

6. Định hướng phát triển không gian khu vực đô thị trung tâm và các khu vực trọng tâm phát triển

Định hướng phát triển không gian khu vực đô thị trung tâm: Khu vực đô thị trung tâm Thành phố được hình thành trên cơ sở khu đô thị trung tâm hiện hữu và khu vực đô thị trung tâm mở rộng là các trung tâm đô thị tại 05 phân vùng phía Bắc, phía Tây, phía Nam và phía Đông Nam. Tổ chức định hướng không gian khu vực đô thị trung tâm theo các khu vực như sau:

a) Khu vực đô thị trung tâm hiện hữu: Phạm vi gồm phân vùng đô thị trung tâm hiện hữu trong đường Vành đai 2 và phía Bắc kênh Đôi - kênh Tẻ.

- Tính chất: Trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo của Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là CBD). Ưu tiên tập trung đẩy mạnh phát triển tài chính, thương mại dịch vụ cao cấp. Tổ chức không gian theo 09 phân khu vực gồm:

(1) Khu vực trung tâm hiện hữu và phụ cận gồm các Quận 1, 3, 4 hiện nay - khu vực lõi đô thị trung tâm:

Tập trung nâng tầm và đẩy mạnh hiệu quả hình thái phát triển khu trung tâm tài chính, trung tâm thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch, trong nước và quốc tế; Cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu để gìn giữ phát huy các giá trị văn hóa lịch sử, quy hoạch, kiến trúc đô thị; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát việc xây dựng công trình cao tầng và phát triển nhà ở trong khu vực nội thành trung tâm.

Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị kết hợp hài hòa giữa thiên nhiên với các công trình kiến trúc có giá trị và các công trình mang tính biểu tượng của Thành phố như Bến Nhà Rồng, Nhà hát Thành phố, Dinh Độc lập, Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố... Hình thành các khu vực dịch vụ văn hóa - du lịch mang đậm bản sắc Thành phố kết hợp đẩy mạnh phát triển giao thông công cộng, phương tiện giao thông thân thiện với môi trường và phát triển một số khu vực theo mô hình TOD.

Định hướng tái thiết các khu vực tiềm năng (khu vực Cống Quỳnh, vùng ven kênh Bến Nghé (Quận 1), vùng ven kênh Nhiêu Lộc và khu vực xí nghiệp ga Hoà Hưng (Quận 3), vùng cảng Khánh Hội và dọc đường Bến Vân Đồn (Quận 4)) gắn kết với các yếu tố kiến trúc, cảnh quan đô thị hiện hữu và kiến trúc cảnh quan khu vực. Ưu tiên các quỹ đất để phát triển các công trình phục vụ cộng đồng trong khu vực: hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, văn hóa, thể thao, dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe, công trình tiện ích đô thị, cây xanh...), tăng cường không gian vườn hoa, công viên cây xanh, vui chơi giải trí, không gian văn hóa.

Khuyến khích cải tạo, nâng cấp và tái phát triển các khu dân cư ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè, rạch Bến Nghé, kênh Tẻ cũng như các khu vực khác trong khu vực lõi đô thị trung tâm.

(2) Khu vực đô thị Chợ Lớn và phụ cận - gồm các Quận 5, Quận 6, Quận 10 và Quận 11 hiện nay

Bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị như khu vực Chợ Lớn (Quận 5 và Quận 6); hình thành các khu vực dịch vụ văn hóa - du lịch - thương mại đậm bản sắc và nghiên cứu kết hợp khai thác các không gian công cộng để phát triển dịch vụ, du lịch, ẩm thực, thương mại đặc thù truyền thống, trải nghiệm văn hóa, dịch vụ đêm.

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất; trong các khu dân cư, khuyến khích hình thành công viên cây xanh để tạo cảnh quan và giảm ngập lụt.

Bổ sung các chức năng dân dụng và ưu tiên phát triển các công trình phục vụ cộng đồng trong khu vực: hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tăng cường không gian công viên cây xanh, cải tạo kênh rạch nhằm phát huy giá trị và hình thành các trục không gian xanh, bảo vệ môi trường, cảnh quan.

Nghiên cứu các khu vực quy hoạch phát triển mới (khu dịch vụ Buu chính Viễn thông C30 tại Quận 10; khu vực dọc kênh Tàu Hủ và kênh Đò; khu vực xung quanh nhà thi đấu Phú Thọ) với mô hình đô thị nén, mô hình TOD tối ưu hóa tầng cao, thiết lập các khu ở hiện đại mật độ cao, tăng quy mô diện tích không gian xanh và các không gian công cộng tại các khu vực đầu mối giao thông công cộng, đồng thời cân đối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đối với các khu vực ngoài TOD để đảm bảo phát triển.

