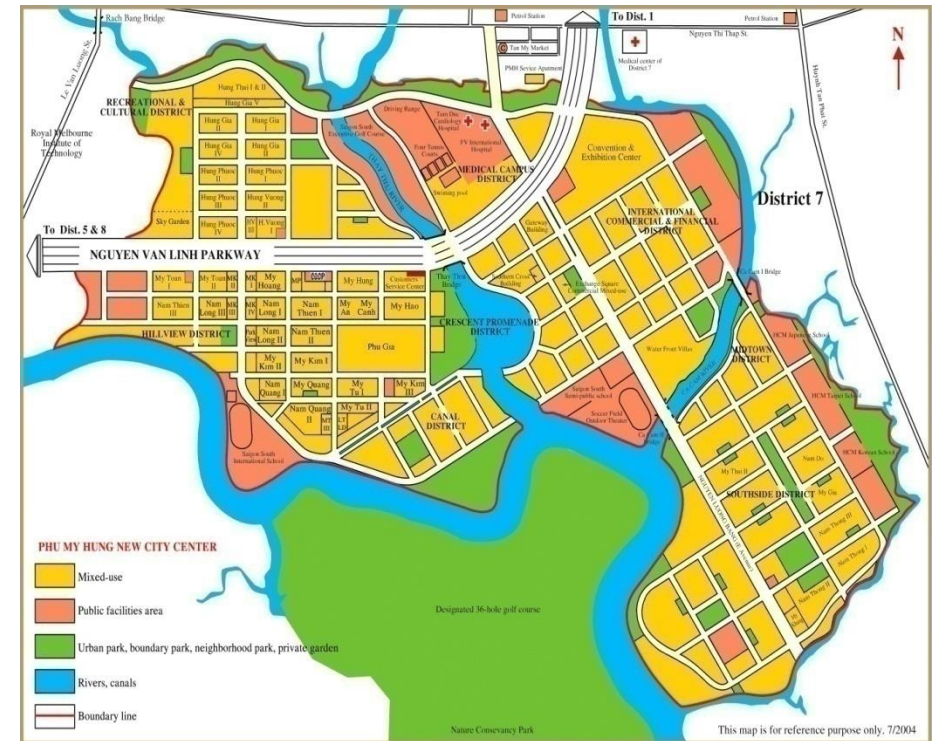
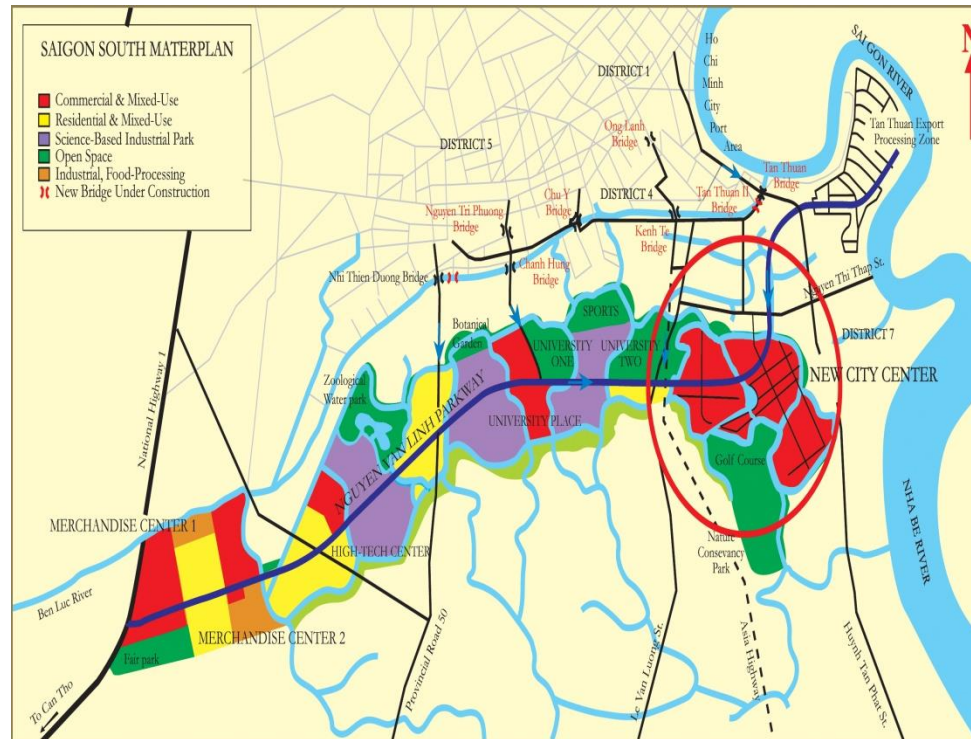
Khu chế xuất Tân Thuận



