

PH M PHÚ C NG

DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC  
GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C  
TR NG TRONG B I C NH PHÁT  
TRI N M R NG KHU V C  
TRUNG TÂM HI NH U THÀNH  
PH H CHÍ MINH

LU N ÁN TI N S KI N TRÚC

PH M PHÚ C NG

DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC  
GIÁ TR K I N TRÚC Ô TH C  
TR NG TRONG B I C NH PHÁT  
TRI N M R NG KHU V C  
TRUNG TÂM HI NH U THÀNH  
PH H CHÍ MINH

CHUYÊN NGÀNH K I N TRÚC

MÃ S : 62 58 01 02

LU N ÁN TI NS K I N TRÚC

NG I H NG D N KHOA H C:

PGS.TS. NGUY N KH I

THÀNH PH H CHÍ MINH – N M 2015

L I CAM OAN

*Tôi xin cam oan ây là công trình nghiên c u c a riêng tôi.*

*Tôi xin ch u trách nhi m v tính xác th c c a các k t qu*

*nghiên c u c công b trong lu n án.*

Nghiên c u sinh

# M C L C

L ICAM OAN

M C L C

DANH M C CÁC KÝ HI U, CH VI T T T

DANH M C CÁC S

DANH M C CÁC HÌNH NH, B N V

M U

0.1.	t v n	01
0.2.	M c tiêu nghiên c u	02
0.3.	i t ng và ph m vi nghiên c u	02
0.4.	Ý ngh a khoa h c và giá tr th c ti n c a tài	03
CH NG 1:	T NG QUAN V CÁC V N NGHIÊN C U	05
1.1.	KHÁI NI M, THU T NG KHOA H C V CÁC V N C B N LIÊN QUAN N TÀI	05
1.1.1.	Các n i dung liên quan n trung tâm l ch s ô th và ki n trúc ô th	05
1.1.1.1.	Khái ni m c b n v trung tâm l ch s c a ô th	05
1.1.1.2.	Khái ni m c b n v ki n trúc ô th	05
1.1.2.	Các n i dung liên quan n b o t n đi s n ki n trúc ô th và phát tri n tí p n i	06
1.1.2.1.	Khái ni m c b n v b o t n đi tích	06
1.1.2.2.	Khái ni m c b n v b o t n đi s n ô th	07
1.1.2.3.	Khái ni m c b n v phát tri n tí p n i	08
1.1.3.	Thu t ng “duy trì và chuy n t i” trong n i dung lu n án	08
1.2.	C TR NG KI N TRÚC Ô TH TRUY N TH NG VÀ NH NG BI N I C A NÓ TRONG B I C NH Ô TH HOÁ HI N I	09
1.2.1.	Ki n trúc ô th tỉ n công nghi p	09
1.2.2.	Nh ng bi n i c a ki n trúc ô th truy n th ng trong b i c nh ô th hóa hi n i	11
1.2.3.	S bi n i c a ki n trúc ô th truy n th ng t i Châu Á	13
1.2.4.	c tr ng ki n trúc ô th Vi t Nam truy n th ng	15
1.2.4.1.	Mô hình ô th “t trên xu ng”	15
1.2.4.2.	Mô hình ô th “t d i lên”	16
1.2.5.	Nh ng bi n i c a ki n trúc ô th Vi t Nam truy n th ng trong b i c nh ô th hóa hi n i	16
1.3.	KI N TRÚC Ô TH KHU V C TRUNG TÂM SÀI GÒN-TPHCM QUA CÁC TH I KÌ PHÁT TRI N	18
1.3.1.	Ki n trúc ô th truy n th ng	18
1.3.2.	Ki n trúc ô th th i Pháp thu c	19
1.3.3.	Ki n trúc ô th th i k 1954-1990	22
1.4.	S C N THI T C A VI C DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH TRONG B I C NH PHÁT TRI N KHU V C TRUNG TÂM HI NH U TPHCM HI N NAY	23
1.4.1.	Th c tr ng phát tri n ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u	23
1.4.2.	Th c tr ng b o t n đi s n ki n trúc ô th và s c n thi t c a vi c duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n khu v c trung tâm hi n h u TPHCM hi n nay	25
1.5.	T NG QUAN V CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN C U LIÊN QUAN N TÀI	27
1.5.1.	Các công trình nghiên c u khoa h c	27
1.5.2.	Các lu n án Ti ns, lu n v n Th cs	28
1.5.3.	ánh giá chung v các công trình nghiên c u liên quan	29
1.6.	NH NG V N T NT I C N C NGHIÊN C U	30
1.6.1.	Nh ng t n t i v vi c duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n m r ng khu v c trung tâm hi n h u TPHCM	30
1.6.2.	Nh ng nhi m v nghiên c u tr ng tâm c a Lu n án	31

<b>CHƯƠNG 2: PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU, CẤP S KHOA HỌC VÀ CHUYỂN TIẾP CÁC GIÁ TRỊ KINH TRÚC Ô THỊ CTR NG TRONG BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN M R NG KHU V C TRUNG TÂM HI NH U TPHCM</b>	<b>32</b>
<b>2.1. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>32</b>
<b>2.2. CẤP S KHOA HỌC VÀ CHUYỂN TIẾP CÁC GIÁ TRỊ KINH TRÚC Ô THỊ B NG GI I PHÁP B OT N VÀ C IT O THÍCH NG</b>	<b>34</b>
<b>2.2.1. C s khoa học B ot n di tích ki n trúc</b>	<b>34</b>
2.2.1.1. Các nguyên tắc b n c a khoa học b ot n	34
2.2.1.2. Các bổ sung quan trọng cho khoa học b ot n	34
<b>2.2.2. C s khoa học B ot n di s n ô th</b>	<b>37</b>
2.2.2.1. Khái niệm di s n m r ng	37
2.2.2.2. Phương pháp ánh giá tỉ m n ng di s n ô th	39
2.2.2.3. Các nguyên tắc k thu t trong quá trình b ot n di s n ô th	42
2.2.2.4. Các khó khăn và thách thức c a b ot n di s n trong bối cảnh phát triển ô th	43
<b>2.2.3. B ot n di s n ki n trúc ô th t i Vi t Nam</b>	<b>45</b>
2.2.3.1. Cấp pháp lý Vi t Nam v b ot n di s n v n hoá	45
2.2.3.2. Trường hợp khu 36 phố phường Hà Nội	46
2.2.3.3. Trường hợp phố cổ Hội An	47
<b>2.3. CẤP S KHOA HỌC VÀ CHUYỂN TIẾP CÁC GIÁ TRỊ KINH TRÚC Ô THỊ B NG GI I PHÁP CH NH TRANG VÀ XÂY DỰNG M I</b>	<b>48</b>
<b>2.3.1. Kiến trúc và thi t k ô th theo hướng duy trì và chuyển tiếp các giá trị kiến trúc ô th truyền thống</b>	<b>48</b>
<b>2.3.2. Cấp khoa học duy trì và chuyển tiếp tính độc đáo của kiến trúc ô th</b>	<b>50</b>
<b>2.3.3. Cấp khoa học duy trì và chuyển tiếp b n s c c a không gian công cộng</b>	<b>52</b>
<b>2.3.4. Cấp khoa học duy trì và chuyển tiếp tính độc đáo hình thức c a kiến trúc ô th</b>	<b>54</b>
<b>2.3.5. Các ví dụ thực tiễn duy trì và chuyển tiếp các giá trị kiến trúc ô th trong quá trình phát triển ô th</b>	<b>58</b>
2.3.5.1. Các ví dụ xây dựng công trình kiến trúc mới trong không gian ô th lịch s	58
2.3.5.2. Các xu hướng kiến trúc ô th mới	60
2.3.5.3. Các khó khăn và thách thức c a việc duy trì và chuyển tiếp giá trị kiến trúc ô th trong bối cảnh phát triển ô th t i Châu Á	61
<b>2.4. CẤP S KHOA HỌC VÀ CTR NG L CH S , HI NH TR NG VÀ PHÁT TRIỂN KHU V C TRUNG TÂM HI NH U TPHCM</b>	<b>62</b>
<b>2.4.1. C tr ng v n hoá ô th Sài Gòn -TPHCM</b>	<b>62</b>
2.4.1.1. Tính chất ô th trong v n hoá	62
2.4.1.2. Tính chất a t c ng i trong v n hoá	63
2.4.1.3. Tính chất giao lưu, tiếp biến v n hoá	64
<b>2.4.2. Các yếu tố c tr ng v t nhiên, công nghệ -k thu t nh h ng n quá trình phát triển ô th t i Sài Gòn - TPHCM</b>	<b>65</b>
<b>2.4.3. Các công trình, loại hình kiến trúc c tr ng t i trung tâm hi nh u</b>	<b>66</b>
2.4.3.1. Kiến trúc dân gian ô th	66
2.4.3.2. Kiến trúc Phương Tây	67
2.4.3.3. Kiến trúc Hiện đại	69
2.4.3.4. Kiến trúc đương đại	70
<b>2.4.4. Cấp pháp lý c a việc phát triển m r ng khu v c trung tâm hi nh u TPHCM</b>	<b>71</b>
2.4.4.1. Quy hoạch chung TPHCM năm 2025	71
2.4.4.2. Quy hoạch Trung tâm ô th mới Thủ Thiêm	72
2.4.4.3. Quy hoạch Khu trung tâm hi nh u TPHCM 930 ha	73
<b>CHƯƠNG 3: CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU</b>	<b>75</b>
<b>3.1. XÁC ĐỊNH CÁC GIÁ TRỊ KINH TRÚC Ô THỊ CTR NG T I TRUNG TÂM HI NH U TPHCM</b>	<b>75</b>
<b>3.1.1. Giá trị di s n ki n trúc</b>	<b>75</b>
3.1.1.1. T p h p các di tích và công trình kiến trúc có giá trị t i trung tâm hi nh u	75
3.1.1.2. Giá trị v n hoá các công trình	76
3.1.1.3. Giá trị hình thức, phong cách kiến trúc	77

3.1.1.4. Giá trị viên, số đo, kỹ thuật xây dựng	78
<b>3.1.2. Giá trị quan kiến trúc đô thị</b>	80
3.1.2.1. Giá trị hình thái mang lại	80
3.1.2.2. Giá trị phi vật thể và khung cảnh sinh hoạt	82
3.1.2.3. Giá trị các không gian công cộng	84
3.1.2.4. Các khu vực quan kiến trúc đô thị	86
<b>3.2. DUY TRÌ VÀ CHUYỂN TIẾNG GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CTR NG T I TRUNG TÂM HI NH UB NG GI I PHÁP BỐ T N VÀ C IT O THÍCH NG</b>	87
3.2.1. Những duy trì và chuyển tiếp giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển	87
3.2.2. Giá trị pháp bố trí và c i t o thích ứng	89
3.2.2.1. Giá trị di tích	90
3.2.2.2. Giá trị công trình kiến trúc có giá trị	90
3.2.3. Giá trị pháp bố trí và c i t o thích ứng	94
3.2.3.1. Tiêu chí phân loại và đánh giá các khu vực	94
3.2.3.2. Các giá trị pháp bố trí	95
3.2.3.3. Các giá trị pháp bố trí	97
<b>3.3. DUY TRÌ VÀ CHUYỂN TIẾNG GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CTR NG T I TRUNG TÂM HI NH UB NG GI I PHÁP CH NH TRANG C NH QUAN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ</b>	99
3.3.1. Giá trị pháp chế nh trang	99
3.3.1.1. Chế nh trang di sản kiến trúc	99
3.3.1.2. Phát huy giá trị khung cảnh sinh hoạt	100
3.3.1.3. Nâng cao chất lượng môi trường	101
3.3.2. Giá trị pháp chế nh trang các không gian công cộng	102
3.3.2.1. Giá trị quy hoạch	102
3.3.2.2. Giá trị công viên, không gian mở	104
3.3.3. Giá trị pháp chế nh trang mang lại	105
<b>3.4. CHUYỂN TIẾNG GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CTR NG T I TRUNG TÂM HI NH UB NG GI I PHÁP XÂY DỰNG M I</b>	106
3.4.1. Giá trị pháp thích ứng quy mô và hình thức công trình xây dựng	106
3.4.1.1. Thích ứng quy mô	107
3.4.1.2. Thích ứng hình thức	108
3.4.2. Giá trị pháp kiểm soát quy mô hình khối kiến trúc cao tầng	109
3.4.2.1. Kiểm soát trên cơ sở	109
3.4.2.2. Kiểm soát trên cơ sở	110
<b>3.5. CHUYỂN TIẾNG CÁC GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CTR NG SANG TRUNG TÂM M I TH THIÊM</b>	112
3.5.1. Những giá trị và phát huy các giá trị kiến trúc đô thị	112
3.5.2. Chuyển tiếp các giá trị	114
3.5.3. Chuyển tiếp các giá trị	116
3.5.3.1. Giá trị chức năng kiến trúc đô thị	116
3.5.3.2. Giá trị quan kiến trúc đô thị	117
<b>CHƯƠNG 4: BÀN LUẬN VÀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU</b>	119
<b>4.1. VẤN ĐỀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU BÀN LUẬN VÀ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TRUNG TÂM HI NH UTPHCM 930 HA</b>	119
4.1.1. Các giá trị kiến trúc đô thị	119
4.1.2. Các giá trị kiến trúc đô thị	121

**t i**

4.1.2.1. B sung, h th ng hoá toàn di n các i t ng di s n ki n trúc ô th	121
4.1.2.2. B sung quy nh ki m soát chi u cao b o v không gian di s n	122
4.1.2.3. Ki m soát ch t ch quy mô h s s d ng t	123
4.1.2.4. Nghiên c u chuy n t i các c tr ng c a m t trung tâm ô th bên sông n c	124
<b>4.2. V N D NG K T QU NGHIÊN C U BÀN LU N V ÁN QUY HO CH CHI TI T TRUNG TÂM Ô TH M I TH THIÊM</b>	125
4.2.1. Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u chuy n t i	126
4.2.2. Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng c n c tí p t c nghiên c u chuy n t i	128
4.2.2.1. Kh ng nh c i m th i i c a ki n trúc ô th	128
4.2.2.2. T ng c ng tính ch t giao ti p và “t l con ng i” c a các không gian công c ng	129
4.2.2.3. nh h ng t ch c không gian ng m và chi u cao phù h p v i mô hình phát tri n TOD	130
4.2.2.4. Nghiên c u tính ch t a d ng c a v n hoá và c ng ng c dân t i ch	131
<b>4.3. V N D NG K T QU NGHIÊN C U XU T NÂNG CAO CH T L NG KI N TRÚC QUY HO CH D ÁN SAIGON PEARL</b>	132
4.3.1. Các ch tiêu ki n trúc quy ho ch tr c ây c a d án	133
4.3.2. Các gi i pháp i u ch nh nâng cao ch t l ng thi t k trên c s k th a và phát huy các giá tr c tr ng ki n trúc ô th vào không gian Sài Gòn Pearl	133
<b>K T LU N</b>	137
<b>KI N NGH V NH NG NGHIÊN C U TI P THEO</b>	140

DANH M C CÁC CÔNG TRÌNH C A TÁC GI

DANH M C TÀI LI U THAM KH O

PH NPH L C

## DANH M C CÁC KÝ HI U, CH VI T T T

TPHCM	: Thành ph H Chí Minh
UBND. TPHCM	: U ban nhân dân Thành ph H Chí Minh
CBD	: Lõi trung tâm Th ng m i- Tài chính
TOD	: Phát tri n theo nh h ng giao thông công c ng
TDR	: Ch ng trình “nh ng quy n phát tri n”

## DANH M C CÁC S

### CH NG 1

S	1.01	: Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng
S	1.02	: Khái ni m c b n v b o t n di s n

### CH NG 2

S	2.01	: Ph ng pháp nghiên c u
S	2.02	: B o t n di tích và di s n ki n trúc
S	2.03	: B o t n di s n ô th
S	2.04	: L c trình Di n ti n Ki n trúc và Thi t k ô th hi n i (Ngu n: Phó c Tùng, <i>C i ngu n thi t k ô th : T CIAM n CNU – g c r và nh ng nhà l p thuy t c a thi t k ô th hi n i</i> )
S	2.05	: Ki n trúc và Thi t k ô th theo h ng duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th truy n th ng

### CH NG 3

S	3.01	: S k t qu nghiên c u
---	------	-----------------------

- S 3.02 : Giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm hiên h u
- S 3.03 : Diện tích kiến trúc ở trung tâm hiên h u
- S 3.04 : Ảnh hưởng duy trì và chuyển đổi giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển thị trường
- S 3.05 : Duy trì và chuyển đổi giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm hiên h u bằng các pháp luật và chính sách
- S 3.06 : Duy trì và chuyển đổi giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm hiên h u bằng các pháp luật và chính sách quản lý kiến trúc đô thị
- S 3.07 : Duy trì và chuyển đổi giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm hiên h u trong quá trình xây dựng mới
- S 3.08 : Chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm mới Thêm

**CHƯƠNG 4**

- S : Quy hoạch khu trung tâm hiên h u (930 ha)- Các giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm
- 4.01a,b : Phân tích nghiên cứu duy trì và chuyển đổi
- S : Quy hoạch chi tiết trung tâm mới Thêm- Các giá trị kiến trúc đô thị có trọng tâm
- 4.02a,b : Phân tích nghiên cứu chuyển đổi

**DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH, BẢNG**

**CHƯƠNG 1**

- Hình 1.01 : Kiến trúc đô thị Tân công nghiệp: dự án “ô”  
(Nguồn: www-Virtual Library: History; ChinaReport.com at www.drben.net)
- Hình 1.02 : Kiến trúc đô thị Tân công nghiệp: dự án “th”  
(Nguồn: La cité de Pérouges, http://www.arte.tv)
- Hình 1.03 : Không gian công cộng- đô thị Trung tâm  
(Nguồn: http://en.wikipedia.org)
- Hình 1.04 : Hình thức kiến trúc đô thị Trung tâm  
(Nguồn: Ian Bentley (2013), *bài giới thiệu lịch sử Kiến trúc TPHCM*)
- Hình 1.05 : Nghiên cứu các kiến trúc đô thị lịch sử tác động của đô thị hóa hiện đại  
(Nguồn: Nguyễn Đăng (2010), *Jane Jacobs- T duy lý và duy quy hoạch*, tạp chí Xây dựng; Matthew Cammona, Tim Healt, Taner Oc, Steve Tiesdell (2003), *Public Places-Urban Spaces; The dimension of Urban Design*, Architectural Press, USA, UK; Donal Watson, Alan Plattus, Robert Shibley (2003), *Time saver standards for Urban Design*, McGraw Hill- Digital Engineering Library, USA)
- Hình 1.06 : Kiến trúc đô thị theo nguyên lý Công nghiệp  
(Nguồn: Phó Cục trưởng Cục ĐCĐ, *Ci ngu n thi tk ô th : T CIAM n CNU – g cr và nh ng nhà lp thuy t c a thi tk ô th hi n i*, http://dungdothi.wordpress.com)
- Hình 1.07 : Các ví dụ về hình thức kiến trúc đô thị Công nghiệp  
(Nguồn: Nguyễn Đăng (2010), *Các mô hình quy hoạch: Công Athens*, tạp chí Xây dựng)
- Hình 1.08 : Kiến trúc đô thị theo mô hình phát triển lan to  
(Nguồn: http://i14.us/)
- Hình 1.09 : Sự biến đổi các kiến trúc đô thị truyền thống ở châu Á
- Hình 1.10 : Phân tích truyền thống ở Hà Nội  
(Nguồn: 99 hình ảnh áo v hàn i x a, http://f319.com/)
- Hình 1.11 : Kiến trúc đô thị Việt Nam truyền thống ở Hội An  
(Nguồn: http://hoian.vn/)
- Hình 1.12 : Kiến trúc đô thị Sài Gòn truyền thống  
(Nguồn: Nguyễn Đình Hùng, *l c d ch và chú gi i s thành Bát Quái do Tr ng V nh ký v ; RTKL (2007), Conceptual Urban Design competition for the existsting expanded center of HCMC*)
- Hình 1.13 : Kiến trúc đô thị Sài Gòn thời Pháp thuộc  
(Nguồn: http://vnxuavanay.wordpress.com)
- Hình 1.14 : Kiến trúc đô thị Sài Gòn từ 1954-1975  
(Nguồn: www.panoramio.com)
- Hình 1.15 : Kiến trúc đô thị TPHCM từ 1975 đến nay
- Hình 1.16 : Nhu cầu duy trì và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển hiện nay tại

## TPHCM

(Ngu n: RTKL (2007), *Conceptual Urban Design competition for the existng expanded center of HCMC*)

### CH NG 2

- Hình 2.01 : Các tỉ n c a Thi t k ô th hi n i  
(Ngu n: Camillo Sitte (1889), *City Planning according to artistic principles*; Ian Bentley (2013), *bài gi ng t i i h c Ki n trúc TPHCM*)
- Hình 2.02 : C s lý lu n v tính a d ng ch c n ng c a ki n trúc ô th  
(Ngu n: Nguy n H ng Ng c (2011), *Thành ph không ph i là cây ph h*, qhdtblogspt.com; Nguy n D ng (2010), *Jane Jacobs- T duy l i t duy quy ho ch*, t p chí Xây d ng)
- Hình 2.03a : C s lý lu n v b n s c c a không gian công c ng  
(Ngu n: Donal Watson, Alan Plattus, Robert Shibley (2003), *Time saver standards for Urban Design*, McGraw Hill- Digital Engineering Library, USA)
- Hình 2.03b : C s lý lu n v b n s c c a không gian công c ng  
(Ngu n: Jan Gehl (2014), *A proposed new community in the highlands of Scotland*)
- Hình 2.04a : C s lý lu n v tính a d ng c a hình thái ki n trúc ô th  
(Ngu n: Donal Watson, Alan Plattus, Robert Shibley (2003), *Time saver standards for Urban Design*, McGraw Hill- Digital Engineering Library, USA)
- Hình 2.04b : C s lý lu n v tính a d ng c a hình thái ki n trúc ô th (Kevin Lynch (1960), *The Image of the city*, MIT Press, USA)
- Hình 2.05a : Các ví d th c tỉ n: phát tri n công trình ki n trúc m i trong không gian ô th l ch s  
(Ngu n: Ian Bentley (2013), *bài gi ng t i i h c Ki n trúc TPHCM*)
- Hình 2.05b : Các ví d th c tỉ n: phát tri n công trình ki n trúc m i trong không gian ô th l ch s  
(Ngu n: Nguy n Thanh Vi t (2014), *Phát tri n công trình m i trong không gian l ch s - bài h c t n c Anh*, <http://www.dothivietnam.org>)
- Hình 2.06 : Các ví d th c tỉ n: Hi n ch ng ô th m i  
(Ngu n: Ian Bentley (2013), *bài gi ng t i i h c Ki n trúc TPHCM*; CNU (the Congress for the New Urbanism) (1999), *Charter of the New Urbanism*)
- Hình 2.07 : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM - Mô hình ki n trúc dân gian ô th
- Hình 2.08a : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM- Ki n trúc ph ng Tây (hình th c ki n trúc th c dân tiên k )  
(Ngu n: Nguy n Minh Hoà (2013), *Vài nét v l ch s m nh t 1,1 ha c a tr ng HKHXH&NV, và giá tr l ch s ki n trúc khu nhà K*; Vi t nam: X a và Nay, *Ki n trúc công quy n, công c ng*, <http://vnxuavanay.wordpress.com>)
- Hình 2.08b,c : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM - Ki n trúc ph ng Tây (phong cách chi t trung Tân c i n)  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 2.08d : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM- Ki n trúc ph ng Tây (phong cách ki n trúc ông d ng)
- Hình 2.08e : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM - Ki n trúc ph ng Tây (phong cách Art Deco)  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 2.09 : Các lo i hình, công trình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM - Ki n trúc Hi n i  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 2.10 : án quy ho ch chi t t khu trung tâm m i Th Thiêm  
(Ngu n: UBND TPHCM)
- Hình 2.11 : án quy ho ch chi t t khu trung tâm hi n h u 930ha  
(Ngu n: UBND TPHCM)

### CH NG 3

- Hình 3.01 : Hình thái m ng l i ng ph : c i m l ch s
- Hình 3.02 : Hình thái m ng l i ng ph : c i m quy ho ch  
(Ngu n: tác gi x lý d a trên b n c a ESF Department of Landscape Architecture, <http://www.esf.edu>)
- Hình 3.03a : Hình thái m ng l i ng ph : trung tâm qu n 3



- (Ngu n: tác gi x lý d a trên b n không nh c a S Quy ho ch Ki n trúc TPHCM )
- Hình 3.03b : Hình thái m ng l i ng ph : trung tâm qu n l
- Hình 3.04a : c i m b c c công trình: d ng b c c 1
- Hình 3.04b : c i m b c c công trình: d ng b c c 2  
(Ngu n: tác gi x lý d a trên ngu n t li u RTKL (2007), *Conceptual Urban Design competition for the existng expanded center of HCMC*, Hochiminh City)
- Hình 3.04c : c i m b c c công trình: d ng b c c 3  
(Ngu n: tác gi x lý d a trên ngu n t li u RTKL (2007), *Conceptual Urban Design competition for the existng expanded center of HCMC*, Hochiminh City)
- Hình 3.05 : S a d ng v ch c n ng ô th t i trung tâm hi n h u  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 3.06 : S a d ng c a khung c nh sinh ho t ng ph  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 3.07 : Giá tr c tr ng không gian công c ng: qu ng tr ng  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 3..08 : Giá tr c tr ng không gian công c ng: công viên -cây xanh ô th  
(Ngu n: <http://www.panoramio.com>)
- Hình 3.09 : Giá tr c tr ng không gian công c ng: không gian sông n c (Ngu n: Favre (1881), *ho Sài Gòn*)
- Hình 3.10 : Các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng
- Hình 3.11 : Các m ng, c m c nh quan ki n trúc ô th c tr ng
- Hình 3.12 : Các tuy n c nh quan ki n trúc ô th c tr ng  
(Ngu n: tác gi x lý d a trên b n không nh c a S Quy ho ch Ki n trúc TPHCM )
- Hình 3.13 : Ch nh trang c nh quan ng ph : phát huy giá tr c a khung c nh sinh ho t ng ph
- Hình 3.14 : Ch nh trang c nh quan ng ph : nâng cao ch t l ng hình th c c nh quan ng ph  
(Ngu n: tác gi x lý d a trên ngu n t li u *Time saver standards for Urban Design*, McGraw Hill-Digital Engineering Library, USA)
- Hình 3.15 : Ch nh trang không gian công c ng: ki m soát chi u cao xây d ng và k t n i qu ng tr ng v i không gian i b
- Hình 3.16 : Ch nh trang không gian công c ng: ch nh trang các không gian m ti p giáp sông n c
- Hình 3.17 : Ch nh trang m ng l i ng và ô ph
- Hình 3.18 : Thích ng qui mô công trình m i vào các khu v c di s n th p t ng
- Hình 3.19 : Kh ng ch chi u cao công trình m i t i các khu v c di s n th p t ng
- Hình 3.20 : Thích ng hình th c công trình m i vào các khu v c di s n th p t ng
- Hình 3.21 : Ki m soát qui mô hình kh i ki n trúc cao t ng trên c s m b o yêu c u chi u n ng ng ph
- Hình 3.22a : Ki m soát qui mô hình kh i ki n trúc cao t ng trên c s t o s chuy n ti p chi u cao gi a không gian c và m i
- Hình 3.22b : Ki m soát qui mô hình kh i ki n trúc cao t ng trên c s t o s chuy n ti p chi u cao gi a không gian c và m i

## CH NG 4

- Hình 4.01 : án qui ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i: Hình thái m ng l i ng ph  
(Ngu n: Nikken Seikkei (2012), *án quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 (quy ho ch phân khu) khu trung tâm hi n h u TPHCM (930ha)*)
- Hình 4.02a : án qui ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i: xu t các i t ng b o t n  
(Ngu n: Nikken Seikkei (2012), *án quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 (quy ho ch phân khu) khu trung tâm hi n h u TPHCM (930ha)*)
- Hình 4.02b : án qui ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i: Các xu th tr b o t n  
(Ngu n: Nikken Seikkei (2012), *án quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 (quy ho ch phân khu) khu trung tâm hi n h u TPHCM (930ha)*)
- Hình 4.03 : án qui ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i: xu t m ng l i i b  
(Ngu n: Nikken Seikkei (2012), *án quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 (quy ho ch phân*

- Hình 4.04a,b : *án qui ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u TPHCM (930ha)* - Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i: Ch c n ng s d ng t (Ngu n: Nikken Seikkei (2012), *án quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 (quy ho ch phân khu) khu trung tâm hi n h u TPHCM (930ha)*)
- Hình 4.05 : *án qui ho ch chi ti t trung tâm m i Th Thiêm*- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u chuy n t i: Hình thái m ng l i ng ph (Ngu n: Sasaki (2012), *H ng d n thi t k ô th Th Thiêm*)
- Hình 4.06 : *án qui ho ch chi ti t trung tâm m i Th Thiêm*- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u chuy n t i: K t n i trung tâm hi n h u (Ngu n: Sasaki (2012), *H ng d n thi t k ô th Th Thiêm*)
- Hình 4.07 : *án qui ho ch chi ti t trung tâm m i Th Thiêm*- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u chuy n t i: Các tr c k t n i không gian (Ngu n: Sasaki (2012), *H ng d n thi t k ô th Th Thiêm*)
- Hình 4.08 : *án qui ho ch chi ti t trung tâm m i Th Thiêm*- Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u chuy n t i: K t n i c nh quan sông n c (Ngu n: Sasaki (2012), *H ng d n thi t k ô th Th Thiêm*)
- Hình 4.09 : Thi t k th c t c a tác gi thu c khu trung tâm hi n h u- Khu ph c h p Sài Gòn Pearl
- Hình 4.10 : Thi t k th c t c a tác gi thu c khu trung tâm hi n h u- Khu ph c h p Sài Gòn Pearl: Các c i m t ch c m t b ng
- Hình 4.11 : Thi t k th c t c a tác gi thu c khu trung tâm hi n h u- Khu ph c h p Sài Gòn Pearl: công trình ki n trúc liên k
- Hình 4.12 : Thi t k th c t c a tác gi thu c khu trung tâm hi n h u- Khu ph c h p Sài Gòn Pearl: c i m t ch c t ng cao

## M U

### 0.1. T V N

M i m t thành ph , theo quy trình v n ng c a chính nó, g n nh bao gi c ng l u l i nh ng d u n c a ký c l ch s . D u n ó c th hi n thông qua các giá tr v n hoá a d ng, bi u hi n qua các kích th c v t th l n tinh th n.

V i m t cách nhìn khái quát, n u mu n tìm ki m m t s bi u hi n t ng i t p trung và toàn di n b c chân dung v n hoá ô th xuyên qua d m dài phát tri n, ng i ta th ng c p n trung tâm l ch s c a nó. B i trung tâm l ch s th ng là n i h i t , l ng ng nhi u l p giá tr tinh th n và v t ch t c a ti n trình phát tri n ô th . B i không gian c a nó là t m g ng soi r i c m , hoài bão và ngh l c mà nhi u th h c ng ng ã góp s c th hi n giá tr c a mình trong ki n trúc, trong khung c nh s ng c ng nh trong s bi n i c a môi sinh.

V i nh ng ô th có tu i i hàng tr m n m ho c nhi u h n th , trung tâm l ch s th ng là n i mà nh ng l p giá tr v n hoá c và m i c ng sinh và ti p bi n trong m t quá trình phát tri n ti p n i. Nh ng c ng có ôi khi, ó l i là n i ch ng ki n s l i a b nh ng thành t u quá kh trong m t quá trình hi n i hoá thi u v ng ký c.

M i quan h gi a b o t n và phát tri n, vì v y, th ng là m t v n bi n ch ng trong quá trình c i t o và phát tri n ô th . th i i m hi n t i, s hài hoà gi a hai nhân t y ã c nhìn nh n nh là m t nhu c u thi t y u c a i s ng ô th t i các qu c gia

phát triển. Ngày càng có nhiều vấn đề nảy sinh ảnh hưởng đến các mối quan hệ giữa các thành phần trong xã hội. Các thành phần này không phải là hiện tượng đặc biệt của các đô thị lớn ở Việt Nam, mà TPHCM có thể xem là một ví dụ điển hình.

Trong những năm gần đây, thành trạng thái và phát triển không gian trung tâm thành phố đã phản ánh khá sắc nét dấu vết của sự sụp đổ của mô hình phát triển xã hội cũ. Các hoạt động phát sinh từ sự sụp đổ này đòi hỏi sự biến đổi trong phát triển phi tập trung và giảm quy mô các cách toàn diện hơn. Tóm nhìn tổng quát thì hiện trạng nội dung quy hoạch chung TPHCM năm 2025.

Vấn đề quy hoạch trên cơ sở biến đổi, thành trạng thái khu vực trung tâm hiện hữu của thành phố, cũng như phát triển mở rộng không gian trung tâm sang vùng đất Thới Thiêm giàu tiềm năng, vì vậy có thể nói cân bằng giữa biến đổi và phát triển đã có những dấu hiệu mang tính thực tiễn cao.

Vấn đề đặt ra là khi nhận diện các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm hiện hữu, cần có những đánh giá pháp lý biến đổi, mà còn cần các giải pháp khai thông, tiếp biến những giá trị vào dòng chảy của đô thị hiện tại.

Nhu cầu tìm kiếm giải pháp duy trì và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm trong bối cảnh phát triển mở rộng trung tâm hiện hữu TPHCM là nguyên nhân làm hình thành nên những nghiên cứu của Luận án này.

## **0.2. MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU**

những giá trị kiến trúc đô thị của khu vực trung tâm hiện hữu TPHCM.

- Mục tiêu duy trì và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm hiện hữu bằng các giải pháp biến đổi, cải tạo thích ứng, thành trạng, xây dựng mới.
- Mục tiêu quan trọng chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm hiện hữu sang trung tâm mới Thới Thiêm.

## **0.3. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

- Nội dung nghiên cứu của Luận án là các giá trị kiến trúc đô thị của khu vực trung tâm hiện hữu TPHCM, gồm hai nhóm nội dung cơ bản là di sản kiến trúc và các quan hệ kiến trúc đô thị.
- Phạm vi nghiên cứu của Luận án có giới hạn không gian thuộc khu vực trung tâm hiện hữu 930 ha và trung tâm mới Thới Thiêm của TPHCM. Diện tích, ranh giới các khu vực nghiên cứu được xác định theo các án Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm đô thị mới Thới Thiêm, Quy hoạch chi tiết khu trung tâm hiện hữu TPHCM 930 ha.

Qu n	Ph ng	Di n tích
<b>TRUNG TÂM HI N H U 930 ha</b>		
Qu n 1	Các ph ng Nguy n Thái Bình, B n Thành, B n Nghé, Ph m Ng Lão, m t ph n ph ng C u Ông Lãnh, a Kao	554,35 ha
Qu n 3	Ph ng 6, m t ph n ph ng 7	131,94 ha
Qu n 4	Ph ng 9, 12, 13, 18	112,11 ha
Qu n Bình Th nh	Ph ng 22, m t ph n ph ng 19	128,65 ha
<b>TRUNG TÂM M I TH THIÊM</b>		
Qu n 2	Các ph ng An Khánh, Th Thiêm, An L i ông, m t ph n ph ng Bình An, Bình Khánh	737 ha

Ph m vi nghiên c u c a Lu n án có gi i h n th i gian c xác nh t giai o n cu i h k XVII (th i i m b t u ti n trình ô th hoá t i Sài Gòn), n n m 2025 (theo nh t ng phù h p v i án i u ch nh quy ho ch chung TPHCM ã c phê duy t).

- Lu n án gi i h n ph m vi nghiên c u trên các i t ng thu c không gian v t th hi n h u t i trung tâm TPHCM. Các n i dung khác liên quan n giá tr c a không gian kinh t và không gian v n hoá xã h i ô th , các giá tr ki n trúc truy n th ng ã b san b ng, ph l p trong di n ti n hi n i hoá ô th tr c ây t i trung tâm hi n h u TPHCM không ph i là các i t ng nghiên c u chính c a Lu n án này.

#### **0.4. Ý NGHĨA KHOA H C VÀ GIÁ TR TH C TI N C A TÀI**

Các v n liên quan n ki n trúc , thi t k ô th , b o t n di s n ki n trúc ô th t i trung tâm TPHCM ã c th hi n qua n i dung c a m t s các công trình nghiên c u. tài lu n án có k th a các c s khoa h c c n thi t t các công trình nghiên c u có liên quan. Tuy nhiên lu n án ã c tri n khai v i cánh ti p c n m i, không trùng l p v i các công trình, lu n án, lu n v n ã c công b .