(3) Khu vực đô thị phía Nam Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất thuộc các quận Phú Nhuận và quận Tân Bình hiện nay

Tổ chức không gian dịch vụ hậu cần phục vụ hàng không, thương mại dịch vụ văn phòng và khu đô thị có kết nối thuận tiện, hình thành các trung tâm tiếp vận hàng hóa và logistics tại các khu vực đầu mối giao thông. Khuyến khích tái phát triển khu dân cư hiện hữu để bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống, tăng cường kết nối không gian.

Quản lý chiều cao xây dựng đảm bảo an toàn đường cất hạ cánh của Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất. Hoàn thiện các khu đô thị đang được đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật; cải tạo, nâng cấp, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao, tăng tỷ lệ không gian cây xanh công cộng và bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định; Trong các khu dân cư, khuyến khích hình thành công viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa để tạo cảnh quan, tạo lập không gian đô thị hiện đại, sinh thái.

Tổ chức cảnh quan công viên ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè kết hợp phát triển kinh tế. Tổ chức công viên Gia Định, công viên Hoàng Văn Thụ hình thành không gian hỗ trợ lưu trữ nước để quản lý ngập lụt đô thị.

(4) Khu vực đô thị ven sông Sài Gòn - thuộc quận Bình Thạnh, quận Gò Vấp, một phần Quận 12 hiện nay

Tập trung cải tạo cảnh quan và phát triển các chức năng mới dọc các rạch chính như rạch Văn Thánh, rạch Cầu Bông, kênh Tham Lương - Bến Cát, sông

Vàm Thuật hình thành các trục không gian xanh, tăng cường không gian xanh, không gian công cộng, cũng như kết nối xuyên suốt bên trong vùng đô thị hiện hữu.

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất; đồng thời, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển. Kết nối khu vực Thảo Điền với bán đảo Thanh Đa; bổ sung giải pháp đảm bảo chất lượng môi trường sống và thoát nước chủ động cho các khu dân cư hiện hữu bị ảnh hưởng bởi ngập lụt.

Khai thác cảnh quan mặt nước tự nhiên sông Sài Gòn, sông Vàm Thuật để hình thành hành lang bảo vệ, hệ thống công viên cây xanh, mặt nước hoàn chỉnh kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh Thành phố kết hợp với tổ chức phát triển kinh tế dịch vụ ven sông Sài Gòn.

(5) Khu vực Bình Quới - Thanh Đa - Trung tâm đô thị, hành chính và công viên ngập nước

Phát triển khu đô thị du lịch mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đan xen các công viên, vùng ngập nước với cảnh quan hấp dẫn. Định hướng phát triển khu trung tâm đô thị cao tầng, giảm mật độ xây dựng và sử dụng đất hỗn hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất và tạo lập các vùng cảnh quan, chức năng hỗ trợ khác bao gồm nhà ở, hành chính, văn phòng, khách sạn, thương mại dịch vụ và du lịch ven sông.

Cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, bảo đảm cung cấp hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu phát triển. Trên cơ sở khai thác lợi thế về cảnh quan tự nhiên, định hướng tổ chức tỷ lệ cây xanh mặt nước và không gian xanh cao, kết hợp dịch vụ du lịch.

6) Khu vực đô thị giữa sông Sài Gòn và sông Vàm Thuật - thuộc khu vực phía Đông Nam của Quận 12 hiện nay

Định hướng không gian đô thị theo hướng đô thị nén, cao tầng xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị. Phát triển không gian công cộng, thương mại dịch vụ, tổ hợp văn phòng cao tầng trên các trục đường vành đai, hướng tâm, đường chính đô thị.

Bảo tồn và phát huy cảnh quan sinh thái ven sông Sài Gòn và sông Vàm Thuật, tạo những hành lang xanh theo kênh rạch hiện hữu, bổ sung kết nối giao thông thủy, bộ và giao thông công cộng dọc theo mạng hạ tầng xanh.

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển tại các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất ưu tiên chức năng cây xanh sử dụng công cộng; bảo đảm quy định về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Khuyến khích phát triển các khu đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở và lưu trú của người lao động. Tăng cường kết nối giao thông

công cộng giữa các khu dân cư, khu vực sản xuất công nghiệp, khu đào tạo và các ga đường sắt đô thị.