Khu Nhà Bè



Khu đô thị Nam Sài Gòn





Tan Thuan Corporation



Licenced in September 24, 1991



Tan Thuan

Export Processing Zone



➤ **Totally 300 hectares**

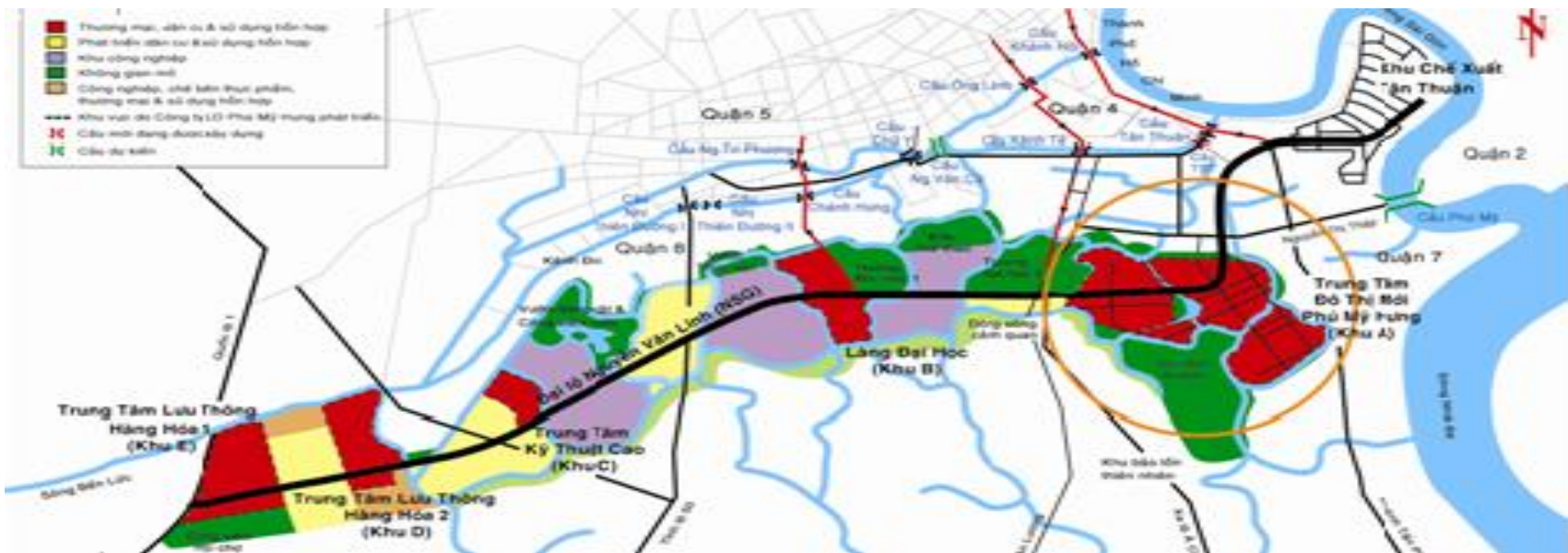
Khu chế xuất Tân Thuận



Nội dung qui hoạch khu đô thị Nam Sài Gòn

- Là một Tp sông nước Nam Bộ hiện đại, là một Tp vệ tinh của Tp HCM mở ra hướng Nam tiến ra Biển Đông rộng 2600ha gồm 21 phân khu chức năng trong đó PMH thực hiện tuyến đường NVL và 5 phân khu (A,B,C,D,E).
- Gồm 3 dãy: (Do cty thiết kế S.O.M)
 - **Dải công viên cây xanh văn hóa nghỉ ngơi.**
 - **Khu đô thị phát triển.**
 - **Dòng sông cảnh quan.**

1. CULTURAL & RECREATIONAL PARKWAY
2. DEVELOPMENT ZONE
3. SCENIC RIVERWAY



Qui Hoạch đô thị Nam Tp HCM



Những yếu tố tạo nên nội dung qui hoạch đô thị mới Nam TP HCM

- Tìm hiểu sự hình thành Tp Sài Gòn cũ cách đây 300 năm.
- Nắm bắt qui luật phát triển của Tp Sài Gòn hướng theo dòng sông và lớn theo dòng sông.
- Qui hoạch xây dựng Tp theo hướng phát triển ra biển Đông.
- Dự kiến đáp ứng yêu cầu đô thị hóa của Tp HCM với sự xuất hiện của KCX Tân Thuận và góp phần bổ sung các tiện nghi tiện ích công cộng cho Tp HCM.