Nh ng óng góp khoa h c và giá tr th c ti n c a tài bao g m:

- Xác nh giá tr ki n trúc ô th c a trung tâm hi n h u TPHCM d a trên các d li u a d ng liên quan n b i c nh v n hoá l ch s , c i m hi n tr ng c a i t ng nghiên c u. i t ng nghiên c u c phân tích d i góc khái ni m di s n m r ng, không ch có các di tích, di s n ki n trúc n l mà còn bao hàm các không gian c nh quan ki n trúc ô th tích h p các giá tr thành ph n a d ng v ch c n ng, hình thái ô th , không gian công c ng, công trình ki n trúc.

- Xu t ph ng pháp ánh giá ti m n ng công tr nh và khu v c di s n b ng thang giá tr khách quan v i các tiêu chí a d ng phù h p v i i t ng nghiên c u.
- Xu t duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng b ng nhi u gi i pháp a d ng, không ch gi i h n trong n i dung b o t n, mà còn thông qua các gi i pháp c i t o thích ng, ch nh trang, xây d ng m i.
- Tri n khai nghiên c u trên ph m vi m t khu v c c th là khu v c trung tâm hi n h u TPHCM, trong b i c nh phát tri n m r ng k t n i v i trung tâm m i Th Thiêm. Lu n án ã xu t quan i m k th a và phát huy chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th phù h p sang trung tâm m i Th Thiêm.
- B o t n các giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n là v n thi t y u i v i vi c qu n lý ô th, c bi t là i v i trung tâm hi n h u TPHCM, n i ch a ng nh ng c i m a d ng v ki n trúc ô th qua các th i k phát tri n. Các n i dung nghiên c u c a Lu n án bao hàm nhi u v n c xác nh là tr ng tâm và c p bách, c th hi n trong n i dung các c s pháp lý th c ti n nh *i u ch nh quy ho ch chung TPHCM n n m 2025, Quy ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u 930 ha, Ch ng trình hành ng trong công tác b o t n c nh quan ki n trúc ô th trên a bàn TPHCM n m 2013.*

## **CH NG 1: T NG QUAN V CÁC V N NGHIÊN C U**

### **1.1. KHÁI NI M, THU T NG KHOA H C V CÁC V N C B N LIÊN QUAN N TÀI**

#### **1.1.1. Các n i dung liên quan n trung tâm l ch s ô th và ki n trúc ô th**

##### **1.1.1.1. Khái ni m c b n v trung tâm l ch s c a ô th**

Gi a nh ng tên g i mang ít nhi u màu s c d bi t c a m t th c th chung nh t (th t , th tr n, th xã, thành th , thành ph ...), thu t ng “ ô th ” c s d ng m t m t do tính quy c, m t khác do nó cô úc c m i quan h bi n ch ng c a hai y u t c ng sinh: “ ô ” và “ th ”. Y u t “ ô ” là n i t p trung các công trình hành chính, tôn giáo, chính tr , quân s c a nhà c m quy n, và y u t “ th ”, hay ph th , là n i c trú c a th dân, và là n i ph c v các nhu c u thi t y u cho ph n “ ô ”.

a s các ô th l n và c c l n u có chi u dài th i gian phát tri n hàng tr m, th m chí c ngàn n m. Quá trình phát tri n này l i nh ng d u n rõ nét nh t trên khu v c trung tâm l ch s . D i tác ng c a ô th hoá hi n i, trung tâm l ch s d n d n c tích h p thêm nhi u ch c n ng m i d n n nhu c u m r ng không gian. i v i

những thành phố có quy mô lớn, quá trình mở rộng không gian này thường diễn ra hiện tượng chuyển hóa ô nhiễm môi trường tâm sang xã hội, và vì sự xuất hiện các trung tâm khu vực mới bên ngoài trung tâm lịch sử. Bên trong trung tâm lịch sử cũng đang phát triển mở rộng thông qua quá trình cải tạo, chỉnh trang và hiện đại hóa hoàn thiện vai trò là trung tâm chính của ô nhiễm, không những vậy cả nó trong tổng thể những trung tâm của một thành phố lớn. [49] [53]

### 1.1.1.2. Khái niệm về kiến trúc đô thị

Đô thị hàm chứa những khái niệm phức tạp về các vấn đề kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, và nghệ thuật.

“*Đô thị dù quy mô nào cũng nghệ thuật là một không gian vật thể, một không gian kinh tế và một không gian văn hóa xã hội. Không gian vật thể là phần “cứng” dùng chứa đựng hai không gian sau.*” (Trần Quang Thao) [54]

Điểm góc nhìn thái độ về đô thị, tác giả Nguyễn Quốc Thông xác định các yếu tố cấu trúc là  *cấu trúc đô thị, loại hình kiến trúc đô thị tiêu biểu, cấu trúc không gian đô thị.* [57] Tác giả Kim Quang Quân xác định các yếu tố  *sử dụng, bố trí hệ thống giao thông, bố cục hình thức không gian và các yếu tố vật thể khác.* [48]

Điểm góc nhìn quan đô thị, lý thuyết của Conzen xuất cách tiếp cận ba trục dựa trên các yếu tố cấu trúc  *mô hình đô thị (khu phố, ô phố, lô đất), hình dáng kiến trúc công trình, cấu trúc sử dụng.* [82]

Điểm góc nhìn đô thị, các Hinchey quyết định giá trị đô thị dựa trên  *cấu trúc và mối quan hệ của các yếu tố: chức năng, hình thái đô thị, không gian công cộng, bối cảnh nhiên và nhân tạo, công trình kiến trúc.*

Trong luận án này, chúng tôi nghiên cứu kiến trúc đô thị sử dụng mô hình trên các số liệu thực tế các nghiên cứu có giá trị khoa học cao như “*Chương trình bố trí quan hệ kiến trúc đô thị TPHCM*” do Giáo sư Lê Quang Ninh chủ trì, và nghiên cứu của Giáo sư Trần Quang Thao,  *kiến trúc đô thị là kiến trúc, vì những quy mô đa dạng công trình nhân tạo, khu phố, ô phố và thậm chí cả một vùng lãnh thổ, theo quan niệm Urbanisme của trường phái Pháp-Nga* [55].

Ngoài ra, chúng tôi theo phương pháp nghiên cứu, luận án ghi nhận nội dung kiến trúc đô thị khu vực trung tâm hiện hữu TPHCM trong hai nhóm nội dung cơ bản là: *di sản kiến trúc* (gồm di tích kiến trúc, các công trình kiến trúc có giá trị), và *quan hệ kiến trúc đô thị* (gồm các khu vực “mảng”, “tuyến”, “cụm” cấu trúc, và sự tích hợp các thành phần công trình kiến trúc, không gian công cộng (quảng trường, công viên, không gian mở), chức năng và hình thái mang lại (ngành-ph). (S 1.01)

### 1.1.2. Các nội dung liên quan đến bố trí đô thị kiến trúc và phát triển điển hình (S 1.02)

### 1.1.2.1. Khái niệm về botn di tích

Các khái niệm, nguyên tắc về botn di tích đã được đề cập trong Nghị định Luât di sản văn hoá năm 2001, và được thể hiện rõ nét thông qua các công cụ pháp lý, đặc biệt là “Hiến chương botn và trùng tu các di tích và di sản văn hoá” tại Venice năm 1964. [29] [31]

*Di tích* là sản phẩm vật chất có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học, nghệ thuật liên quan đến quá trình phát triển, chuyển biến văn hoá của một dân tộc, một quốc gia hoặc các nhân loại.

*Botn di tích* về bản chất là bảo tồn lâu dài, không làm biến đổi hình thức hiện nên chân giá trị lịch sử và văn hoá của nó. Yêu cầu botn tính nguyên gốc là một tiêu chuẩn, loại trừ tuyệt đối bất kỳ sự can thiệp nào có thể làm biến đổi tính xác thực và giá trị cấu trúc vật chất của công trình.

### 1.1.2.2. Khái niệm về botn di sản ôth

Từ những năm 1970, các bằng chứng quan trọng đã được tích hợp vào nội dung botn, xuất phát từ sự mở rộng của khái niệm di sản. Tuy nhiên xu hướng hiện nay là tìm kiếm những cách nhìn mang tính triết lý cho quan niệm “giữ gìn nguyên gốc”. Một tiêu chuẩn là *bằng chứng quy định cho các di tích văn hóa mà nội dung khái quát của hiến chương Venice chưa đề cập đến cách tri thức*. Các di tích văn hóa có thể chia thành hai nhóm. Nhóm thứ nhất là giá trị văn hoá phi vật thể, nhóm thứ hai liên quan đến các giá trị di sản ôth.

*Di sản văn hoá phi vật thể* là sản phẩm tinh thần mang giá trị văn hoá cá nhân, vật thể và không gian văn hóa liên quan, có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học, thể hiện bản sắc văn hoá dân tộc, được tái tạo và lưu truyền từ thế hệ này sang thế hệ khác bằng truyền miệng, truyền nghề, trình diễn và các hình thức khác.

*Di sản ôth* là những giá trị vật thể và phi vật thể hình thành vào một giai đoạn hoặc trong toàn bộ tiến trình lịch sử phát triển của ôth, có giá trị trên các phương diện văn công trình kiến trúc, hình thái môi trường ôth, thể tích không gian công cộng, bối cảnh tự nhiên và nhân tạo, sự đa dạng của các chức năng công trình và các phương thức sinh hoạt xã hội và gia đình trong suốt tiến trình phát triển của ôth.

*Botn di sản ôth* về bản chất là xác lập phương thức dung hoà mối quan hệ giữa bảo tồn và phát triển. Di sản ôth thực chất là những giá trị văn hoá và lịch sử tích tụ và hình thành nên sinh hoạt và phát triển của nó trong quá khứ và hiện tại, nên phương thức botn di sản ôth phức tạp và đa dạng hơn so với botn di tích. Việc phân tích và nghiên cứu botn là cần thiết để duy trì cấu trúc vật chất và di sản văn hoá, đồng thời là cần thiết để tái tạo, thích ứng các giá trị vật thể và phi vật thể của nó vào dòng chảy của cuộc sống ôth hiện tại một cách khác.

### 1.1.2.3. Khái niệm cơ bản về phát triển bền vững

Phát triển bền vững là một khái niệm cơ bản và phổ biến trong thời gian gần đây, được biết là tại Hội thảo Kinh tế Quốc tế Bắc Kinh năm 2002. Theo khái niệm phát triển bền vững, các yếu tố chính của nền tảng là những sự phát triển kinh tế, xã hội, nhân văn và môi trường trong tiến trình phát triển, với sự cân nhắc đầy đủ về dân số và nhu cầu của các thế hệ, đồng thời đảm bảo tính bền vững của môi trường.

Thế hệ trẻ phát triển đồng thời với thế hệ trước trong những thập kỷ qua đã phản ánh rằng, khi xung đột giữa cái cũ và cái mới trong kết thúc của sự phát triển của cái mới, thì có nhu cầu thế hệ trẻ phải nhận thức được những thách thức trong công nghiệp hóa.

Bộ phận trong phát triển bền vững là những thách thức mà thế hệ trẻ phải đối mặt và cái mới, gọi là “chuyển đổi” và “hiện đại hóa”. Cách tiếp cận này giúp thế hệ trẻ nhận thức được những thách thức phát triển bền vững, và các hiện tượng toàn cầu về môi trường sống khác biệt. Bộ phận trong phát triển bền vững là sự kết hợp giữa công nghệ, môi trường sống, các yếu tố kinh tế, xã hội và văn hóa. [32] [37]

### 1.1.3. Thu hẹp “duy trì và chuyển đổi” trong nội dung luận án

Trong nội dung luận án này, thu hẹp *duy trì và chuyển đổi* là cần thiết vì các lý do:

- Luận án nhấn mạnh các giá trị kinh tế cốt lõi của trung tâm hiện đại qua lăng kính của khái niệm đổi mới kinh tế. Dưới góc nhìn đó, nội dung các yếu tố không chỉ là hiện tượng pháp lý kinh tế, mà còn liên quan đến các giá trị pháp lý khác. Vì vậy mà nội dung thu hẹp liên quan đến bộ phận, thì ý nghĩa và nội dung của luận án có thể không thể hiện đầy đủ theo đúng ý nghĩa hàm chứa nó.
- Các biện pháp kỹ thuật của bộ phận đổi mới là rất nghiêm ngặt, cần được chuyển đổi qua các công nghệ, hiện đại hóa, và pháp lý kinh tế đổi mới. Mục tiêu quan trọng nhất của bộ phận chính là bộ phận tính nguyên gốc và cấu trúc phát triển. Trong khi đó, trung tâm hiện đại của TPHCM là một thách thức đáng kể và đáng phát triển, cần phải nâng cao các giá trị văn hóa và thể chất của người dân. Nội dung nghiên cứu cần thể hiện trong bối cảnh trung tâm hiện đại phát triển kinh tế và văn hóa trung tâm mới Thủ Thiêm. Do đó mà việc thu hẹp bộ phận cho toàn bộ không gian nghiên cứu có thể dẫn đến những sai lầm, ví dụ như những hiện tượng bộ phận quá khích, hiện tượng bộ phận hóa, đổi mới hoá v.v.

Như vậy, thu hẹp *duy trì và chuyển đổi* trong luận án cần chú ý là sự kết hợp các giá trị pháp lý kinh tế đổi mới, các yếu tố pháp lý, chính trị, xây dựng mới trong bối cảnh phát triển kinh tế khu vực trung tâm hiện đại tại TPHCM.



Duy trì các thể hiện qua các ghi pháp *botn, citotrich ng, chnh trang* và các di tích, di sản kiến trúc, khu vực cảnh quan kiến trúc đô thị các trung tâm hi nh u TPHCM.

Chuy n t i là k th a và phát huy các giá tr kiến trúc đô th c tr ng, c th c hi n qua các ghi pháp *citotrich ng, chnh trang* và các khu vực cảnh quan kiến trúc đô th c tr ng t i trung tâm hi nh u, và ghi pháp *xây d ng m i t i* trung tâm hi nh u và trung tâm m i Th Thiêm.

## **1.2. C TR NG KI N TRÚC Ô TH TRUY N TH NG VÀ NH NG BI N I C A NÓ TRONG B I C NH Ô TH HOÁ HI N I**

### **1.2.1. Kiến trúc đô th t i n công nghi p**

Tu theo c thù c a t ng n n v n hoá và t ng th i k v n minh mà bi u hi n c a kiến trúc đô th có th c ghi nh n l i nhi u m c khác nhau. Nh ng chung nh t, hình nh kiến trúc đô th t i n công nghi p th hi n rõ nét qua đ u n c a hai thành ph n h t nhân là “ ô” và “th”.

Ph n “ ô” là n i ki m soát đô th v hành chính, tinh th n và th m chí c tâm linh. ây là n i t p h p các cung i n, lâu ài, thành quách mà đáng đ p b th n ch a không ch là s c m nh th ng tr , mà còn là bi u hi n c a v n hoá chính th ng, là ni m t hào dân t c, là truy n th ng quy ho ch và kiến trúc “ c thi t k”. V i ph n “th”, c i m c a nó l thu c m t m t vào tính ch t và quy mô c a ph n “ ô”, m t khác vào v trí a lý kinh t đô th c a th i i l ch s làm hình thành và t o l c t i n tri n cho nó.

V i m t cách nhìn bao quát, kiến trúc đô th t i n công nghi p ã c nh hình theo hai lo i hình c b n, m t là mô hình “t trên xu ng”, và hai là hình thành “t đ i lên”. [48] Mô hình kiến trúc đô th “t trên xu ng” th hi n rõ quan ni m t t ng c a con ng i, và tuân th theo các chu n m c do ph n “ ô” quy nh. Công trình có b c c nghiêm ch nh, phân chia ng c p, mang tính hình h c rõ nét.

Ví d nh t i Trung Hoa, thành ph th ng có t ng thành khép kín, biên gi i rõ ràng, nh n m nh tr c gi a và tr t t luân lý. V i c kh ng ch cao kiến trúc và màu s c in m đ u n v n hoá chính th ng, ph n ánh rõ t th th ng tr c a ph n “ ô”. (Hình 1.01)

Trong khi ó, mô hình kiến trúc đô th “t đ i lên” phát tri n ch y u đ a vào tác ng c a quy lu t khách quan và t nhiên, c n c vào nhu c u th c t , và hình thành m t cách ch m ch p và b n b xuyên qua m t th i gian thích ng kéo dài. Ví d rõ nét nh t c a m u hình này là các kiến trúc đô th trung i, c bi t t i châu Âu.

Chúng ã phát tri n nh ng n i có nhu c u, c nh hình b i c dân xuyên qua quá trình tr c ti p xây d ng, và h u nh không c “quy ho ch và thi t k” theo v i ý ngh a y c a ng thái này. Chính vì v y mà nh ng nh c i m c a nó, nh môi

tr ợng s ợng thi ệ u t ệ n nghi ệ và không ệ m b ệ o ệ i u ki ệ n v ệ sinh là m ệ t th ệ c ệ t không th ệ b ệ b ệ qua trong m ệ i nghi ệ n c ệ u v ệ l ệ ch ệ s ệ ki ệ n trúc và ệ ô th ệ .

Tuy nhiên, m ệ t ệ c ệ i m ệ r ệ t quan tr ệ ợng là ki ệ n trúc ệ ô th ệ t ệ n công nghi ệ p ệ th ệ ợng ệ ả t ệ n hoá qua m ệ t quá trình c ệ hàng tr ệ m n ệ m. Quá trình ch ệ m ch ệ p và b ệ n b ệ y cho phép ki ệ n trúc ệ ô th ệ liên t ệ c ệ c ệ i u ch ệ nh, làm cho môi tr ệ ợng t ệ nhiên thích nghi đ ệ n v ệ i ch ệ c n ệ ợng ô th ệ . B ệ n thân ki ệ n trúc ệ ô th ệ , do v ệ y ệ ả không là m ệ c ệ tiêu, mà là công c ệ c ệ hình thành xuyên qua s ệ đ ệ ợng.