Khai thác cảnh quan mặt nước tự nhiên sông Sài Gòn, sông Vàm Thuật để hình thành hệ thống công viên cây xanh, mặt nước hoàn chỉnh kết hợp với tổ chức phát triển kinh tế dịch vụ ven sông.

(7) Khu vực đô thị phía Bắc Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất thuộc quận Gò Vấp và khu vực phía Tây Nam của Quận 12 hiện nay

Khuyến khích phát triển các khu đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở và lưu trú của người lao động. Tăng cường kết nối giao thông công cộng giữa các khu dân cư, khu vực sản xuất công nghiệp, khu đào tạo và các ga đường sắt đô thị.

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển tại các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất ưu tiên chức năng cây xanh sử dụng công cộng; bảo đảm quy định về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Quản lý chiều cao xây dựng đảm bảo an toàn đường cắt hạ cánh của Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất.

Định hướng không gian đô thị theo hướng đô thị nén, cao tầng, hình thành một số trung tâm công cộng, dịch vụ và thương mại lớn tầm cỡ quốc gia, quốc tế tại khu vực cửa ngõ.

(8) Khu vực đô thị công nghiệp phía Tây Bắc khu vực đô thị trung tâm - thuộc quận Tân Phú hiện nay

Xây dựng đô thị theo mô hình đô thị hiện đại, chất lượng cao, phát triển nhà cao tầng tại khu vực trung tâm và các khu vực đầu mối giao thông. Xây dựng các đô thị sinh thái, khu ở mới đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển tại các khu dân cư hiện hữu.

Khuyến khích tái cấu trúc khu công nghiệp Tân Bình hiện hữu theo hướng công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến. Chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ thành các chức năng đơn vị ở như công viên cây xanh công cộng phục vụ khu dân cư, thương mại dịch vụ; công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến, nhằm duy trì chức năng cung cấp việc làm cho người dân Thành phố.

Xây dựng với các khu vực công nghiệp gắn với đầu mối giao thông vùng. Hình thành các trung tâm tiếp vận hàng hóa và logistics tại các khu vực đầu mối giao thông.

Cải tạo khai thác cảnh quan kênh Tham Lương, kênh Tân Hóa, kênh Lò Gốm để hình thành hệ thống công viên cây xanh, mặt nước hoàn chỉnh kết nối với hệ thống vành đai xanh, hành lang xanh Thành phố kết hợp với quản lý hành lang bảo vệ và phát triển kinh tế dịch vụ.

(9) Khu vực đô thị công nghiệp phía Tây Nam Khu vực đô thị trung tâm và thuộc phía Đông của quận Bình Tân hiện nay

Hình thành các khu chức năng đô thị tương đối độc lập, hạn chế lưu thông cắt ngang các tuyến giao thông đối ngoại. Tái cấu trúc khu công nghiệp Tân Tạo theo hướng áp dụng công nghệ tiên tiến, hiệu quả cao hơn và phát triển quanh khu vực đường Tên Lửa - đường số 7 và đường Vành đai 2. Chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ thành các chức năng phục vụ đơn vị ở như công viên cây xanh công cộng phục vụ khu dân cư, thương mại dịch vụ; công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến.

Nâng cấp, chỉnh trang khu trung tâm đô thị đã hình thành; khuyến khích tái phát triển khu dân cư hiện hữu để bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống; tăng cường kết nối không gian với các khu đô thị mới.

Tổ chức công viên công cộng kết hợp chức năng hành lang bảo vệ các kênh Đồi, kênh Lò Gốm, sông Chợ Đệm...; kết nối với hệ thống công viên cây xanh công cộng, bảo đảm tiêu thoát nước tự nhiên.

b) Khu vực đô thị trung tâm mở rộng phía Tây: Phạm vi bao gồm phần phát triển trên diện rộng trong phạm vi Vành đai 3 trên địa bàn huyện Bình Chánh và huyện Hóc Môn hiện nay, kết hợp hành lang xanh theo hệ thống kênh Xáng.

- Tính chất: Là cửa ngõ kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với vùng đồng bằng sông Cửu Long về giao thông, logistics; trung tâm phía Tây và Tây Nam của Thành phố Hồ Chí Minh về công nghiệp, dịch vụ thương mại, công nghệ và dịch vụ chăm sóc sức khỏe, trung tâm y sinh - hoá dược, giáo dục đào tạo.