**Xã Phú Mỹ trước đây
và
Đô thị mới
Phú Mỹ Hưng ngày nay**

Phú Mỹ Hưng 29/3/2008

Công Trình Sơ Khởi Tuyến Đại Lộ Nguyễn Văn Linh



Ảnh chụp năm 1995

Hình Ảnh Ban Đầu Khu Hồ Bán Nguyệt Khu Đô Thị PMH



Ảnh chụp 4 - 1997

Khu Đô Thị PMH năm 1998



Ảnh chụp ngày 14 - 8 - 1998



Ảnh chụp 24 - 8 - 2002

PHÚ MỸ HƯNG - ĐÔ THỊ VĂN MINH, CỘNG ĐỒNG NHÂN VĂN



Amenities - Schools

Saigon South People's
Founded School



Saigon South
International School



Taipei School



Korean School



Japanese School



Khu đô thị Nam Sài Gòn



Khu đô thị Nam Sài Gòn







Những yếu tố mang tính quyết định trong việc xây dựng đô thị mới

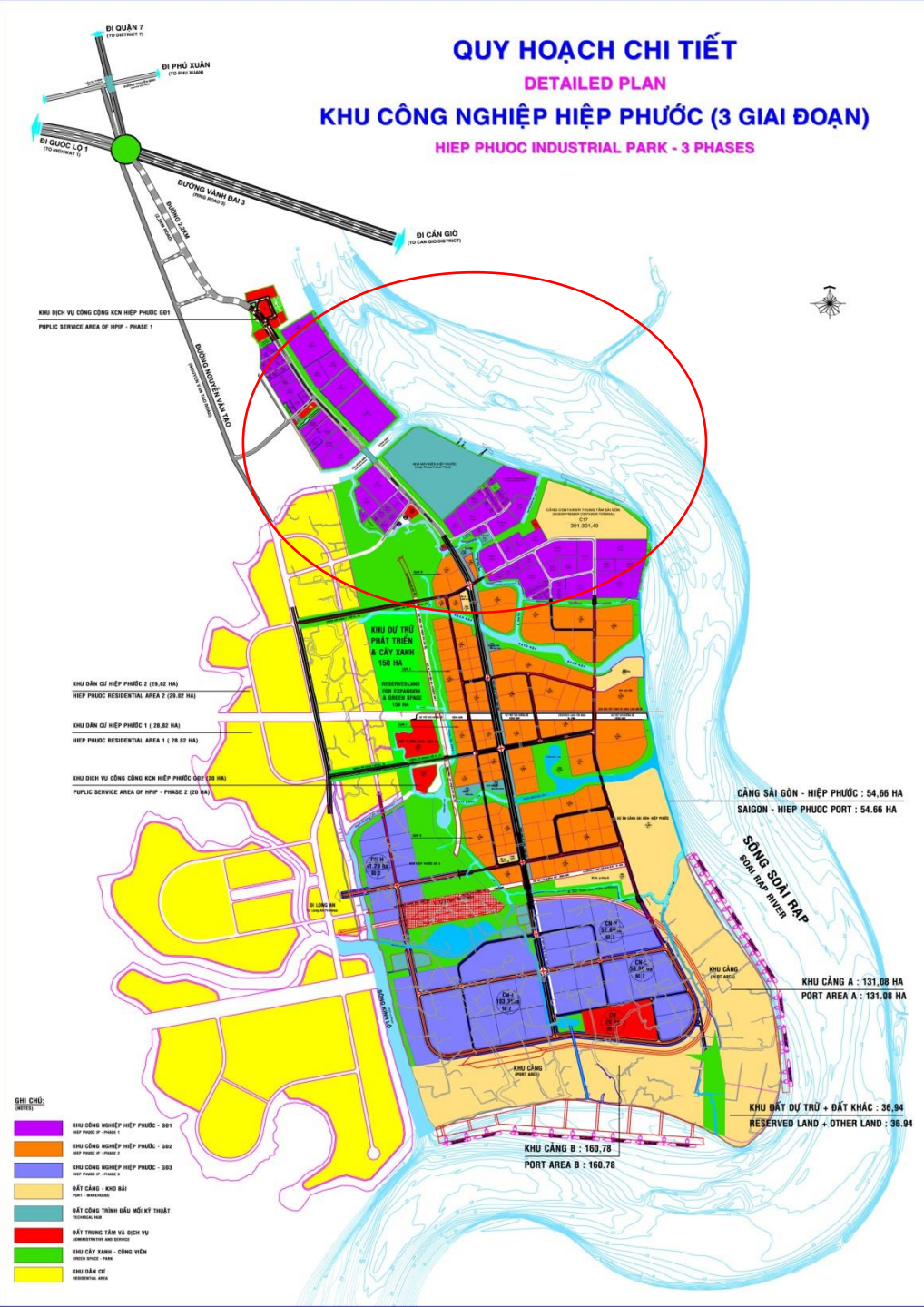
- Vai trò nhà nước vô cùng quan trọng, nhất là cơ chế nhà nước chúng ta.
- Nội dung qui hoạch kinh tế xã hội quyết định nội dung qui hoạch hạ tầng kỹ thuật.
- Vai trò của nhà đầu tư tham gia ngay từ khâu qui hoạch, và vai trò của doanh nghiệp và khách hàng (dân cư và doanh nhân).
- Tính công khai qui hoạch và sự quảng bá thông tin, để nhận được sự phản hồi của khách hàng sẽ đảm bảo cho mục tiêu của đô thị có khả thi và tiến hành đúng trình tự, đảm bảo xây dựng đề án thành công về tài chính lẫn mục tiêu qui hoạch.
- Chính quyền phải nghiêm túc quản lý qui hoạch như đã duyệt (nếu không có yêu cầu hợp lý của nhà đầu tư chính đang thực hiện đề án).