K ệ t qu ệ c ệ a quá trình này, đ ệ a trên v ệ ô s ệ kinh nghi ệ m tích lu ệ c, là nh ệ ợng không gian hài hoà v ệ i t ệ m v ệ óc con ệ ợng i và tr ệ n ệ y ệ ý ngh ệ a. Nh ệ n ệ nh ệ v ệ c ệ i m ệ này, nhà nghi ệ n c ệ u ợng i Pháp Francois Choay hoàn toàn có c ệ s ệ khi ợng i không gian ki ệ n trúc ệ ô th ệ trung ệ i là “không gian giao t ệ p”. [56]

Nhi ệ u di s ệ n ki ệ n trúc ệ ô th ệ Trung th ệ k ệ c ệ nhìn nh ệ n nh ệ là nh ệ ợng n ệ i ch ệ n có ý ngh ệ a vì chúng ệ ả tích lu ệ c cái ph ệ m ch ệ t quý giá ệ y. *Ki ệ n trúc ệ ả phát tri ệ n m ệ t cách t ệ phát nh ệ ợng h ệ u c ệ và thu ệ n nh ệ t thông qua c ệ u trúc, qua v ệ t li ệ u, qua t ệ xích n ệ nh p v ệ i t ệ m v ệ óc con ệ ợng i.* Hình th ệ c phát tri ệ n y ệ ợng ch ệ t v ệ i nh ệ ợng chu ệ n m ệ c c ệ ợng ợng, hoà quy ệ n v ệ i v ệ n hoá dân gian và cu ệ c s ệ ợng i th ệ ợng c ệ a ô th ệ . V ệ v ệ y mà nó là bi ệ u hi ệ n c ệ a th ệ ợng i quan c ệ ợng, là ni ệ m t ệ hào ệ i v ệ i thành công c ệ a s ệ t ệ gây đ ệ ợng, là gi ệ c ệ m ệ thành hi ệ n th ệ c c ệ a cu ệ c m ệ u sinh, là gia tài và thông ệ i p ệ ợng i l ệ i cho các th ệ h ệ t ệ p n ệ i. T ệ t c ệ u ệ c quan ni ệ m s ệ t sao và ợng n ệ ch ệ t v ệ i ệ i s ệ ợng v ệ t ch ệ t, ệ i s ệ ợng tinh th ệ n và c ệ i s ệ ợng tâm linh c ệ a c ệ ợng ợng tr ệ c khi có s ệ xáo tr ệ n l ệ n t ệ lúc loài ợng i b ệ c vào th ệ i k ệ v ệ n minh công nghi ệ p. [02] [21][26][27] [61] (Hình 1.02, 1.03, 1.04)

### **1.2.2. Nh ệ ợng bi ệ n ệ i c ệ a ki ệ n trúc ệ ô th ệ truy ệ n th ệ ợng trong b ệ i c ệ nh ệ ô th ệ hóa hi ệ n ệ i**

Ph ệ n l ệ n ô th ệ l ệ ch ệ s ệ t ệ n công nghi ệ p ệ u ệ ả t ệ p t ệ c ệ t ệ n hoá theo nh ệ p s ệ ợng c ệ a th ệ ợng i công nghi ệ p hi ệ n ệ i. Trong quá trình phát tri ệ n ệ ó, v ệ i cách nhìn c ệ a quy ho ệ ch ệ ô th ệ , trung tâm ô th ệ l ệ ch ệ s ệ ệ ch ệ a ợng trong lòng nó s ệ khác bi ệ t ợng i a m ệ t bên là l ệ ch ệ s ệ , và còn l ệ i là đ ệ u n ệ c ệ t ệ n hoá.

Trong m ệ t tác ph ệ m c ệ a Thierry Gaudin, ợng i ta th ệ y có nh ệ ợng nh ệ n xét sau ệ ậy: “*v ệ i c ệ hi ệ n ệ i hoá ô th ệ k ệ t ệ th ệ i k ệ Haussman ệ c ệ th ệ c ệ hi ệ n theo ki ệ u ợng i p ệ h ệ u. Ợng i ta tr ệ nh ệ ợng i l ệ , tr ệ ợng đ ệ ợng toàn b ệ nh ệ ợng khu ph ệ xây đ ệ ợng l ệ i. ệ u tiên là l ệ y ệ t làm m ệ ợng l ệ i ợng, h ệ th ệ ợng c ệ ợng. Sau ệ ó là kh ệ t, m ệ ợng l ệ i ệ n. n nay là ệ i n th ệ o ệ i và d ệ y cáp. R ệ i mai ệ ậy s ệ là thu ợng gom rác b ệ ợng ợng i máy.*”

Nh ệ v ệ y là công cu ệ c ệ hi ệ n ệ i hoá có liên quan và có tác ệ ợng sâu s ệ c ệ i v ệ i ki ệ n trúc ệ ô th ệ t ệ i các trung tâm l ệ ch ệ s ệ . [26]

Trong quá trình này, không gian ô th ệ ệ thay ệ i t ệ mô hình phát tri ệ n t ệ do thành ệ ô

th có quy hoạch. Kiến trúc đô thị không còn là công cụ, mà trở thành một tác phẩm nghệ thuật quan niệm, có linh hồn và có thể chỉ ra một cách làm tốt nhất nguyên vẹn.

Thế kỷ XX chứng kiến những sâu sắc của Chủ nghĩa Công nhân kiến trúc đô thị, có biệt là từ các quốc gia Âu-M. Trong những bản tuyên ngôn của Chủ nghĩa Công nhân, “vẻ đẹp hơn lãng mạn” của đô thị có thể trích như sau.

Hầu hết các nhà kiến trúc và thi sĩ đô thị hiện đại đã chỉ ra những vị trí tốt của các đô thị hiện đại. Thay vào đó họ chỉ ra những xóa bỏ các cấu trúc cũ để nên sự chuyển biến và toàn diện cho các thành phố. Howard khám phá ra mô hình đô thị kiểu “hoàn tất sự mở rộng”, và Le Corbusier tuyên bố sẵn sàng “giải thoát thành phố”, khi ý tưởng này không còn được xem là có chức năng xã hội trong lý thuyết quy hoạch hiện đại. Ví dụ điển hình cho giải pháp này là xu hướng của Le Corbusier thay thế những khu phố cũ Paris bằng chung cư cao tầng mới giữa những khu trống và rừng cao tầng. Các công trình kiến trúc theo bố cục đó tạo thành mối quan hệ liên lạc giữa các khu phố, vỉa hè và các quan xung quanh. [62]

Vì các giải quyết các bài toán của đô thị truyền thống như ô nhiễm, quá tải, tắc nghẽn đã được xử lý dựa trên sự phân chia chức năng đô thị thành những khu vực khác nhau (cho bệnh chức năng chính là, giao thông, nghỉ ngơi, làm việc). Đô thị xây dựng mới dựa trên các nguyên lý cơ bản là: giao thông, ánh sáng, cây xanh, nhà cao tầng. (Hình 1.05)

Trào lưu hiện đại trong kiến trúc và quy hoạch không chú trọng nhiều vào những khía cạnh xã hội quan trọng của đô thị, bỏ qua các yếu tố làm hình thành nên lối sống truyền thống, cùng với những quan tâm và khát vọng của thị dân. Cách tiếp cận này đã dẫn đến những xem nhẹ mối liên hệ giữa công trình và thành phố và giữa đô thị với quá khứ của chính nó.

Trong bối cảnh đó, thành phố hiện đại hiện nay đã trở thành những cỗ máy khổng lồ để đo lường nát các cấu trúc lịch sử. Nó tạo nên không gian kiến trúc đô thị có tính chất khác biệt, thậm chí là sụp hoàn toàn về cơ bản của kiến trúc đô thị truyền thống, nhưng công trình kiến trúc và không gian công cộng của nó không thể thiếu lẫn nhau như trong một thể thống nhất. (Hình 1.06, 1.07)

Tính chất duy lý và hoàn toàn tự nhiên của quá khứ của Chủ nghĩa Công nhân đã được Gordon Cullen mô tả một cách chính xác bằng thuật ngữ “quy hoạch xã hội” trong tác phẩm “Cảm quan đô thị súc tích”. Trong thế kỷ XX, các nguyên tắc cho của trào lưu hiện đại trong kiến trúc và quy hoạch này bắt đầu được nhìn nhận một cách nghiêm túc. [22][27]

Song song với sự phát triển các khu đô thị cao tầng theo Chủ nghĩa Công nhân, quy

họ chí hì n i c ng ã làm xu t hì n nh ng khu ô th th p t ng phát tri n dần tr i, t o nên nh ng vùng ngo i ô r ng l ng n nh b t t n. Mô hình này c xây d ng nhi u qu c gia, c bi t là t i Hoa K nh là hình nh c tr ng c a “gi c m M”. ó là h u qu hi n nhiên c a s l thu c quá áng vào ô tô và ng cao t c. M t trong các h qu c a nó là s xu ng c p, s tàn t và thi u n ng hoá c a các trung tâm ô th l ch s . (Hình 1.08)

ô th ngo i ô t o nên hi n t ng c các nhà nghiên c u ô th g i là “phát tri n lan to ”. Trong quá trình này, thành ph phi t p trung hóa và trung tâm ô th truy n th ng b suy tàn d n, t o nên m t b m t ki n trúc ô th y ngh ch lý. ó là hình nh trung tâm ô th v i nh ng cao c hào nhoáng b vây ch t b i nh ng khu nhà c k , n i c a nh ng th dân nghèo khó nh t. Trong khi ó thì các khu ô th m i lan to v h ng ngo i ô, bên c nh các khu th ng m i kh ng l và các bãi u xe r ng mênh mông. ó, ph ng ti n truy n thông và trung tâm th ng m i tr thành nh ng i m ti p xúc g n nh duy nh t v i th gi i bên ngoài cho các c dân c a nó. B i l cu c s ng bên ngoài ngôi nhà, s ti p xúc c a con ng i thông qua không gian công c ng ô th g n nh ã b hu ho i và tri t tiêu. [83]

### 1.2.3. S bi n i c a ki n trúc ô th truy n th ng t i Châu Á

N u quan ni m nét h p d n v v n hoá là m t trong nh ng y u t quan tr ng nh t trong t m nhìn phát tri n c a m t ô th ng i, thì có th nh n nh r ng hi n nay có r t nhi u ô th l n t i Châu Á ã t mình ánh m t i b n s c v n hoá ô th trong quá trình phát tri n. M t s nhà nghiên c u úc k t và cho r ng “s c m nh ch o xây d ng ô th Châu Á d ng nh là s phát tri n kinh t và ý mu n tr thành m t b ph n v n toàn c a làn sóng kinh t toàn c u... Các khu ô th m i th hi n l ai s c m nh ch o này có th tìm th y nhi u n i nh ô th m i Hà N i, khu Nam Sài Gòn, ho c các d án Th ng H i- bao g m Ph ông và 11 ô th v tinh c quy ho ch”. [65] T ó, các công trình ki n trúc m i ã c xây d ng r p khuôn theo “chu n m c qu c t”, trong khi các ô th Âu-M , n i xu t phát c a khuôn m u ki n trúc này, ã nh n th c l i và hành ng l i theo m t t duy m i ngay t th p niên 70 c a th k tr c.

V n b o t n di s n ô th t i châu Á g n nh trong ph n l n tr ng h p phi i i m t v i s c ép l n t nhu c u t ng tr ng. M t trong nh ng lý do chính làm cho các nhà ôu t t i Châu Á th ng không quan tâm n công tác b o t n là b i h cho r ng các công trình c s không t o c hi u qu l i nhu n nh các công trình cao t ng, b t ch p các giá tr v n hoá l ch s c a chúng. Hi n t ng này làm cho b o t n và phát tri n nhi u khi b t vào tr ng thái xung t. Nh n nh này không ng ngh a v i vi c ph nh n nh ng n l c gìn gi di s n ki n trúc ô th, t nh ng ví d có tính ch t

chiến lược như Nhật Bản, nên những ví dụ mang tính gợi ý pháp luật như Hong Kong, Singapore, Bắc Kinh, Kuala Lumpur, Bangkok... Tuy nhiên, quá trình hiện đại hóa ưu tiên cho phát triển có thể sẽ xem như bước tranh chấp ở một số các quốc gia châu Á. Ví dụ như Singapore phát triển gần như rập khuôn theo tiêu chuẩn kiến trúc đô thị Phương Tây và trở thành lực lượng trong bối cảnh văn minh công nghiệp. Thành phố Hồng Kông nhanh chóng phát triển thành một trung tâm hiện đại và là bước đệm cho những công trình kiến trúc truyền thống của nó. [38]

Chỉ một vài thập kỷ gần đây, văn hóa đô thị kiến trúc đô thị mới bắt đầu được quan tâm. Châu Á đang ngày càng khám phá lại quá khứ của mình, và hiện nay có trong khu vực phi xem xét lại văn hóa đô thị và địa phương hóa. Những ngôi làng mới mang các Thành phố Hồng Kông và Singapore trong việc bố trí và phân bổ dân cư khu phố lịch sử, ví dụ như khu vực Clarke Quay Singapore hoặc Xintiandi Thành phố Hồng Kông là những minh chứng cho những điều đó. Tuy nhiên các minh chứng trên thực tế thực là gìn giữ hoặc tái tạo lại kiến trúc cho một tiêu chí phát triển du lịch. Đó, giá trị văn minh phi vật thể của di sản văn minh vật chất trong quá trình phát triển các công trình truyền thống và bảo tồn di sản nguyên gốc của nó hiện nay khác. [39] (Hình 1.09)

#### **1.2.4. Các công trình kiến trúc đô thị Việt Nam truyền thống**

##### **1.2.4.1. Mô hình đô thị “trên xu hướng”**

Bước tranh toàn cảnh của đô thị truyền thống cho chúng ta cái nhìn về sự sống sinh của phần “ô” và phần “th” trong tổng thể đô thị, mà đó vai trò lịch sử của phần “th” gần như sẽ xem là chủ yếu. Hầu hết các thành phố Việt Nam truyền thống đều đã hình thành và tồn tại trong sự chi phối của quy luật đó. Có thể kể đến những thành phố như Hoa Lư, Thành phố Long-Hà Nội, Tây Đô, Phú Xuân-Huế, là những đô thị mà trong mối quan hệ hai yếu tố đó, phần “ô” luôn luôn tồn tại chi phối.

Trong bối cảnh đó, dù phần lịch sử của phần “ô” như “mặt lý do tồn tại”, thì phần “th”- bước quá trình hình thành nền văn minh công nghiệp và mở rộng không gian giao thông các sản phẩm công nghiệp và nông nghiệp- đã duy trì cho các đô thị truyền thống sự sống kinh tế và mở rộng của đô thị hóa. Đó là một cơ chế các biểu hiện muôn vẻ của sự sống thành dân, có lúc “mở rộng” của văn minh dân gian, phần ánh sáng của kiến trúc dân gian đô thị.

Ví dụ như tại Thành phố Long-Hà Nội, các công trình thành quách, cung điện là biểu tượng của truyền thống kiến trúc và “quy hoạch” chính thành phố dựa trên nền tảng của kiến trúc phong kiến Á Đông. Trong khi đó thì phần “th”, mối liên hệ thành phố như thế gọi là “ph” và “ph” trên tổng thể không gian đô thị khép kín là phần thành phố đô thị hóa của phần thành phố Hà Nội truyền thống. Kiến trúc tiêu biểu này là những “ngôi nhà ngói”

bám theo mô típ văn xuôi rỗng rỗng, nhưng chi tiết sâu có khi lên vài chục mét, và phân bố bình đẳng trong lý sáng. Nhìn từ phía mái ngói lộ rõ, nhìn theo các phương hướng là kết quả của quá trình hình thành và phát triển trong bối cảnh tôi luyện truy cập thông tin dân gian, gắn chặt với sinh hoạt văn hóa nông thôn. Vì vậy mà thông qua quá trình sàng lọc khắt khe nghệ thuật của các nghệ nhân, “bà mẹ sáu phương Hà Nội” đã trở thành niềm tự hào và tinh thần của văn hóa Thủ đô Long đình dân dã của nó. [25] (Hình 1.10)

#### 1.2.4.2. Mô hình ô th “t d i lên”

Sự thăng trầm của phần “ô” không hẳn là một quy luật bất biến trong lịch sử ô th Việt Nam. Nghệ thuật văn hóa có thể kể nhiều ví dụ, tuy rằng mỗi hình thức, các ô th ôi lúc và ôi nỉ xu hướng về cách vận hành cũng khác biệt. Có trường hợp ô th do Nhà nước khai sinh như phát triển phần thủ tục kỹ thuật vào thẩm mỹ kinh tế của phần “th” như Phố Hiến. Và cũng có những trường hợp mà nguyên nhân lịch sử, kỹ thuật kinh tế, vị trí địa lý, ô th đã nổi lên vì sắc màu rực rỡ của “th ph” và bóng dáng có phần mềm mại, thẩm mỹ ôi lúc như họa của phần “ô”. *Hội An và Sài Gòn* là hai ví dụ tiêu biểu nhất cho những trường hợp ngoi này.

Các hình thành tự nhiên của phát triển ngoại thị, Hội An không có sự tập trung của thành phố dân cư phi kinh tế. Biểu hiện của phần “ô” này chính là hình ảnh nhợt nhạt của một vài nhà môn kỹ thuật và thu thuế theo thị trấn. Không có thành trì bao bọc, Hội An không là “thành thị” mà mang màu sắc của một “th ph” - ô th công. Không chịu sự kéo dài của nông thôn và sự công sinh bất bình đẳng về phần “ô”, Hội An hình thành kỹ thuật phát triển theo phương thức “t thu, t nhân và h i t v n hoá”.

Tính nhất quán hình thức, các di sản phố xá, bậc thang, kiến trúc dân dã - tôn giáo - tín ngưỡng này vẫn còn giữ gìn những nguyên vẹn. Ô th Hội An có một nét đặc biệt là góc kết nối di sản ô th, là trường hợp duy nhất Việt Nam và cũng là trường hợp hiếm có trên thế giới. [63] (Hình 1.11)

#### 1.2.5. Những biểu hiện của kiến trúc ô th Việt Nam truyền thống trong bối cảnh ô th hóa hiện đại

Trong thế kỷ XIX, ô th Việt Nam trong phần lớn trường hợp chính là những không gian “*n i lên nh nh ng cù lao lác ác gi a cái bi n nông thôn, nông nghiệp và nông dân*”. Thực tế là nông thôn, nông nghiệp và nông dân là những hàng sản phẩm nông nghiệp lịch sử Việt Nam, là sức hút hấp dẫn và dai dẳng, là nguyên nhân làm cho xu hướng nông thôn hóa luôn liên tục xuất hiện ô th hóa. [56] [63]

Nhà sau thế kỷ XIX, vì những nguyên nhân ô th hóa kỹ thuật giai đoạn Pháp thuộc,

phần “ô” và phần “th” của các đô thị Việt Nam truyền thống bắt đầu trở thành hình nhân cho quá trình phát triển mở rộng các thành phố ra khỏi cái phạm vi “ô” và “th” hình học của nó.