- Định hướng chính:

Tổ chức không gian đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng sức chở lớn (TOD), khai thác trọng tâm là ga đường sắt đầu mối và trung tâm logistics Tân Kiên. Phát triển khu đô thị mới có hạ tầng hiện đại, đồng bộ với sự hình thành, phát triển các khu công nghiệp Lê Minh Xuân, Phạm Văn Hai và các cụm công nghiệp; khu nghiên cứu - đào tạo, công nghệ cao; cụm trung tâm y tế chuyên sâu và các khu vực trọng điểm là động lực phát triển của Thành phố. Tại các khu vực thấp trũng dọc kênh Xáng, ưu tiên phát triển đô thị theo cấu trúc không gian nén, mật độ xây dựng thấp để đảm bảo không gian trống cho hành lang xanh và hỗ trợ thoát nước. Đối với khu vực trong phạm vi đường Vành đai 3, khuyến khích tổ chức các khu chức năng hỗn hợp, hệ số sử dụng đất cao tại xung quanh khu vực đầu mối ga đường sắt đô thị, khu vực lân cận các nút giao thông trọng điểm; tăng cường kết nối giao thông công cộng giữa các khu dân cư, khu đô thị, với các khu vực trọng điểm phát triển về công nghiệp, dịch vụ thương mại, y tế...

Tại các khu dân cư hiện hữu phát triển diện rộng, tổ chức cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái điều chỉnh đất theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất ưu tiên chức năng cây xanh sử dụng công cộng; bảo đảm quy định về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Tổ chức các tuyến trục, mạch không gian xanh công cộng, kết nối các không gian và các khu chức năng và các khu đô thị sinh thái có mật độ xây dựng thấp;

đặc biệt chú ý việc tổ chức cảnh quan, không gian mở công cộng kết hợp hành lang thoát nước theo trục Bắc - Nam và Đông - Tây.

c) Khu vực đô thị trung tâm mở rộng phía Bắc: bao gồm phần phát triển trên diện rộng trong phạm vi Vành đai 3 trên địa bàn huyện Củ Chi và huyện Hóc Môn hiện nay; đối với phạm vi ngoài Vành đai 3 phát triển theo cụm điểm ở các trung tâm thứ cấp tại khu đô thị Tây Bắc, khu đô thị tại xã Trung An và hành lang xanh dọc sông Sài Gòn

- Tính chất: Là cửa ngõ phía Bắc kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với các đô thị khác như Tây Ninh, Bình Dương và Long An thông qua các tuyến đường Vành đai 3, Vành đai 4, Quốc lộ 22; trung tâm phía Bắc của Thành phố Hồ Chí Minh về công nghiệp, dịch vụ du lịch sinh thái và chăm sóc sức khỏe, trung tâm đào tạo và ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao.

- Định hướng chính:

Tại khu vực Củ Chi, tổ chức không gian phát triển đô thị thành hai dải đô thị chính, gồm:

. Dải đô thị hai bên trục đường Quốc lộ 22 hiện nay: Tập trung cải tạo, nâng cấp, khuyến khích tái phát triển khu dân cư hiện hữu; phát triển khu đô thị mới và các chức năng dịch vụ - công cộng nhằm nâng cấp chất lượng đô thị. Chú trọng tổ chức hài hòa không gian giao thoa, chuyển tiếp giữa khu vực phát triển mới với khu hiện hữu.

. Dải đô thị ven sông Sài Gòn: Khai thác hợp quỹ đất dọc sông Sài Gòn để phát triển khu phức hợp dịch vụ, đô thị và du lịch; tạo động lực phát triển mới cho khu vực phía Bắc Thành phố. Khuyến khích phát triển khu đô thị sinh thái theo dạng điểm dọc sông Sài Gòn, với những chủ đề khác nhau kết hợp tạo không gian du lịch văn hóa; chú trọng tổ chức không gian công cộng và tạo dựng hình ảnh đặc trưng của đô thị ven sông.

Tại khu vực Hóc Môn, phát triển trục đô thị mới là vòng cung dọc Kênh Xáng và Vành đai 3, ưu tiên kết nối không gian trục chính đô thị với tổ chức hệ thống giao thông công cộng. Hình thành khu vực trung tâm, đa chức năng gắn với các trọng điểm về dịch vụ, văn hoá - giải trí, chăm sóc sức khỏe, công nghiệp tiên tiến và đào tạo. Nâng cấp, cải tạo khu dân cư hiện hữu, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo yêu cầu phát triển.