KCN Hiệp Phước gia đoạn 1 (311,4 ha)

-Tổng số dự án: 102 dự án
-Tổng vốn đầu tư: 1,02 tỉ USD

Giai đoạn 1: 96 dự án
Giai đoạn 2: 6 dự án

STT	Ngành nghề	Tỷ trọng
1	Điện, điện tử	5,15%
2	Nhuộm	2,06%
3	Cơ khí	16,49%
4	Sơn	2,06%
5	Gỗ, giấy, bao bì, nhựa	13,40%
6	Thực phẩm	4,12%
7	Thuốc da	9,28%
8	Hóa chất	6,19%
9	Vật liệu xây dựng	12,37%
10	Cảng/Kho bãi/ container	8,25%
11	Phân bón, thuốc trừ sâu	4,12%
12	Xi mạ	3,09%
13	Ngành Công nghiệp Khác: - Kho lạnh - In - Phòng thí nghiệm - Giặt ủi - Xăng, gas	13,42%
Tổng cộng		100%



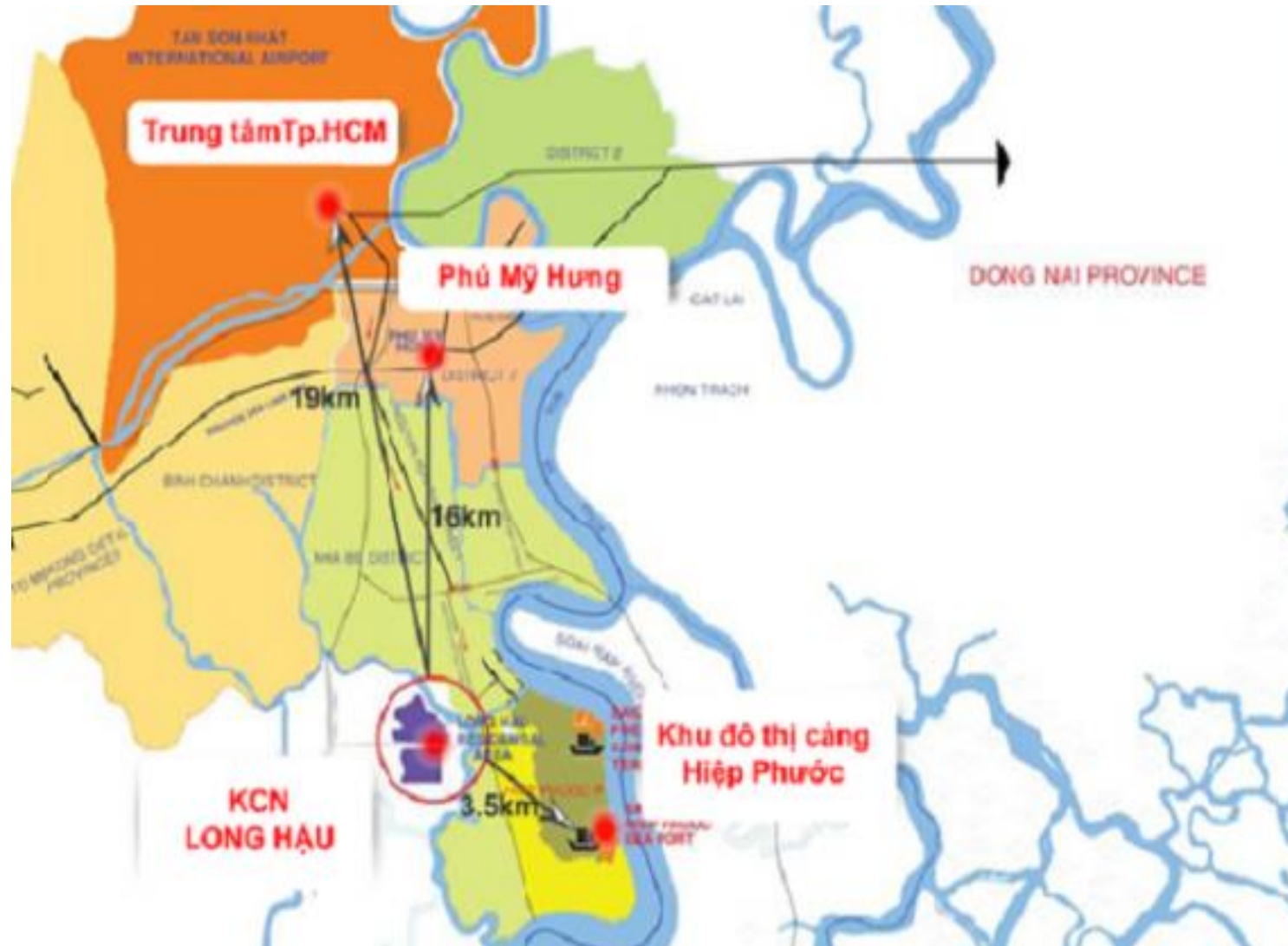


Nhà máy điện Hiệp Phước trong Khu công nghiệp Hiệp phước

- *The only foreign-owned B-O-O power plant in Vietnam*
- *Independent transmission and distribution network*
- *375 MW of 675 MW now on-line*
- *High quality power for the TTZ, Saigon South, Hiep Phuoc Industrial Park and the national grid*
- *Power supply for up to 45% of HCMC's demand*



Bản đồ vị trí KCN Hiệp Phước và KCN Long Hậu



[illegible]

	HIP PRIDE UP - PHASE 1
	HIP PRIDE UP - PHASE 2
	HIP PRIDE UP - PHASE 3
	PORT - WAREHOUSE
	TECHNICAL HUB
	ADMINISTRATIVE AND SERVICE
	GREEN SPACE - PARK
	RESIDENTIAL AREA

Sơ đồ quy hoạch Thành Phố Cảng Hiệp Phước



Khu Công Nghiệp Long Hậu
(Rộng 245 ha, Cách KĐT Phú Mỹ Hưng 12km, Cách cảng Hiệp Phước 3km)