Trong quá trình này, chúng ta có thể nhận thấy sự biến đổi có phần mang tính triết học trên không gian phần “ô” từ nhiều thành phố lớn. Trong khi đó thì phần “th”, dù đã có những biến đổi nhất định về mặt vật chất thông qua tác động của quá trình phát triển hiện đại, vẫn còn bản luật gốc cốt lõi kiến trúc đô thị truyền thống. Các trung tâm văn hóa trong khu vực “ba miền sáu phủ phủ” Hà Nội, phố cổ Hội An, phố cổ Huế - những nơi vẫn gìn giữ được không chỉ những di tích kiến trúc, mà còn là mối liên hệ thống nhất về chức năng và khung cảnh đô thị.

Trong một chương trình nghiên cứu, có thể thấy công cụ hiện đại hóa, tính toán sau thế kỷ XIX đến thập niên cuối cùng của thế kỷ XX, đã có những tác động đến biến đổi về kiến trúc đô thị. Tuy nhiên xét trên cơ quan tâm lý con người, thì những nguyên nhân lịch sử khác nhau, mà cốt lõi là chiến tranh và trì trệ kinh tế, nhìn chung đô thị hóa hiện đại Việt Nam cho đến cuối thế kỷ XX vẫn là một quá trình diễn ra với tốc độ chậm, trình độ không cao. [46] Trong bối cảnh đó, kiến trúc đô thị Việt Nam không thay đổi theo hướng hiện đại hóa triệt để.

Chiến tranh năm 1990, mở cửa kinh tế và tăng tác động mạnh mẽ lên quá trình phát triển đô thị Việt Nam, tạo nên những nhu cầu phát triển đô thị. Diện tích phát triển này không chỉ mở rộng ra những vùng lân cận quan tâm về vị trí cân bằng hài hòa nhu cầu từ hai phía bên trong và hiện đại hóa kiến trúc đô thị.

Có những nơi, sự cấp bách về gia tăng dân số dẫn đến những xây dựng dày đặc, chật chội, phá vỡ cấu trúc mặt cốt lõi, làm xuống cấp môi trường sống và hạ tầng kỹ thuật đô thị về những mặt cốt lõi thì những quy mô phát triển.

Và cũng có những khu vực trung tâm TP HCM, sự cấp bách tăng trưởng dân số dẫn đến những xây dựng dồn nén nhiều công trình cao tầng trong lòng trung tâm lịch sử, tạo nên những tác động lớn về kiến trúc đô thị. Việc tìm kiếm giải pháp phù hợp duy trì các giá trị di sản kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển vì vậy đang trở thành nhu cầu mang tính cấp bách.

### **1.3. KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ KHU VỰC TRUNG TÂM SÀI GÒN-TPHCM QUA CÁC THỜI KỲ PHÁT TRIỂN**

#### **1.3.1. Kiến trúc đô thị truyền thống**

Thế kỷ XVI, các tài liệu lịch sử của Chân Lạp ở Việt Nam đã lần lượt có hai nhà danh Prey Nokor và Kas Krobey. Hai thị trấn xưa đó chính là tiền thân của khu vực Chợ Lớn (tên cũ là Sài Gòn), và Sài Gòn (tên cũ là Bến Nghé) ngày nay. Từ năm 1698, sự kiện Thống suất Nguyễn Hữu Cảnh vào Nam lập Dinh Phiên Trấn đã chính

d t giai o n di dân t phát, m ra m t th i k mà nhu c u c p bách c a vi c khai thác x s m i t r ng, ng i th a là v n c t lên hàng u. Trong b i c nh c bi t y, các Chúa Nguy n ã n i l ng chính sách cai tr truy n th ng th c thi chính sách “th n i”: t do chi m h u ru ng t, khuy n khích th ng m i, khuy n khích t h u... Các chính sách “th n i” y ã làm y m nh công c u c kh n hoang l p p, bi n lúa g o thành hàng hoá. T khi lúa g o tr thành hàng hoá, Sài Gòn có thêm nhi u ph ch a hàng và nhi u ch (th) trao i và mua bán. “Ph th” Sài Gòn ã hình thành trong b i c nh th nh v ng do m t hàng nông s n t o ra. T ó xu t hi n thêm nhi u ch và ph buôn bán các m t hàng khác ho c làm ngh th công d ch v , t i nh ng n i “trên b n d i thuy n”.

N m 1772, Lu Bán Bích c xây d ng, ã khép kín a bàn Sài Gòn, t o cho nó m t th th ng nh t v a lý, kinh t , xã h i và qu c phòng. N m 1790, v i c t m c kh i công xây d ng Thành Bát Quái l p Gia nh Kinh, và v i s nh hình c a c hai y u t “thành” và “ph”, *a ph ng Sài Gòn ã tr nên m t “thành ph ’ v i y ý ngh a c a danh x ng này.* [14]

Thành Bát Quái (Thành Quy) là toà thành u tiên c xây d ng trên c s k t h p quan ni m phong thu Ph ng ông v i k thu t xây d ng Ph ng Tây theo ki u Vauban t i Vi t Nam. ô th hoá vào cu i th k XVIII ã có nh ng b c phát tri n m nh m . Cùng v i s h ng th nh c c i m c a ph n “ ô” v i t cách là m t kinh s , ph n “th” c ng phát tri n t p n p và ph n th nh. Hai m t h ng ra sông B n Nghé và Th Nghè c a Thành Quy có “ph xá ông úc, dày c”. D c theo ng b và ng sông n i li n Sài Gòn và Ch L n, các xóm làng phát tri n trù m t. Nhà khoa h c ng i Anh Finlayson n Sài Gòn vào th i i m này, ã nh n th y “*nhà c a r ng l n, thích h p v i phong th . Mái l p ngói. C t i u m c. Vách thì trét t sét lên s n tre r i tô h . Nhi u nhà cao c ng, sàn b ng ván, x p hàng d c theo b kênh, b sông hay d c theo ng cái r ng rãi quang ãng. Ph xá ngay hàng th ng l i h n nhi u kinh thành Châu Âu*”. [14]

K t thúc s m ng l ch s sau m i n m m nhi m vai trò kinh s (1790-1801), Sài Gòn nh ng l i v th chính tr cho kinh ô Hu , lui xu ng v trí th ph L c t nh v i tên g i Gia nh Thành. Ph n “ ô” c a Sài Gòn, vì v y, bu c ph i gi n l c d n. Vai trò hành chính-chính tr c a nó, t c p “kinh” xu ng c p “thành”, c p “t nh”, và sau n m 1836, Thành Quy b tri t h , thay th b ng Thành Ph ng v i quy mô nh h n nhi u.

Trong b i c nh suy thoái ó c a ph n “ ô”, ng c l i, ph n “th” c a Sài Gòn v n ti p t c phát tri n m nh m . Ph th c a Sài Gòn v n là m t trung tâm th ng m i s m u t và th nh v ng. [28] Thành ph n dân c tr nên a d ng, v i s hi n di n c a ng i



Vì t, Hoa ki u, ng i Khmère, ng i Âu. Ngay t u th k XIX, Sài Gòn ã mang dáng d p c a m t ô th qu c t . ó chính là di s n truy n th ng quan tr ng mà Sài Gòn l i tr c khi nó chuy n mình vào m t quá trình ô th hoá theo ph ng th c m i k t n a sau th k XIX. [52] (Hình 1.12)

### 1.3.2. Ki n trúc ô th th i Pháp thu c

N m 1859, th c dân Pháp ti n chi m Sài Gòn. Trong cu c xâm l c này, thành Gia nh (thành Ph ng) ã b san ph ng, xoá s ch i d u v t cu i cùng c a ph n “ ô”. S ki n này ánh d u s *k t thúc c a ph ng th c quy ho ch theo ki u “thành l y phòng th ”*, *m ra giai o n phát tri n v i mô hình ki n trúc ô th hi n i*, trong b i c nh giao l u v i v n hóa ph ng Tây.

Trong b c kh i u c a quá trình phát tri n này, ph ng án quy ho ch do s quan công binh Coffyn thi t l p th ng c nh c n nh là b n quy ho ch u tiên t i Sài Gòn th i Pháp thu c.

án quy ho ch Coffyn n m 1862 là d án có m c tiêu chuy n i m t th c th ô th mang c i m Á ông thành m t ô th hi n i 500.000 ng i theo tiêu chí ph ng Tây. V i cách nhìn ó, ph ng án này không b n tâm nhi u n các c i m c a vùng t nhi u ao h , sông r ch, xoá b ph n “ ô”, và x i nát ph n “th” c b ng m ng l i quy ho ch m i.

Tính ch t phân khu ch c n ng c th hi n rõ ràng v i các khu hành chính, th ng m i, công nghi p, quân s và nhà riêng bi t.

Không gian công c ng c quy ho ch có i m nh n d i d ng công tr ng bán nguy t t i v trí nay là công tr ng Mê Linh, còn l i là các b n sông, qu ng tr ng công c ng, gi ng phun và vòi n c t i m i khu ph . Quy ho ch giao thông có c u trúc nh h ng ng th ng d ng ô c , v i hai c p ng r ng t 20 n 40 mét. Theo hình dung c a Coffyn: *“Tuy ã c g ng dung hòa các l i ích khác nhau, chúng tôi h u nh ph i lo i b toàn b ... nh ng góc chéo c a ng ph ... góc chéo gây thêm khó kh n cho vi c xây d ng, nguy hi m cho an toàn giao thông và làm cho vi c phân chia các lô t, v n r t lâu dài và khó kh n, h u nh không th th c hi n c”*. [35]

Tuy nhiên, án này ch là phác th o cho m t th ph thu c a, b cho là không t ng vì d ki n m t s dân quá l n và v t quá kh n ng th c hi n. Trên th c t , ô th hoá hi n i t i Sài Gòn c tri n khai b c u ch trên m t di n tích r t nh vào n m 1863, trên cái n n bình a c a ph n “ ô” c . Vùng t cao này tr thành trung tâm hành chính và khu c a ng i ph ng Tây, cách ly rõ r t kh i vùng t tr ng th p là không gian th ng m i và bình dân c a ng i b n x . Quá trình này làm hình thành nên m t chân dung ki n trúc ô th a d ng v v n hoá nh ng hoàn toàn không ng u v ch t l ng: thành ph ng i Âu t i trung tâm Sài Gòn (qu n 1, qu n 3 hi n

nay); các khu phố chung cư tập thể vây quanh các bang hì ng i Hoa t i trung tâm Ch L n (qu n 5, qu n 6); nhà ph liên k c a ng i n t i các khu ch Sài Gòn; và m ng l i ngõ h m nh bé, ch t ch i c a ng i Vi t t i các vùng lân c n ngo i ô.

Trong b c tranh ô th a d ng ó, Ch L n và các khu v c ngo i ô là không gian ki n trúc i th ng ch t h p, v i nhà ph , ình chùa truy n th ng. Còn trung tâm Sài Gòn tr thành m t thành ph khác bi t, m t không gian ki n trúc bi u di n, phô tr ng.

T n m 1887, ch tr ng thi t k không gian ki n trúc ô th mang tính bi u di n phô tr ng y ã làm ng ng tr các công trình xây d ng h t ng. Nhà s h c Wright ánh giá thành ph lúc ó là m t “thành ph mã ngoài” [52] do các v n thi t th c ã không c c p n ho c không c gi i quy t m t cách r t ráo. Nh ng dù sao i n a, v n ph i khách quan th a nh n r ng thành ph Sài Gòn v n phát tri n sôi ng trong b i c nh con ng i và l ch s giai o n “các ô c-toàn quy n”. Quy t tâm “tách m t h t ng c thoát kh i v b c t á c a nó” [52] ã góp ph n thúc y Sài Gòn phát tri n ngang t m v i nh ng ô th l n nh Hong Kong ho c Singapore, ã t o l p nên huy n tho i v m t “Hòn ng c Vi n ông” xinh p. N i y “*các kinh l p c ã cho ra i nh ng i l tuy t p*”, “*không gian ki n trúc khu trung tâm Sài Gòn không thua gì m t s ví d thành công nh t c a th k XVIII Pháp, v i nh ng i l r ng l n tr ng cây xanh, và v i nh ng công trình s nh dinh Norodom kh ng ch m t t m nhìn c nh quan bao la*”. [52] ó th t s là nh ng t i n quan tr ng cho các nh h ng m i c a v i c phát tri n Sài Gòn sau khi chi n tranh Th gi i th Nh t k t thúc.

Trong th i k “m mang kinh t thu c a” t n m 1920, chính ph Pháp ã t i n hành c i cách b máy hành chính, chính sách phát tri n kinh t thu c a cùng các quy ch v ki n trúc và quy ho ch ô th . Trong b i c nh ó, ho t ng xây d ng Sài Gòn ã có c nhi u chuy n bi n v i s có m t chính th c c a các nhà ki n trúc và quy ho ch, thông qua vai trò c a c quan trung ng v ki n trúc.

Ki n trúc s Ernest Hébrard, m t trong nh ng nhà tiên phong v quan ni m m i c a quy ho ch ô th Pháp, ã c b nhi m làm ng i u tiên cho v trí ph trách quy ho ch ô th ông D ng. Hébrard nhìn nh n m t s thành t u nh t nh v phát tri n ô th Sài Gòn th i k các ô c, tuy nhiên ó v n là nh ng thành t u b n i c a m t quy ho ch ô th thi u t m nhìn lâu dài, vì nh ng h n ch v h t ng và s thi u v ng các không gian công c ng úng ngh a c a nó.

Trên th c t , các xu t c a Hébrard ã ch c t i n hành nh là s v n d ng mang tính th nghi m cho các ý quy ho ch m i trên các ô th thu c a, và ch a bao gi c th c hi n m t cách úng ngh a. S mâu thu n gi a tính khoa h c và tính th c d ng ã là nguyên nhân chính khi n cho các án mau chóng b lãng quên. Trong b i

c nh ó, óng góp c a ông cho Sài Gòn nói riêng hay các ô th Vi t Nam nói chung không ph i là nh ng gi i pháp quy ho ch, mà ch gi i h n trong m t s thi t k ki n trúc mang phong cách ông D ng. [52]

Tuy v y, phát tri n ô th Sài Gòn th i k này v n có c nh ng m t tích c c trong vai trò m r ng không gian ô th hoá, và t o nên m t khu v c trung tâm có ch t l ng ki n trúc, không gian công c ng và m ng l i ng ph v t tr i so v i t t c các khu v c ô th khác c a thành ph v sau. [03] [47]

Theo th i gian, và ng th i c ki m nghi m b i th c o kh c nghi t c a th i gian, chúng ã t n t i trong c th ô th hôm nay nh m t ph n máu th t, nh m t y u t c u thành tính ch t Sài Gòn. M t b ph n không nh nh ng thành t u ó áng c trân tr ng v i t cách di s n ki n trúc ô th c a Sài Gòn-TPHCM. [32] (Hình 1.13)

### 1.3.3. Ki n trúc ô th th i k 1954-1990

Tìm ki m h ng phát tri n cho m t thành ph ngày càng ông dân và gi i quy t nh ng t n t i c a th i k phát tri n ô th tr c ó là vi c làm c p bách t sau n m 1954.

Nhi u ph ng án quy ho ch v i t m nhìn dài h n ã c nghiê n c u. Tuy nhiên trên th c t Sài Gòn ã phát tri n theo “mô hình ng”, là mô hình không n nh, nh ng có kh n ng thích ng v i các tình hu ng th c t i n. [52]

Su t th i k phát tri n tr c ó, h ng phát tri n c a Sài Gòn c xác nh là vùng t cao h ng B c, lo i b kh n ng m r ng v các vùng t tr ng th p. Tuy v y, tr c áp l c ô th hoá gia t ng, bán o Th Thiêm v i v trí i di n b sông Sài Gòn luôn c l u ý trong các xu t m r ng không gian trung tâm Sài Gòn. án c a Hoàng Hùng là quy ho ch u tiên c p n vi c xây d ng trung tâm hành chính, v n hóa m i Th Thiêm.

Vào u th p k 1960, nhóm t v n quy ho ch ô th n i ti ng th gi i *Doxiadis* xu t ph ng án quy ho ch th i m bán o Th Thiêm thành khu gia c th p t ng trong môi tr ng kênh r ch, không phát tri n nhà cao t ng và các công trình th ng m i, hành chính s .

Ph ng án quy ho ch Th Thiêm c a công ty WBE (Hoa K ) vào n m 1974 thì ng c l i, ã xu t phát tri n Th Thiêm thành m t trung tâm th ng m i – d ch v hi n i t tiêu chu n qu c t quy mô l n nh t ông Nam Á. [52]

T t c các xu t nêu trên ch a bao gi c tri n khai th c hi n trong b i c nh chi n tranh. Ki n trúc ô th t i Sài Gòn t 1954 n 1975, v i m t cái nhìn khách quan, ã có nh ng óng góp nh t nh cho nhu c u m r ng không gian ô th hoá, và l i nh ng d u n tích c c thông qua nhi u công trình ki n trúc mang phong cách Hi n i nhi t i hoá do chính i ng chuyên môn ng i Vi t t duy và th c hi n. Tuy nhiên, v th c ch t phát tri n ô th th i k này ã di n ti n ph n l n trong m t quá trình t

phát, làm hình thành nên mặt cấu trúc đô thị không ngẫu nhiên. [08] Mô hình này có không gian hình nhân nhô bé nổi trên trung tâm lịch sử cũ quy hoạch chặt chẽ thích trật tự. Vậy quanh hình nhân này là phần ngoại vi rộng lớn với vô số các tuyến đường và hình phố chợ. Thành thị này làm phát sinh những vấn đề phát triển về hạ tầng kỹ thuật và xã hội đô thị. Nó cũng là nguyên nhân dẫn đến tình trạng “ô nhiễm” thành phố phát triển đô thị ở tâm điểm nén, mặt bài toán hoàn toàn không ngừng cho giai đoạn phát triển tiếp. [24] [31] [44] (Hình 1.14)

Từ năm 1975 đến đầu thập niên 1990, nền kinh tế khó khăn đã làm cho ngành phố thị xây dựng. Kiến trúc bị gián đoạn vì thiếu vốn và trang thiết bị, những vấn đề về môi trường nguyên tắc của kiến trúc hiện đại, vì sự bùng nổ thị trường ô nhiễm hoành tráng thành hình kiến trúc hiện đại từ các nhà xã hội chủ nghĩa. Nhà hát Hoà Bình, nhà thi đấu Phan Đình Phùng là những ví dụ điển hình cho thành tựu kiến trúc khiếm tốn về sự lắng đọng công trình của giai đoạn này.