Cấu trúc phát triển của các khu vực dọc theo đường Vành đai 3 và tại khu đô thị đại học theo hướng tăng tầng cao công trình, giảm mật độ xây dựng, dành không gian trống cho hành lang xanh và hỗ trợ thoát nước giữa kênh Thầy Cai (tỉnh Long An hiện nay) và sông Sài Gòn.

d) Khu vực đô thị trung tâm mở rộng phía Nam: Phạm vi bao gồm phần phát triển trên diện rộng trong phạm vi Vành đai 3 trên địa bàn Quận 7, huyện Nhà Bè hiện nay và khu đô thị cảng Hiệp Phước.

- Tính chất: Là khu đô thị cảng, trung tâm logistics gắn với cảng biển Hiệp Phước và Vành đai 3, Vành đai 4; khu đô thị đa chức năng với hạt nhân là trung

tâm hội chợ - triển lãm, văn hóa - giải trí, thương mại - dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao và đào tạo.

- Định hướng phát triển chính:

Tập trung phát triển hoàn thiện các khu vực phát triển đô thị tại khu vực Phú Mỹ Hưng, xã Phước Kiển, ven sông Soài Rạp và dọc đại lộ Nguyễn Văn Linh, Vành đai 2 nối dài... Ưu tiên phát triển các chức năng công nghệ cao, công nghệ thông tin, hội chợ, triển lãm, sự kiện..., đan xen với các khu đô thị, khai thác giá trị không gian ven sông Sài Gòn. Khuyến khích tái cấu trúc khu công nghiệp Hiệp Phước theo hướng công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến, tăng cường kết nối với khu vực cảng biển; định hướng tái phát triển khu chế xuất Tân Thuận theo phát triển công nghệ cao gắn với bố trí đầy đủ dịch vụ tiện ích công cộng hỗ trợ sản xuất, kết nối với cảng tàu du lịch; tái thiết các khu dân cư hiện hữu, tăng cường kết nối giữa các khu đô thị đang hình thành theo hướng bổ sung chức năng dịch vụ - công cộng, tổ chức giao thông công cộng theo các hướng Bắc - Nam và Đông - Tây, gắn với các đường phố chính khu vực; hạn chế tổ chức theo các tuyến đường đối ngoại có lưu lượng vận tải lớn. Chú trọng kết nối với không gian đô thị khu trung tâm tại phía Bắc kênh Đôi, kênh Tẻ và khu vực Chợ Lớn nhằm thu hút dân cư, giảm tải cho khu trung tâm.

Đối với khu vực phía Nam, phát triển các khu đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, hỗ trợ cho các hoạt động của cảng biển, trung tâm logistics và khu công nghiệp tại Hiệp Phước. Ưu tiên bảo vệ khung cấu trúc tự nhiên và cảnh quan đặc trưng của vùng phía Nam, hạn chế phát triển đô thị trên diện rộng, khuyến khích tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng tại các khu vực trung tâm, dành không gian thoát nước, lưu trữ nước, tổ chức quản lý ngập lụt đô thị diện rộng; hình thành các khu đô thị nén đan xen vùng cảnh quan sinh thái.

e) Khu vực trung tâm mở rộng phía Đông Nam: Phạm vi bao gồm phần phát triển ở khu vực Bình Khánh, phát triển cụm điểm ở các trung tâm thứ cấp tại xã Long Hòa, thị trấn Cần Thạnh và khu đô thị lấn biển Cần Giờ.

- Tính chất: Khu đô thị gắn với trung tâm đổi mới sáng tạo, khu công nghiệp tại Bình Khánh; Khu đô thị biển tại Cần Giờ.