Nhận Thức Về Vị Trí Tp Hồ Chí Minh

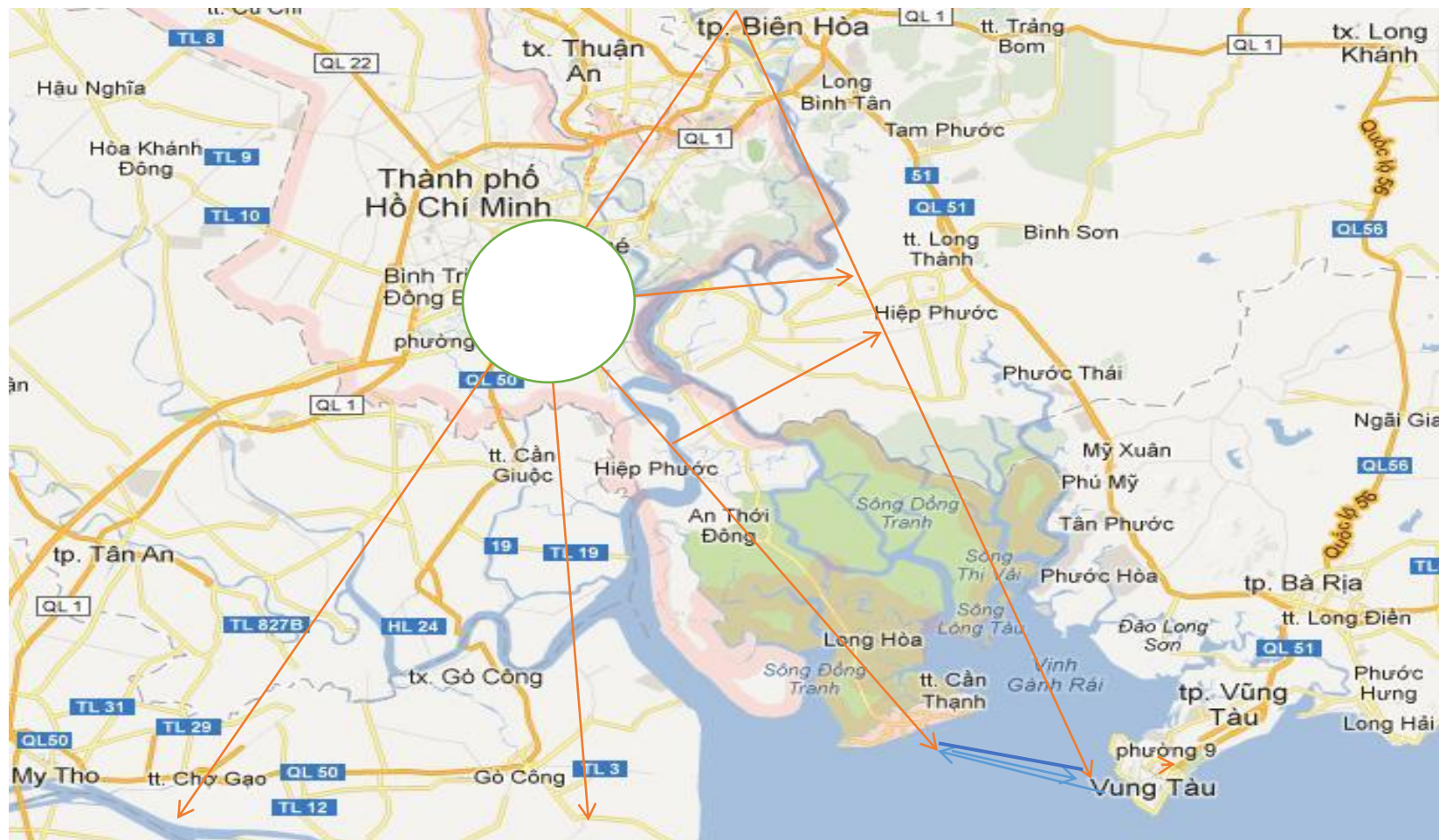
Xem xét Tam giác

Biên Hòa- Mỹ Tho- Vũng Tàu

- Trung Tâm Tp HCM đã có những tuyến đường nối thẳng đến Tp Biên Hòa và Tp Mỹ Tho.
- Nay đã có nhiều cầu qua vùng Q2, Q9 và tới đây sẽ có cầu Qua Huyện Nhơn Trạch nối với QL 51 và đi thẳng đến Sân bay Long Thành trong tương lai.
- Khi Tp Xây dựng cầu Bình Khánh qua huyện Cần Giờ, thì từ trung tâm Tp HCM đến Cần Giờ sẽ rất gần, lúc đó nếu có một đường hầm từ Cần Giờ xuyên vịnh Gành Rái (10km) qua Vũng Tàu, lúc đó giá trị của ý tưởng đưa Tp. HCM phát triển ra Biển Đông mới thật sự rõ nét và vị trí, vai trò của Tp HCM đối với toàn vùng ĐBSCL và vùng ĐNB càng quan trọng hơn.