#### **1.4. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC DUY TRÌ VÀ CHUYỂN TIẾP CÁC GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ TRONG BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN KHU VỰC TRUNG TÂM HIỆN TẠI TP.HCM HIỆN NAY**

##### **1.4.1. Thành tựu phát triển kiến trúc đô thị ở trung tâm hiện tại**

Những thay đổi của kiến trúc đô thị ở trung tâm TP.HCM, về mặt chất lượng số lượng ra đời thập niên 1990. Nền kinh tế mới đã làm hình thành và gia tăng các điểm tâm xây dựng ở trung tâm. Công trình kiến trúc có quy mô và sự lung linh ngoạn mục. Công nghệ, vật liệu xây dựng và hình thức kiến trúc trở nên đa dạng hơn nhiều so với thích trật tự.

Quá trình hiện đại hoá này đã đóng góp cho thành phố những công trình tiêu biểu như những tòa tháp Bitexco, khu phố phường Saigon Pearl...

Xét đi góc độ kỹ thuật kiến trúc cũ và mới, có thể ghi nhận những công trình có sự thích ứng khá thành công về quy mô và hình thức với khung cảnh lịch sử của khu vực. Các ví dụ tiêu biểu như là tòa nhà Metropolitan, Vincom A, khách sạn công trình Diamond Plaza, Kho bạc nhà nước mới... Mặt tích cực đáng lưu ý là phần lớn công trình cao tầng ở trung tâm hiện tại đều có các kỹ thuật hiện đại về môi trường sống. Thành phố này tạo nên sự kết hợp quy mô giữa công trình mới với không gian đô thị hiện tại, và góp phần duy trì tính chất sống động cho cảnh quan đô thị. (Hình 1.15)

Các thành tựu nêu trên, trong mặt thành tựu nhất định đã thể hiện được những thành quả hiện đại hoá vào không gian kiến trúc đô thị ở trung tâm thành phố. Tuy nhiên với một cách nhìn khách quan thì những dấu ấn này là chưa thể khẳng định

c ch t l ñng c a ki n trúc m i trong b c tranh ki n trúc t ñng th c a khu v c. Nhìn chung ph n l ñn công trình m i tuy có bi u hi n ki n trúc a ñng, ñh ñg giá tr th m m ch a t ñng x ñng v i quy mô xây ñng. Di n ti n xây ñng trong ñh ñng n m g n ñy ñ t o ñn m t s c ép r t l ñn i v i khu trung tâm hi n h u, ñn ñn m t s hi n t ñng mang tính c ñh báo i v i nhu c u b o v các giá tr ñi s n ki n trúc ô th m t m t, và c m c tiêu phát tri n ti p n i c a ô th m t m t khác.

*Th ñh t* là hi n t ñng hi n i hoá “b n i” trên cái n n c k , l c h u c a h th ñg h t ñg ô th. Hình ñh “lô c t” liên t c án ñg các tr c ñng ô th khu v c trung tâm trong su t c th p k nay là minh ho ñn gi n ñh ñg ñi u ñh t c a hi n t ñng ñây. Vì c cho phép xây ñng ñh i u công trình quy mô l ñ ñ ch ñg ch t ñh m t i tr ñg cho cái n n già nua c a h t ñg k thu t.

*Th hai* là hi n t ñng hi n i hoá thi u ch n l c v hình th c. Do ch a có c b khung h ñg ñn c n thi t c a thi t k ô th, các ph ñg án ki n trúc m i ch thu n tuý c n c vào ñh ñg s li u vô h n c a m t , h s , kho ñg lùi, t ñg cao, mà thi u h n ñh ñg t c s hài hoà v hình th c v i khu v c.

*Th ba* là hi n t ñng xây chen ñh cao t ñg vào ñh ñng gian ñi s n. Th ñg kê cho th y trên 100 công trình cao t 15 t ñg tr ñn c tho thu n ch tiêu quy ho ch ki n trúc ch tính trên a bàn qu n 1,3,4 t ñn m 1991 ñn nay. ñh ñg ñi 50 công trình trong s ó ñ c xây ñng hoàn t t. [87] Quá trình xen c y ñây ñ làm bi n i các ñh ñng gian ki n trúc ô th c tr ñg c a trung tâm hi n h u. M ñg ô th m t th p t i khu bi t th Qu n 3, m ñg ô th mang s c màu “th ph ” vùng Ch C là ñh ñg khu v c ch u tác ñng ñh i u ñh t c a quá trình ñây. Các tuy n ñng c ñh quan tiêu bi u ñh ñng Kh i, Lê Du n, Nguy n Hu , Nguy n ñh ñng Chi u, Võ V n T n, ñi n Biên Ph ... ñ c ñh ñg bi n ñg l ñn v cao công trình.

N m 2007, thành ph còn gi i thi u ñh m 20 “khu t vàng” t i trung tâm m i gi i u t [87]. Toàn c ñh th c tr ñg phát tri n ñh ñn trên cho th y, *trong b i c ñh hi n nay, duy trì c c tr ñg ki n trúc ô th, vì c tri n khai các n i ñng b o t n, thi t k ô th cho trung tâm hi n h u, và gi i to s c ép t ñg tr ñng cho nó b ñg cách m r ñg ñh ñng gian trung tâm chính là nhu c u mang tính hi n ñh ñn và c p thi t. (Hình 1.16)*

#### **1.4.2. Th c tr ñg b o t n ñi s n ki n trúc ô th và s c n thi t c a vì c duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th trong b i c ñh phát tri n khu v c trung tâm hi n h u TPHCM hi n nay**

i v i công tác b o t n, ngay t th i i m k ñi m 300 n m hình thành và phát tri n, TPHCM ñ s m tri n khai ch ñg trình ñh ñng c u b o t n c ñh quan ki n trúc ô th. “Thông báo s 46 n m 1996 v B o t n c ñh quan ki n trúc” ch y u ñ a theo k t qu

c nghiên cứu này. Nội dung của nó tóm tắt như 108 từ ngữ đã được trình nghiên cứu bởi các nhà quan kiến trúc và vào danh mục và số môn thể thao quy chế thể thao yêu cầu các cơ quan liên quan xây dựng quy chế bảo vệ. [42] [43][67]

V nguyên tắc, danh sách này có hiệu lực thi hành, thành phố ủy ban hành quy chế pháp lý hóa các công trình công nghiệp. UBND thành phố đã có một số văn bản chỉ đạo thực hiện với các Sở ngành có liên quan. Tuy nhiên nội dung này vì các thực hiện văn “chạy, chạy phù hợp với tình hình thực tế, chạy áp dụng nội dung, yêu cầu theo chế độ của UBNDTP, thi us li u chính xác và phân tích đánh giá, chạy xuất tiêu chí để phân loại nhóm biệt thự công nghiệp, chạy có danh mục công trình công nghiệp, chạy xuất quy chế quản lý các công trình công nghiệp” (Chương trình hành động trong công tác công nghiệp kiến trúc đô thị trên địa bàn TPHCM, năm 2013) [70]

Như vậy, một cách khái quát nhất, có thể nhận thấy rằng hoạt động công nghiệp kiến trúc đô thị khu vực trung tâm gần như chiếm lĩnh ngay công nghiệp tiên tiến nhất, là lập nên danh mục các công trình công nghiệp nghiên cứu bởi các nhà phân tích mô tả về hình thức kiến trúc và tình trạng kỹ thuật của công trình, cùng với những kỹ năng triển khai công tác công nghiệp. Các bước nghiên cứu và thực hiện tiếp theo của quá trình công nghiệp văn hóa các khiếm khuyết có thể thấy. Lý do xuất phát từ việc chuyển đổi công nghiệp thành một công nghiệp quy hoạch, thị trường đô thị. Và một mặt khác, thành phố gần như chưa có một nghiên cứu công nghiệp nào làm cơ sở cho việc hoạch định các chính sách tổng hợp - ngành - ngành về các mặt kinh tế - văn hóa - xã hội có thể hiện thực hóa công tác công nghiệp.

Huqu tiên tiến nhất của thể trạng này là hiện tượng các công trình di sản bảo tồn nhúng cho các dự án xây dựng mới. Thứ hai là hiện tượng dồn nén công trình cao tầng vào trung tâm để tạo nên nguy cơ phá vỡ cân bằng các không gian di sản thể thao. Một huqu khác là mối liên hệ giữa thành phố với khu vực các nhà kiến trúc đô thị đã không duy trì chặt chẽ do sự chênh lệch về hình thức lập quy mô giữa các công trình công nghiệp và mối quan hệ giữa các công trình công nghiệp.

Các hiện tượng trên đây đã và đang phản ánh nguy cơ văn hóa mòn ký ức lịch sử trong quá trình phát triển. Trong bối cảnh này, việc triển khai các giải pháp nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm thành phố đã trở thành một nhu cầu cấp bách. [20]

## **1.5. T NG QUAN V CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN C U LIÊN QUAN N TÀI**

### **1.5.1. Các công trình nghiên cứu khoa học**

- Công trình “*B o t n c nh quan ki n trúc ô th TPHCM*” c a TS.KTS Lê Quang Ninh cùng nhóm tác gi , n m 1996. Là công trình khoa h c m u, và c ng là nghiên c u quy mô nh t v b o t n di s n ki n trúc t i TPHCM t tr c n nay. K t qu nghiên c u c a tài ã c áp d ng b c u cho vi c pháp lý hoá b o t n c nh quan ki n trúc ô th t i TPHCM. C th là danh m c 108 i t ng b o t n do ch ng trình xây d ng ã tr thành c s cho vi c ban hành Thông báo s 46 n m 1996, v i n i dung xác nh các i t ng ki n trúc c nh quan có giá tr tri n khai so n th o quy nh t m th i và quy ch b o v . [42] [43]

- tài nghiên c u khoa h c c p B “*Tìm hi u di s n ki n trúc th i k Pháp thu c trong m i t ng quan gi a b o t n và phát tri n ô th*” (Gi i h n trong ki n trúc Pháp t i TPHCM) c a PGS.TS Nguy n Kh i và THS.KTS Ph m Phú C ng, n m 2008. K t qu nghiên c u c a tài là úc k t các y u t có giá tr b o t n c a ki n trúc Pháp t i TPHCM; nh h ng b o t n và phát huy giá tr di s n ki n trúc Pháp trong b i c nh phát tri n ô th t i TPHCM.

- Công trình nghiên c u “*B o t n Di s n ki n trúc ô th và chi n l c qu n lý di s n trong khu trung tâm l ch s c a TPHCM*” c a Trung tâm d báo nghiên c u ô th Pháp, n m 2010. K t qu nghiên c u c a tài là úc k t hi n tr ng di s n và các v n liên quan n b o t n di s n; xu t n m chi n l c tr ng i m nâng cao hi u qu b o t n di s n ô th , g m các chi n l c: quy ho ch chung, quy ho ch khu v c di s n, l p và qu n lý d án, tri n khai th c hi n, xây d ng v n hoá di s n.

- tài khoa h c công ngh “*Xây d ng Th Thiêm nh m t i m nh n c a truy n th ng l ch s - v n hoá TPHCM*” c a Trung tâm Nghiên c u ô th và phát tri n, n m 2010. K t qu nghiên c u c a tài là úc k t các c i m l ch s - v n hoá hi n tr ng; nh h ng chuy n t i nh ng c tr ng v n hoá Sài Gòn -TPHCM vào không gian ô th m i Th Thiêm. [19]

- Công trình hành ng “*Công tác b o t n c nh quan ki n trúc ô th trên a bàn TPHCM*” do UBND TPHCM ban hành ngày 29/5/2013, nh m xác nh các n i dung, tiêu chí, nhi m v c th các S - ngành, qu n huy n có liên quan t ch c th c hi n. Công trình này xác nh chín nhóm n i dung c n c tri n khai th c hi n, trong ó có các n i dung nh : Xác nh danh m c các công trình ki n trúc ngh thu t, qu n th ki n trúc và các công trình ki n trúc n l có giá tr ; Xác nh các i t ng ki n trúc c nh quan ô th c n b o t n; Xác nh các khu v c ki n trúc c nh quan ô th c n b o t n; Xây d ng các quy nh chung trong công tác b o t n c nh quan ki n trúc ô th ; Xây d ng quy ch b o t n c nh quan ki n trúc ô th i v i các i t ng khu v c, công trình; Nghiên c u c h chính sách h tr cho công tác b o t n...Hi n nay t t c các n i dung trong ch ng trình hành ng này ang c các c quan, n

v có liên quan kh i ng th c hi n. [70]

### 1.5.2. Các lu n án Ti n s , lu n v n Th c s

- Lu n v n Th c s “M t s v n c i t o, phát tri n trung tâm h t nhân các thành ph c c l n c a Vi t Nam trên quan i m hi n i hóa và b o t n di s n ki n trúc, c nh quan ô th ” c a Lê Thanh S n, n m 1995. K t qu nghiên c u c a lu n v n là phát hi n và đ báo kh n ng phát tri n hài hoà gi a hi n i hoá và b o t n di s n ki n trúc c a các trung tâm ô th c c l n; v n đ ng các ki n ngh mang tính nguyên lý vào vi c c i t o và phát tri n h t nhân trung tâm c a Hà N i và TPHCM.

- Lu n v n Th c s “V n b o t n Ph th trong b i c nh phát tri n ô th t i Vi t Nam hi n nay” (qua ví d TPHCM) c a Ph m Phú C ng, n m 1996. K t qu nghiên c u c a lu n v n là xây đ ng lu n c khoa h c b o t n các khu ph th dân l ch s trong b i c nh phát tri n ô th t i Vi t Nam. K t qu c th hi n thông qua các n i dung c th : nh n đ ng các giá tr c n b o t n c a di s n ki n trúc t i các khu ph th dân l ch s ; nh hình các gi i pháp duy trì th cân b ng ng gi a b o t n v i nhu c u phát tri n ô th ; minh ho k t qu nghiên c u thông qua ng đ ng vào các tr ng h p Ch C và Ch L n t i TPHCM.

- Lu n án Ti n s “B o t n và phát huy giá tr di s n ki n trúc trung tâm l ch s ô th Hà N i theo h ng du l ch v n hoá” c a Nguy n V Ph ng, n m 2006. K t qu nghiên c u c a lu n án là xây đ ng các quan i m b o t n, phát huy giá tr di s n ki n trúc v i mô hình phát tri n du l ch v n hoá b n v ng t i trung tâm l ch s Hà N i; xây đ ng ph ng pháp, tiêu chí ánh giá t i m n ng di s n trung tâm l ch s Hà N i, phân vùng không gian ki n trúc c tr ng xác nh các bi n pháp can thi p; xu t các nguyên t c và ph ng pháp b o t n, c i t o và ki m soát phát tri n xây đ ng trung tâm l ch s Hà N i, áp đ ng nghiên c u cho m t ô ph thí i m.

- Lu n v n Th c s “Duy trì tính a đ ng ki n trúc ng ph Ch L n -TPHCM” (l y ng Tri u Quang Ph c làm ví d ) c a Nguy n Th Tuy t Mai, n m 2007. K t qu nghiên c u c a lu n v n là xác nh các giá tr nhi u m t c a di s n ô th Ch L n; xu t nh h ng v gi i pháp duy trì b n v ng các c i m và giá tr di s n trong s k t h p v i phát tri n ti p n i m b o tính kh thi c a b o t n.

- Lu n án Ti n s “B o t n và phát tri n giá tr di s n ki n trúc t i TPHCM trong ti n trình phát tri n” c a Cao Anh Tu n, n m 2009. K t qu nghiên c u c a lu n án là ánh giá th c tr ng và t i m n ng c a di s n ki n trúc TPHCM trong ti n trình phát tri n; phân vùng không gian và xác nh các c tr ng di s n ki n trúc; nh h ng b o t n, c i t o, phát tri n; xác nh c p b o t n; t ch c ki m soát phát tri n không gian và thích ng hình th c th m m ki n trúc t i các khu v c b o t n di s n ki n trúc.



### **1.5.3. ảnh giá chung v các công trình nghiên c u liên quan**

N i dung c a các công trình nghiên c u có liên quan ã th hi n tính a d ng, ph c t p c a v n bi n ch ng “b o t n trong b i c nh phát tri n ô th”. Nhi u lu n i m khoa h c ã c Lu n án k th a và úc k t thành m t ph n c a c s nghiên c u. Tuy nhiên, vi c x lý tho áng các v n n i t i c a m i quan h a chi u gi a b o t n và phát tri n, gi a cái c và cái m i, gi a ch th hoá và hi n i hoá òi h i ph i c nghiên c u trên bình đi n r ng, liên quan n nh ng y u t truy n th ng và hi n i, không gian v t th và không gian xã h i ô th. Nh ng n i dung c b n ch a c tri n khai sâu trong n i dung các công trình nghiên c u là:

- *Vi c phân tích và ảnh giá các i t ng di s n ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u TPHCM trong nhi u tr ng h p ã ch a c phân tích d i m t góc nhìn h th ng, thông qua m t thang giá tr hoàn ch nh.*
- *Các c s khoa h c v b o t n di s n ki n trúc ô th khu v c trung tâm TPHCM ph n l n v n t tr ng tâm vào ph ng th c b o v và phát huy tính xác th c v t th c a i t ng di tích ki n trúc riêng l .*
- *Các c s khoa h c v c i t o, ch nh trang, xây d ng m i b ng gi i pháp ki n trúc và thi t k ô th còn phân tán, thi u tính h th ng, thi u minh ch ng t nh ng bài h c kinh nghi m ã c th c ti n soi r i.*
- *C s th c ti n v n i dung c i t o, ch nh trang, m r ng khu v c trung tâm hi n h u là m t kho ng tr ng l n trong các công trình nghiên c u. Các c n c th c ti n quan tr ng nh i u ch nh quy ho ch chung TPHCM n n m 2025 (phê duy t n m 2010), quy ho ch chi ti t khu ô th m i Th Thiêm (phê duy t n m 2005) quy ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u (phê duy t n m 2012), ã ch a c c p nh t trong ph n l n các công trình nghiên c u có liên quan.*

## **1.6. NH NG V N T NT I C N C NGHIÊN C U**

### **1.6.1. Nh ng t n t i v vi c duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n m r ng khu v c trung tâm hi n h u TPHCM**

- *Vi c h th ng hoá các i t ng di s n ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u c n c tri n khai thông qua m t thang giá tr hoàn ch nh. Thang giá tr này òi h i ph i tích h p các y u t v t th l n phi v t th , phù h p v i các Công c qu c t v b o v và phát huy giá tr di s n ô th , và phù h p v i i u ki n th c ti n a ph ng.*
- *Gi i pháp b o t n di s n c n c nghiên c u và tri n khai không ch gi i h n cho các i t ng di tích riêng l , mà còn ph i bao quát c c h th ng di s n ki n trúc ô th v i nhi u thành t giá tr v n hoá c u thành. B o t n di s n ki n trúc ô th òi h i ph i c tri n khai b ng nhi u bi n pháp k thu t khác nhau thích ng các giá tr di s n c a quá kh vào quá trình phát tri n ti p n i c a ô th .*