- Định hướng phát triển chính: Khu vực trung tâm mở rộng phát triển trên cơ sở chuyển đổi, tái thiết ở 02 khu vực: phía Bắc tại Bình Khánh và phía Nam tại Cần Thạnh mở rộng sang phía Tây. Hình thành 02 khu vực phát triển đô thị chính ở phía Bắc và phía Nam phân vùng Cần Giờ, trong đó khu vực phía Bắc lấy cảng, khu công nghiệp Bình Khánh và cấu trúc đô thị nước làm trung tâm động lực; Phía Nam lấy khu vực Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ và khu đô thị lấn biển là trọng điểm, tạo vành đai phát triển hướng biển, nâng cấp, mở rộng khu đô thị Cần Thạnh, phát triển đô thị sinh thái, dịch vụ ven rừng ngập mặn và ven biển, khai thác đầu mối giao thông thủy kết nối với phía Tây Nam tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại khu vực Bình Khánh, tập trung phát triển khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ với sự phát triển trung tâm đổi mới sáng tạo, khu công nghiệp và cảng và trung

tâm logistics Bình Khánh; kết nối với đường vành đai 3 tạo thành khu vực cửa ngõ giữa Thành phố Hồ Chí Minh và Nhơn Trạch (Đồng Nai) tại khu vực phía Nam. Kiểm soát chặt chẽ quy mô phát triển đô thị, các khu dân cư hiện hữu và tác động đối với khu dự trữ sinh quyển Cần Giờ. Chú trọng tổ chức không gian đô thị ven sông Soài Rạp, và sông Lòng Tàu. Tại khu vực biển Cần Giờ, phát triển khu đô thị lấn biển theo mô hình đô thị sinh thái du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ thương mại cấp quốc gia, quốc tế. Chú trọng phát triển giao thông công cộng đường thủy, kết nối với tuyến đường sắt đô thị từ trung tâm Thành phố đến khu đô thị biển Cần Giờ.

g) Khu vực trọng điểm phát triển

Định hướng quy hoạch 28 khu vực trọng điểm phát triển đô thị (trong đó có 11 khu trọng điểm phát triển thuộc địa bàn phân vùng đô thị Thủ Đức) với tổng diện tích khoảng 20.000 - 22.000 ha. Khu vực trọng điểm phát triển đô thị là những khu vực có quỹ đất lớn, có thể chuyển đổi hoặc tái cấu trúc để phát triển thành các trung tâm kinh tế đô thị; có tiềm năng, lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên; thuận lợi trong việc tổ chức giao thông kết nối với các khu vực chức năng khác của Thành phố và giao thông liên vùng. Các chức năng chính trong khu vực trọng điểm phát triển được ưu tiên là: công nghiệp tiên tiến, công nghệ cao, dịch vụ, nghiên cứu, đào tạo, du lịch và các chức năng đô thị khác nhằm tạo sự hấp dẫn thu hút đầu tư. Cơ cấu phát triển khu vực trọng điểm cần bảo đảm tỷ trọng chức năng đơn vị ở, dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng chỉ tiêu phát triển của Thành phố; kiểm soát quy mô chức năng đơn vị ở, trong đó quan tâm việc bố trí nhà ở xã hội.

7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội

a) Tổ chức không gian sản xuất công nghiệp, công nghệ cao

- Tiếp tục nâng cấp, phát triển và hình thành mới các khu công nghệ cao với tổng diện tích khoảng 2.200 - 2.600 ha gồm: Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, khu công viên khoa học và công nghệ tại phân vùng đô thị Thủ Đức; khu công nghệ cao Phú Mỹ Hưng tại huyện Củ Chi hiện nay. Phát triển các khu công nghệ khác tại khu đô thị trung tâm và tại các khu vực huyện Củ Chi, Bình Chánh và Nhà Bè hiện nay. Tại các khu hiện hữu, chuyển đổi không gian theo hướng tăng cường kết nối hoạt động sản xuất, tập trung nghiên cứu - phát triển, hoàn thiện hệ sinh thái sáng tạo để dẫn dắt trình độ công nghệ của khu vực và quốc gia; hình thành không gian nghiên cứu – kết hợp ứng dụng công nghệ cao, đào tạo nhân lực và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao. Tạo lập hệ sinh thái sáng tạo, kết nối hoạt động sản xuất, dịch vụ và tổ chức lưu trú phù hợp với mô hình sản xuất mới.

- Tập trung phát triển chức năng công nghiệp gồm 33 khu công nghiệp, 03 khu chế xuất và 07 cụm công nghiệp, quy mô khoảng 9.200 - 10.200 ha tại các khu vực dọc theo Vành đai 3, tuyến tránh của Quốc lộ 22, cảng Hiệp Phước và một số khu vực thuận lợi kết nối giao thông và chuyển đổi chức năng tại Bình Chánh, Củ Chi, Bắc Cần Giờ hiện nay... Khuyến khích phát triển mới, chuyển đổi không gian trong khu công nghiệp phù hợp với mô hình sản xuất theo hướng