Vai Trò Chiến Lược Của TP.HCM đối với Vùng phía Nam từ các tỉnh Nam Trung Bộ đến vùng ĐBSCL

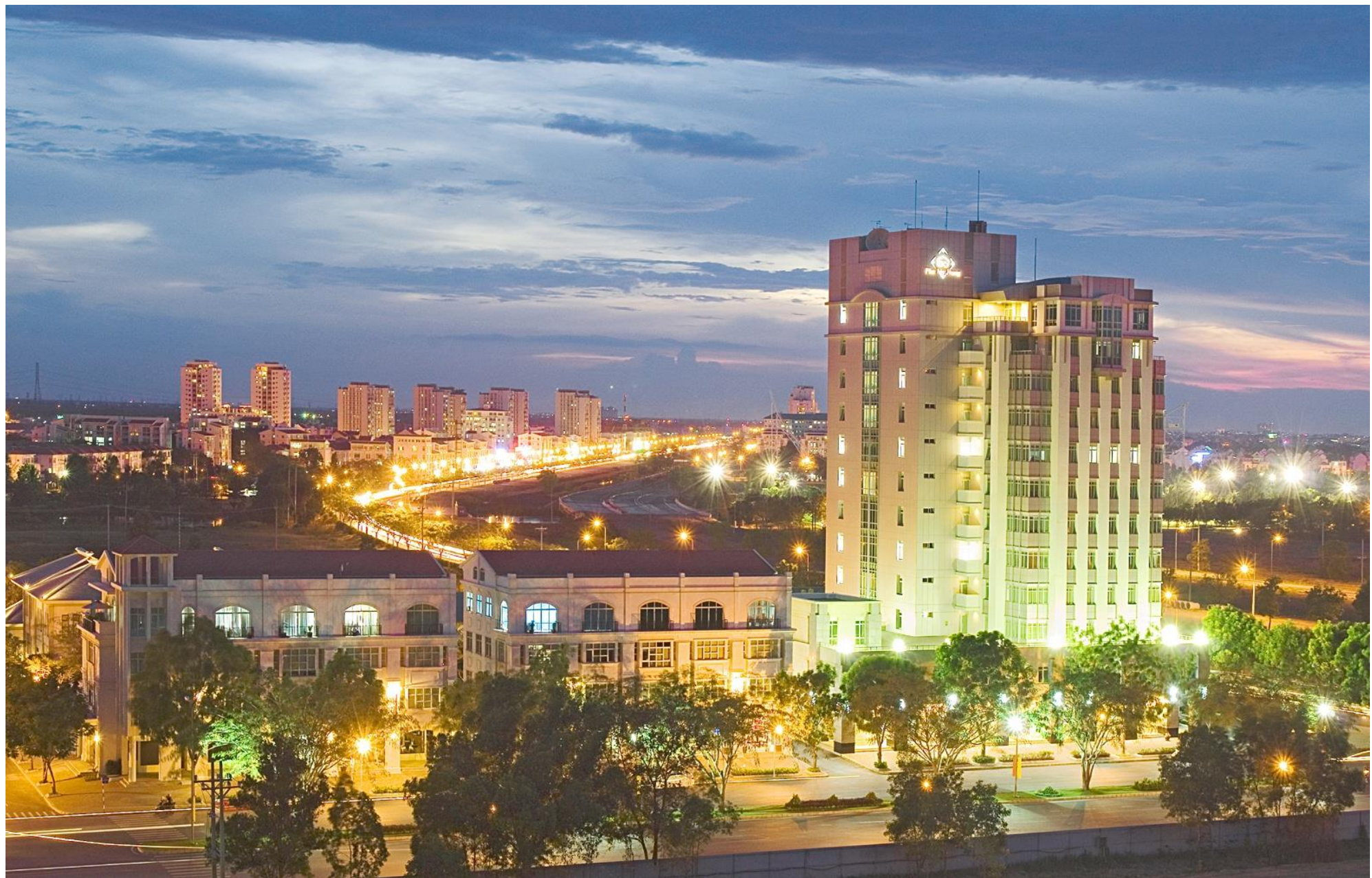




Khu đô thị Mới PMH







Đô Thị Văn Minh