- *Gi i pháp c i t o, ch nh trang, xây d ng m i c n c nghiên c u và tri n khai d a trên các bi n pháp ki n trúc và thi t k ô th phù h p liên k t hài hoà các công trình c và m i trong m t quá trình phát tri n ti p n i.*

### **1.6.2. Nh ng nhi m v nghiên c u tr ng tâm c a Lu n án**

- *Xác nh các giá tr ki n trúc ô th c tr ng t i khu v c trung tâm hi n h u TPHCM, qua h th ng thang giá tr khách quan, và phù h p v i b i c nh v n hoá l ch s , c i m hi n tr ng c a i t ng nghiên c u.*

- *xu t duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng b ng gi i pháp b o t n và c i t o thích ng: ng d ng các nguyên t c c b n c a khoa h c b o t n vào tr ng h p khu v c trung tâm hi n h u TPHCM. Gi i pháp không ch gi i h n trong ph m vi k thu t, mà còn tích h p các gi i pháp t ng h p hi n th c hoá m c tiêu b o t n trong b i c nh phát tri n ô th .*

- *xu t duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng b ng gi i pháp ch nh trang và xây d ng m i: xác nh các gi i pháp ki n trúc và thi t k ô th phù h p b o v tính hài hoà và liên t c l ch s trong b i c nh phát tri n t i khu v c trung tâm hi n h u TPHCM.*

- *xu t quan i m chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th phù h p sang trung tâm m i Th Thiêm.*

- *V n d ng k t qu nghiên c u vào m t s tr ng h p i n hình t i khu v c trung tâm hi n h u và trung tâm m i Th Thiêm. C th là ng d ng k t qu nghiên c u nâng cao ch t l ng quy ho ch và ki n trúc d án Sài Gòn Pearl; ng d ng k t qu nghiên c u phân tích các án Quy ho ch chi ti t ô th m i Th Thiêm, Quy ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u TPHCM, a ra các gi i pháp b sung nâng cao kh n ng duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng trên nguyên t c phát tri n ti p n i.*

## **CH NG 2: PH NG PHÁP NGHIÊN C U, C S KHOA H C V DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C TR NG TRONG B I C NH PHÁT TRI N M R NG KHU V C TRUNG TÂM HI N H U TPHCM**

### **2.1. PH NG PHÁP NGHIÊN C U**

Ph ng pháp lu n nghiên c u xu t phát t quan i m nh n th c trung tâm hi n h u TPHCM là n i l ng ng, tích h p nhi u giá tr ki n trúc ô th a d ng. Trong b i c nh ô th không ng ng v n ng và phát tri n, *giá tr ki n trúc ô th nên c quan ni m v i t cách không ch là i t ng c a b o t n, mà còn là i m t a v n hoá, là ng l c cho phát tri n.*

Chính vì v y, duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th c tr ng trong b i c nh ch nh trang, m r ng trung tâm hi n h u ph i c tri n khai b ng ph ng th c phù h p m b o áp ng nhu c u tr c m t l n m c tiêu phát tri n lâu dài c a ô th .

Ph ng pháp lu n nghiên c u không d ng l i trong gi i h n n i dung b o t n di tích. B i l các bi n pháp k thu t b o t n di tích là r t nghiêm ng t, v i m c tiêu t i th ng là b o v tính nguyên g c và s xác th c c a c u trúc v t ch t. Trong khi ó, i t ng nghiên c u c a lu n án là m t th c th ô th ang t n t i và ang phát tri n, ph m vi c a nó r ng l n h n nhi u so v i gi i h n c a các i t ng di tích mà nó ch a ng. Do ó mà vi c khu bi t hoá nghiên c u vào n i dung b o t n có th s d n n m t s ng nh n, ví d nh ng nh n v hi n t ng b o t n quá khích, hi n t ng b o tàng hóa, di tích hoá ô th .v.v.

Nh ng m t khác, n u nh không có nh ng gi i pháp x trí phù h p i v i các không gian lân c n ho c li n k các di tích ki n trúc, “b m c” các không gian này cho vi c ch nh trang ho c hi n i hoá không hài hoà v i khung c nh l ch s , thì chân dung ô th s b t o n do thi u tính liên t c l ch s c a quá trình phát tri n ti p n i. [34]

Vì lý do ó, ph ng th c ng x i v i i t ng nghiên c u c th hi n thông qua gi i pháp b o t n và c i t o thích ng m t m t. M t khác k th a và phát huy các giá tr ó trong quá trình ch nh trang và xây d ng m i, b ng các gi i pháp ki n trúc và thi t k ô th phù h p.

T các lu n i m nêu trên, lu n án tri n khai nghiên c u v i các ph ng pháp nh sau:

**(S 2.01)**

- *Ph ng pháp l ch s và logic* thông qua các c li u l ch s áng tin c y b ng b n và v n b n, không ch c a khu v c trung tâm hi n h u TPHCM mà còn c a c m t s tr ng h p i n hình t ng t trong và ngoài n c. ây là công c xác nh quy lu t l ch s hình thành và phát tri n c a ki n trúc ô th t i trung tâm thành ph , ng th i d báo c nh ng k ch b n c a chân dung ki n trúc ô th t ng lai- t ng ng v i nh ng ph ng th c ng x khác nhau i v i các giá tr di s n c a quá kh .

- *Ph ng pháp i u tra, kh o sát* c t i n hành trên ph m vi trung tâm hi n h u. ây là công c xác nh th c tr ng c a i t ng nghiên c u. Gi i h n n i dung kh o sát c t p trung vào các tiêu chí c n b n ã c xác nh trong nhi u Công c qu c t v b o v giá tr di s n ô th , và phù h p v i chính i u ki n th c t i n c a

a ph ng. C th là thông qua ba tiêu chí c b n: công trình ki n trúc, c nh quan ki n trúc ng ph , không gian công c ng.

- *Ph ng pháp phân tích, t ng h p, h th ng hoá* các tài li u có liên quan n n i dung b o t n, ki n trúc và thi t k ô th trong và ngoài n c, các thông tin v n i dung quy ho ch khu v c trung tâm hi n h u, trung tâm m i Th Thiêm, quy ho ch chung TPHCM. K t h p v i nh ng lu n c c úc k t thông qua hai ph ng pháp nghiên c u u tiên, thao tác phân tích, t ng h p, h th ng hoá là công c xây d ng c s khoa h c lý thuy t và th c ti n. Lu n án s v n d ng các c s khoa h c này xác nh toàn di n các giá tr ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u, và tìm ra gi i pháp duy trì và chuy n t i các giá tr c tr ng này trong b i c nh phát tri n m r ng khu v c trung tâm hi n h u.

Nh ng gi i pháp mang tính nguyên lý này s c v n d ng vào các tr ng h p c th , bàn lu n v các án quy ho ch chi ti t trung tâm hi n h u, trung tâm ô th m i Th Thiêm, và phát tri n ki n trúc ô th d án Sài Gòn Pearl thu c phân khu b Tây sông Sài Gòn.

## **2.2. C S KHOA H C DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH B NG GI I PHÁP B O T N VÀ C IT O THÍCH NG**

### **2.2.1. C s khoa h c v B o t n di tích ki n trúc**

#### **2.2.1.1. Các nguyên t c b n c a khoa h c b o t n**

Nh ng nguyên t c mang tính ch t kinh i n c a khoa h c b o t n-trùng tu, tính n n a sau th k XX, ã c úc k t và phát tri n trong các v n ki n quan tr ng. Có th k n “Hi n ch ng trùng tu” c thông qua t i Athens n m 1931, và “Hi n ch ng b o t n và trùng tu các di tích và di ch l ch s ” t i Venice n m 1964.

V t ng th , quan i m c a c hai hi n ch ng này u xem vi c gia c là m c tiêu quan tr ng nh t c a trùng tu m b o cho di tích t n t i lâu dài d ng nguyên g c t i a. M c tiêu này làm hình thành nên nh ng nguyên t c khoa h c c b n, mà thông qua nó, ho t ng b o t n c tr i n khai theo m t quá trình thu n nh t, hoàn ch nh, nh m b o v t i a tr ng thái nguyên g c c a di tích tr c s c công phá c a th i gian và c c a bàn tay con ng i, t o nên m t cách m c nhiên hay c ý.

N m 1972, i h i ng UNESCO thông qua b n Công c v b o v di s n v n hoá và t nhiên th gi i. Trong n i dung công c , h u nh toàn b tri t lý chính c a lý thuy t b o t n trên c s “h ng Âu” c a hi n ch ng Venice ã c s d ng làm chu n m c cho vi c b o t n di s n nhân lo i trên toàn th gi i. Cùng v i hi n ch ng Venice, công c này m t l n n a nh n m nh n s “*tôn tr ng v t li u g c và tính xác th c*” c a di tích. [29] [30]

#### **2.2.1.2. Các b sung quan tr ng cho khoa h c b o t n**

Tính năm 1970, cùng với sự ra đời của khái niệm design, hoạt động bắt đầu vượt qua cái khung của một “môi trường nhân văn” khép kín. Các nhà hoạt động chủ yếu gánh vác thêm nhiệm vụ mới và bắt đầu trình bày bài toán design ô nhiễm. Và các nguyên tắc truyền thống của hoạt động theo tinh thần “hàng Âu” đã bắt đầu nghiên cứu sâu rộng về phạm vi rộng hơn so với giới hạn như các hoạt động di tích di sản công trình văn hóa.

Trên công lý giới thiệu cho chúng ta những thành tựu của kỷ nguyên XX, các nhà hoạt động cũng tìm kiếm những cách nhìn mang tính thời đại cho quan niệm “giữ gìn nguyên gốc”. Mục tiêu là bổ sung những quy định mới cho các hoạt động mà nội dung khái quát của hội chợ Venice của các nguyên tắc, các bài tập là design ô nhiễm. (S 2.02)

Thuyết hoạt động hiện nay về bản chất dựa trên nguyên tắc của hội chợ Venice giữ gìn chân giá trị lịch sử. Những trong một chừng mực nhất định, đã có sự mở rộng phạm vi và phương pháp tìm kiếm tính xác thực cho design văn hóa, các bài tập góc phi văn hóa, giúp cho design sinh động hơn và không “óng băng” chúng trong bối cảnh hiện đại hóa và phát triển ô nhiễm.

**a. Hội chợ Burra (Australia, năm 1979):** về bản chất là sự mở rộng phạm vi áp dụng Hội chợ Venice trong giới hạn của Australia. Nguyên tắc của hội chợ Venice, do tính khái quát cao của nó, có thể áp dụng tốt nhất cho một di tích văn hóa công trình văn hóa. Còn giới thiệu các design cùng với những giá trị phi văn hóa làm hình thành nên tinh thần của nó là có quy mô vượt khỏi khung quy định về kỹ thuật trùng tu-phục hồi của hội chợ kinh điển này. Vì vậy mà hội chợ Burra đã mở rộng thu thập di tích và di sản của hội chợ Venice thành thu thập các design có giá trị văn hóa.

Nội dung hội chợ Burra thể hiện sự đánh giá trị văn hóa, các bài tập là những giá trị văn hóa phi văn hóa gắn liền với các design. Nó chỉ rõ rằng giá trị văn hóa của các design không chỉ giới hạn ở các công trình, mà còn các hoạt động trong bối cảnh xung quanh thông qua những yếu tố văn hóa phi văn hóa. Tuy nhiên mà những hoạt động mới của design có thể khác nhau về biện pháp kỹ thuật, và thông điệp như là sự kết hợp của nhiều thao tác.

Với sự ra đời của khái niệm design, việc áp dụng nguyên tắc của hội chợ Burra là các bài tập phù hợp với hoạt động giới thiệu design mà giá trị tinh thần có tầm quan trọng như là những yếu tố văn hóa cấu trúc văn hóa của nó. [07]

**b. Hội chợ “Bảo vệ các thành phố và khu đô thị lịch sử” (Hội chợ Washington năm 1987):** các nguyên tắc khu đô thị lịch sử và môi trường của chúng với các cách không chỉ là chức năng lịch sử, mà còn là hiện thân của các giá trị văn hóa đô

th truy n th ng. Vi c b o v các i t ng này còn ng th i là phát tri n và thích ng chúng vào i s ng ng i.

V n ki n này xác nh các nguyên t c, m c tiêu, và nh ng ph ng pháp c n thi t b o v các thành ph và các khu ô th l ch s .

Giá tr c n c b o v g m có tích ch t l ch s c a ô th ho c khu ô th l ch s , và t t c các y u t v t ch t l n tinh th n bi u tr ng cho tính ch t ó, c bi t là:

- Hình th ô th c xác nh b i m ng ng ph và ô ph ;
- M i quan h gi a các không gian: không gian xây d ng, không gian xanh và không gian m ;
- Công trình ki n trúc, c xác nh qua t l , kích th c, phong cách, c u trúc, v t li u, màu s c và trang trí;
- M i quan h gi a thành ph và khu ô th v i b i c nh chung quanh, c t nhiên l n nhân t o;
- Các ch c n ng khác nhau mà thành ph ho c khu ô th ã l u gi trong t i n trình l ch s . [77]

**d. V n ki n Nara (n m 1994):** là s b sung r t quan tr ng cho lý lu n b o t n, nh n m nh vi c c n ph i tôn tr ng tho áng i v i t t c các n n v n hoá, và òi h i r ng đi s n v n hoá ph i c xem xét và ánh giá trong b i c nh c a nó. Theo v n ki n này, tính xác th c c a di tích không ch d ng l i các y u t mang tính v t th nh cách hi u theo thông l , mà còn ph i tính n các y u t v n hoá phi v t th , phù h p v i th c t c a th i i nh các y u t ch c n ng và tác d ng, truy n thông và k thu t, tinh th n và tình c m.

N i dung v n ki n th hi n nh ng n l c có ý th c nh m tránh áp t công th c máy móc, ho c nh ng th t c ã c tiêu chu n hoá vào vi c xác nh tính xác th c c a di tích. Và i u ó ng ngh a v i vi c ch p nh n s ánh giá v tính xác th c có th thay i theo giá tr và hoàn c nh. V n ki n này ph n ánh m t th c t là *h c thuy t b o t n mang tính qu c t ã chuy n t ph ng pháp ti p c n duy nh t theo quan i m “h ng Âu” sang lu n i m h u hi n i v i c tr ng a d ng v n hoá*. Nh ng i u này không có ngh a là s tranh lu n mang tính qu c t v tính xác th c c a di s n v n hoá s d ng l i v i s ra i c a v n ki n Nara. Trong b i c nh này, các chuyên gia b o t n có nhi m v ph i làm rõ cách s d ng khái ni m v tính xác th c trong ph m vi t n c và l nh v c v n hoá c a mình

Và c n thi t ph i nh n m nh r ng v n ki n Nara không ph i là s i l p ho c ph nh n n i dung c a hi n ch ng Venice v tính xác th c c a di tích. V n ki n này c hình thành trên tinh th n c a hi n ch ng Venice, và phát tri n hi n ch ng Venice nh m áp ng m i quan tâm và quy n l i v di s n v n hoá c a th gi i hôm nay. [06]

[59]

*c. Nguyên t c Valletta v b o v và qu n lý các ô th và khu ô th l ch s (Paris, n m 2011):* b sung và i u ch nh m t s thu t ng ã c s đ ng trong hi n ch ng Washington, ng th i xu t các công c c n thi t b o v và qu n lý các ô th và khu ô th l ch s . Nguyên t c này xác nh i t ng quan tr ng nh t c a công tác b o v và qu n lý di s n ô th là các giá tr di s n v n hoá v t th l n phi v t th , cùng v i nó là ch t l ng c a cu c s ng c dân.

Nh ng y u t m i áng l u ý th hi n v i c xác nh các giá tr c tr ng ô th nh : giá tr v n hoá phi v t th c a ô th (tính liên t c và b n s c); các ch c n ng, ph ng th c s đ ng t truy n th ng c a ô th ; không gian công c ng ô th (trong vai trò k t n i c ng ng). B n nguyên t c c ng xác nh các nguy c phát sinh trong th c ti n b o t n di s n ô th nh ng n m g n ây, áng l u ý là:

- S bi n ng c a hình thái ô th t nh h ng c a nh ng đ án xây đ ng quy mô l n t i các ô th ang phát tri n.
- S gia t ng c a quá trình “trung l u hoá”, ti p nh n nh ng c dân và ch s h u m i, d n n hi n t ng ào th i c dân nguyên g c và làm bào mòn b n s c v n hoá c a ô th . [78]

## **2.2.2. C s khoa h c v B o t n di s n ô th**

### **2.2.2.1. Khái ni m di s n m r ng**

Vào kho ng gi a th k XX, nhi u trung tâm ô th Châu Âu b c vào quá trình tái thi t sau h u qu n ng n c a chi n tranh. Trong b i c nh ki n trúc và quy ho ch ph ng Tây ch u tác ng c a Ch ngh a Hi n i ng th i, công cu c ki n thi t ó nhi u khi ã v n hành nh nh ng “c máy” xóa nhòa b n s c c ng n g, c t t m i dây liên h gi a con ng i v i không gian s ng truy n th ng c a h .

Th c tr ng này ã t o nên m i quan tâm sâu s c i v i v n b o t n di s n đ i quy mô r ng l n và a đ ng h n, d n n s m r ng ph m vi c a i t ng b o t n t di tích n l sang khái ni m di s n ô th .

Xu t phát t cách ti p c n mang tính th i i h n c a khoa h c b o t n, v i c nh ngh a và nh n đ ng di s n, c bi t là di s n ô th , ã đ n đ n v t kh i cái khung c a các tiêu chu n v giá tr l ch s và ngh thu t chính th ng. Nh ng th p k g n ây, khái ni m di s n ô th c tích h p thêm nh ng y u t m i, v n “ *c nh n đ ng t nh ng hình thái và ch c n ng mà ô th c th a h ng t quá kh , óng vai trò làm ch đ a cho cu c s ng hàng ngày và cho toàn b ho t ng kinh t -xã h i c a m t ô th ng i*” (H i th o qu c t Québec, 1991). [05]

Cách nh ngh a này t c s trên m t góc nh n th c mang tính t ng h p. N i hàm c a nó không ch gi i h n các công trình v t th , mà còn ch a ng c các y u t v n

hoá, l i s ng, các giá tr phi v t th mà con ng i t o d ng nên trong khung c nh s ng c a h , trong ó c bi t có các ch c n ng a d ng ã c g n l c và k th a trong quá trình phát tri n ô th . [66]

Chính vì v y mà ý ngh a c a di s n ô th không ch ph thu c vào các y u t v t th , mà còn bao hàm c m i liên h gi a chúng v i b i c nh xã h i, v i khung c nh l ch s c a quá kh ô th . Không có b t k m t di s n ô th nào còn t n t i nguyên v n v i c u trúc ban s mà nó ã t ng có trong quá kh . B i l tác ng bi n ch ng c a các nhân t a d ng lên quá trình phát tri n lâu dài c a ô th ã làm cho nó không ng ng bi n i v c hình th c l n n i dung. Không ph i ng u nhiên mà nhà xã h i h c Max Webber ã ví ô th nh “*m t con k à bi n màu*”. [01] Xu t phát t ây, trong quá trình b o t n di s n ô th , v i c quan ni m y u t nguyên g c không ng ngh a v i s lo i tr nh ng y u t m i phát sinh trong l ch s phát tri n c a th c th ô th luôn luôn bi n i. B o t n di s n ô th không ph i là óng b ng, b o tàng hoá các giá tr v hình th c và ch c n ng mà ô th c th a h ng t quá kh , mà còn là phát tri n và thích ng chúng m t cách hài hoà v i cu c s ng ô th ng i. ó là t m g ng ph n chi u s phát tri n h u c c a m i tr ng nhân t o ô th qua nhi u giai o n, là nh ng m t xích xâu k t nên giá tr hoàn ch nh v c u trúc không gian và đáng v c tr ng c a c t ng th khu v c. [29] [30] [59] (S 2.03)

#### **2.2.2.2. Ph ng pháp ánh giá ti m n ng di s n ô th**

Khái ni m di s n m r ng d n n các y u t b sung trong v i c ánh giá ti m n ng di s n ô th . N i dung ánh giá không ch gi i h n trong v i c xác nh các giá tr l ch s ngh thu t c a công trình n l , mà còn liên quan n v i c phân tích hi n tr ng k thu t, ti m n ng s d ng, thích ng công trình ho c khu v c cho các ch c n ng phù h p v i th i i, phù h p v i b i c nh phát tri n c a ô th .

##### **a. Các n i dung ánh giá ti m n ng di s n ô th**

*ánh giá ti m l c phát tri n:* phân tích, d báo các nhu c u xã h i xác nh ch c n ng phù h p cho các công tr nh ki n trúc, các khu v c di s n.

*ánh giá hi n tr ng k thu t:* ánh giá ti m n ng duy trì c a công trình d a theo các tiêu chu n thi t k , quy ho ch, xây d ng hi n hành, t ó xác nh m c s d ng h p lý so v i quy mô, công n ng ki n trúc, ch c n ng xã h i m i c a công trình.

*Xây d ng h th ng tiêu chí:* xác nh các giá tr nhi u m t c a các công tr nh ki n trúc, các khu v c di s n. [74]

Các tiêu chí không ch th hi n ti m n ng v giá tr l ch s và ngh thu t, mà còn ph n ánh nhi u giá tr a d ng khác c n c vào c i m c a t ng a i m di s n ô th . Sau ây là nh ng ví d c th liên quan n v i c xây d ng tiêu chí xác nh giá tr cho công trình ki n trúc và khu v c di s n ô th .



**b. Các tiêu chí xác định giá trị của công trình kiến trúc**

<b>TRƯỜNG THPT THANH PHỐC QUÉBÉC, CANADA [66]</b>	
<b>1. Giá trị sử dụng</b>	Liên quan đến chức năng công trình, sự phù hợp cho việc sử dụng thích ứng công trình với nhu cầu sử dụng mới.
<b>2. Giá trị vật chất</b>	Thể hiện qua các cấu trúc vật lý, cấu tạo kiến trúc.
<b>3. Giá trị văn trí</b>	Thể hiện mối quan hệ giữa công trình với khu vực.
<b>4. Giá trị niên đại</b>	Thể hiện ý nghĩa lịch sử của công trình
<b>5. Giá trị nghệ thuật</b>	Thể hiện hình dáng, phong cách, trang phái phù hợp với quá trình phát triển của khu vực.
<b>6. Giá trị khác</b>	Liên quan đến những khu vực chứa đựng các vật tích, các công trình phản ánh lịch sử của thành phố.

<b>TRƯỜNG THPT TRUNG TÂM LỊCH SỬ SAN FRANCISCO, HOA KỲ [74]</b>		
<b>KIẾN TRÚC</b>	1. Kiến dáng	định hình các mặt kiến dáng, lối, quy các kiến trúc cổ điển
	2. Xây dựng	định hình các vật lý, phương pháp xây dựng cổ điển
	3. Niên đại	liên quan đến các giai đoạn phát triển kiến trúc của khu vực
	4. Nghệ thuật	kiến trúc sư/nhà xây dựng có đóng góp lớn vào sự phát triển của kiến trúc Hoa Kỳ
	5. Thi công	có giá trị nghệ thuật lớn nhất, chi tiết trang trí tinh xảo, hài hòa với môi trường. cổ điển lấy ý từ các thi công cổ áo, hiên có.
	6. Nội thất	
<b>LỊCH SỬ</b>	7. Nhân vật lịch sử	công trình liên quan đến các cá nhân/ tổ chức có những đóng góp quan trọng cho cộng đồng/quốc gia
	8. Sự kiện lịch sử	công trình liên quan đến các sự kiện có tác động quan trọng về lịch sử cộng đồng/quốc gia
	9. Kiến trúc	công trình minh họa sự chuyển đổi cho các kiến trúc văn hóa, xã hội, chính trị, lịch sử, kinh tế, công nghiệp, phát triển đô thị có trong quá khứ
<b>MÔI TRƯỜNG</b>	10. Tính liên tục	công trình góp phần quan trọng cho sự liên tục của môi trường nhân tạo, sự tiếp nối hình thái và các đặc trưng kiến trúc
	11. Văn trí	công trình có văn trí góp phần làm hoàn chỉnh sự liên tục của môi trường
	12. Di sản	công trình là di sản của khu vực
<b>TÍNH NGUYÊN VẬT</b>	13. Các thay đổi	công trình đã thay đổi, nhưng các thay đổi không làm phá hủy di sản chung, văn hóa cộng đồng vật lý, chi tiết thi công

**c. Các tiêu chí xác định giá trị của các khu vực di sản**

<b>TRƯỜNG PHẠM THÀNH PHONG C. QUEBÉC, CANADA [66]</b>	
<b>1. Hình thái đô thị</b>	các xác định bố cục “mạng lưới đô thị”: các tuyến phố, ô phố, quy hoạch
<b>2. Mối quan hệ của khu vực với môi trường tự nhiên</b>	các cấu trúc liên quan đến khía cạnh môi trường góp phần vào sự thanh nhàn, và nghệ thuật kiến trúc là tiền đề cho phát triển: - yếu tố mặt nước, các dòng sông, các tuyến giao thông thu - các vách núi
<b>3. Hình dáng và sắc thái xây dựng</b>	- các cấu trúc công trình và phong cách, màu sắc, vật liệu, tỷ lệ, kích thước - các chi tiết công trình và vị trí, chi tiết phân bố các ai và các sân, tổ chức không gian nội thất - các chi tiết thi công bằng nghệ thuật kiến trúc truyền thống và hiện đại, sự kết hợp

<b>TRƯỜNG PHẠM XUÂN ANH GIÁ TIỀN NGUYỄN ĐÌNH S. N. TRUNG TÂM LỊCH SỬ HÀ NỘI (theo luận án Tiến sĩ của Nguyễn Văn Phương) [45]</b>				
<b>Các nhóm thành phần</b>		<b>Các yếu tố và giá trị thẩm mỹ (%)</b>		<b>Ghi chú</b>
<b>CHỨC NĂNG</b> cấu trúc không gian lịch sử	40%	1. Giá trị tinh thần, cảm giác và vị trí	15	- quy giá trị % cho mỗi thành phần là ý kiến quan trọng tác động và nó có thể khác biệt tùy thuộc vào nhận thức của mỗi nhà chuyên môn. - tổng giá trị % lần lượt ra các tỉ lệ nên có các điểm nổi bật - nút giá trị lịch sử 60% thì các chi tiết kiến trúc nên bổ sung (mang tính quy hoạch, tổng thể)
		2. Giá trị xã hội, chức năng	15	
		3. Giá trị lịch sử	10	
<b>HÌNH THÁI KIẾN TRÚC Ô THỊ</b> cấu trúc hình thái cấu trúc đô thị, công trình	30%	4. Cấu trúc đô thị cấu trúc	10	
		5. Phong cách, loại hình kiến trúc cấu trúc	10	
		6. các mối quan hệ không gian, tỷ lệ, hình khối	10	
<b>DI SẢN</b> cấu trúc công trình kiến trúc tiêu biểu	30%	7. Công trình hoặc nhóm công trình có giá trị tiêu biểu	10	
		8. Giá trị thẩm mỹ, hài hòa và khu vực	10	
		9. Kiến trúc, vật liệu xây dựng, tính nguyên vẹn	10	
<b>Tổng giá trị thẩm mỹ tổng cộng (%)</b>			100	

**2.2.2.3. Các nguyên tắc kết thúc trong quá trình bảo tồn di sản đô thị**

Trên cơ sở kết quả đánh giá và nhận định về di sản đô thị, việc áp dụng các biện pháp bảo tồn theo một quy trình khép kín không thể phát huy tối đa tác động của nó. Áp dụng linh hoạt hơn trên các hàng loạt các yếu tố thực tiễn môi trường sống, nghệ thuật và văn hóa của di sản đô thị có thể làm tiến trình phát triển đô thị, trong đó có sự phát triển

h p ng b nhi u bi n pháp x trí có quy mô và m c k thu t khác nhau, áp ng cho nhi u m c ích s d ng a d ng, th m chí ôi khi có th khác bi t v b n ch t. [01] T ph ng pháp lu n này, vì c x trí b o t n các khu v c ki n trúc ô th v n ang tích t y nh p i u sinh ho t và phát tri n c a nó trong quá kh và c hi n t i, s c tri n khai theo m t ti n trình hai m t. M t m t b o v nh ng y u t có giá tr v n hoá l ch s , m t khác cho phép thay i c u trúc công trình m t m c nh t nh t ng ng v i ch c n ng m i, ng th i chuy n t i ch c n ng ó vào c c u ch c n ng hoàn ch nh c a ô th ng i theo h ng *c i t o thích ng*.

ây chính là là con ng mà thông qua nó, công trình s h i nh p m t cách t nhiên v i b i c nh ô th . T ó các giá tr v t ch t c a công trình c i u ch nh t ng thích v i bi u hi n a d ng c t o ra b i quá trình n ng ng xã h i. Nói cách khác thì chính b n thân vì c b o t n di s n ki n trúc ô th theo ph ng th c này ã hàm ch a trong nó ng l c c a s thích ng và phát tri n ti p n i. [70] [86]

Trong quá trình b o t n di s n ô th , có th mau chóng hoàn tr công n ng s d ng cho công trình và không làm t c ngh n dòng ch y c a cu c s ng ô th th ng nh t, ng i ta ch p nh n r ng vì c tri n khai công tác k thu t không di n ra theo m t quy trình khép kín và liên t c nh ph ng th c b o t n di tích, m b o cho vì c x trí m t th c th ô th s ng ng v i s ph i h p c a nhi u bi n pháp k thu t a d ng không r i vào tr ng thái h n lo n ho c thi u h th ng, quá trình b o t n di s n ô th luôn ph i tuân th theo m t nguyên t c nh h ng ch o.

ây, bên c nh các bi n pháp can thi p m t cách t ng i ho c ôi khi tri t i v i nh ng công trình không phù h p v i c tr ng chung c a khu v c, thì nh ng nguyên t c mang tính ch t kinh i n c a khoa h c b o t n c n ph i c áp ng t i a i v i t t c nh ng công trình có giá tr l ch s - ngh thu t. C th là *t i a hoá bi n pháp duy trì, nh y bén trong bi n pháp trùng tu, và th n tr ng i v i các tr ng h p s a i*. Nguyên t c nh h ng này cho phép v n d ng linh ho t các nguyên t c truy n th ng không làm di tích b óng b ng trong b i c nh ô th mà nó ang t n t i. Nh ng ng th i nó c ng không cho phép l m d ng các bi n pháp trùng tu, s a i có nguy c d n n hu di t các y u t nguyên g c vô giá c a công trình. ây là yêu c u có ý ngh a then ch t, là th c o cho trình b o t n di s n ô th . Ý ngh a ó òi h i m t thái th n tr ng nh ng linh ho t trong vì c ch n l a c p b o t n, òi h i m t cách gi i quy t dung hoà nh ng d t khoát i v i m i quan h bi n ch ng gi a cái c và cái m i, gi a k th a và i m i, gi a b o t n và phát tri n. [01]

#### **2.2.2.4. Các khó kh n và thách th c c a b o t n di s n trong b i c nh phát tri n ô th**

##### **a. Các gi i pháp t ng h p cho b o t n di s n ô th**

B o t n d i s n ô th có ph m vi không ch thu n tuý gi i h n v m t k thu t, mà còn ch a ng r t nhi u các y u t a d ng liên quan n kinh t , pháp lý, s d ng t, xã h i h c...

t c hi u qu cao nh t, và c ng là m b o c tính kh thi, b o t n d i s n ô th ph i là m t ph n không th tách r i trong các chính sách phát tri n kinh t xã h i và quy ho ch ô th .

V m t pháp lý, c n thi t ph i th ch hoá b o t n thành m t công o n c a quy ho ch ô th ho t ng b o t n có th di n ti n ng b v i quá trình c i t o, phát tri n ô th . Vi c phân c p qu n lý a ph ng tham gia tr c ti p vào các ch ng trình, d án b o v d i s n ngày càng c th c thi nhi u h n trong th c ti n b o t n d i s n ô th trên th gi i

V m t xã h i, vi c lý gi i toàn b các h qu n y sinh t các bi n pháp th c hi n là i u có nh h ng c b n n thành công c a ho t ng b o t n l n s s ng còn c a d i s n. B o t n d i s n ô th không ch n thu n là vi c b o v các l p v v t ch t, mà còn ph i l u gi c ph ng th c sinh s ng truy n th ng hi n t n c a ô th . Nh ng i u áng l u ý là trong a s tr ng h p, chính c ng ng t o nên b n s c ó l i không có kh n ng tài chính duy trì các công trình ang xu ng c p, ho c không th duy trì s nguyên v n c a công trình tr c các nhu c u n y sinh t ph ng th c sinh s ng m i.

Th c tr ng này òi h i b o t n ph i c h tr t các tác ng ngo i l c mang tính kh thi. Các tác ng ó th ng c th c hi n qua các ch ng trình kinh t - xã h i a d ng nh “*trung l u hoá*”, “*chuy n nh ng quy n phát tri n*”, “*phát tri n du l ch*”... Trong b i c nh các ngu n tài nguyên l ch s ô th ngày càng tr nên khan hi m, thì t o l c b o t n theo ph ng th c này hoàn toàn có th tr thành m t ph n c a nhu c u xã h i m i. Theo Françoise Choay, “*n u không tính n kh n ng h h ng trên b m t thì vi c tho mãn nhu c u xã h i ó chính là ph ng th c t t nh t cho chi n l c b o v d i s n ô th*”. [05]

### **b. M t s bài h c c n l u ý**

i v i d i s n ki n trúc ô th , vi c x trí b o t n không th ch gi i h n trong các bi n pháp thu n tuý k thu t. S tích h p c a nhi u n i dung m i nh kinh t , xã h i, môi tr ng... ã và ang làm phát sinh các bi n pháp a d ng i v i vi c x lý d i s n. Tuy nhiên, có th v n d ng thích áng các bài h c m i cho t ng tr ng h p th c ti n riêng bi t, c n thi t ph i nh n d ng c các khó kh n và thách th c nh t nh c a nó.

Th nh t, cùng v i s m r ng c a khái ni m d i s n, bên c nh ý th c b o t n chính áng, ôi khi c ng ã xu t hi n hi n t ng “*quá khích*” trong vi c b o v các công trình c . Hi n t ng này d n t i s c n tr m i cách tân sáng t o i v i ngay c

những công trình kiến trúc đô thị bình thường.

*Thứ hai*, hiện tượng ón nhện các công dân và chủ sở hữu ở các khu đô thị lịch sử có thể xem như là một trong những giải pháp khả thi bổ sung nguồn lực cho việc bố trí dân cư ở đô thị. Tuy nhiên trên thực tế, quá trình “trung gi hoá” này nhiều khi dẫn đến hiện tượng cội rễ của những khu vực cũ thành những khu có tính phố thị xa xỉ. Một khác, chính làn ranh rất khó phân định chính xác giữa một bên là một tiêu chuẩn bố trí dân cư, và bên kia là những cư dân bản địa đến hiện tượng bào mòn các giá trị tinh thần của di sản đô thị. Một minh chứng: chỉ có vài thành phố, như Bologna chẳng hạn, là đã gìn giữ và dần dần hồi phục các khu phố cũ mà không cho những cư dân bản địa ào ạt di cư cùng với các phố thị sinh sống truyền thống của họ khác. [02]

*Thứ ba*, nhu cầu khai thác tái sử dụng thích nghi đòi hỏi phải kèm theo một sự đầu tư tác động công trình. Việc phân định kỹ thuật, việc cho phép sử dụng công trình, tu sửa theo từng mức độ, có thể tác động trong trạng thái nguy hiểm do các nguy cơ đe dọa hủy hoại giá trị thực sự của di tích. Khi việc sử dụng các trị nguyên khai rập khuôn theo các tiêu chuẩn “hiện đại”, các toán tính toán, thì sản phẩm bố trí còn lại sẽ bị u hiên của một thứ “chợ nhai” mà di sản còn lại là cái gì không còn. Và theo đó, di sản đô thị sẽ bào mòn các giá trị văn hóa là một tiêu chí nên cho việc đưa vào nó. [02] [86]

### **2.2.3. Bố trí dân cư kiến trúc đô thị tại Việt Nam**

#### **2.2.3.1. Các pháp lý Việt Nam về bố trí dân cư văn hóa**

Hiện nay, Việt Nam vẫn chưa xây dựng một hành lang pháp lý thường xuyên về bố trí dân cư và phát triển hệ thống di sản văn hóa thông qua các văn bản: *Lưu ý di sản văn hóa ban hành năm 2001* (được sửa đổi bổ sung năm 2009) và Nghị định số 98/2010/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung năm 2009.

Lưu ý Di sản văn hóa gồm 7 chương, 79 điều. Chương I quy định các điều khoản chung, chương VI quy định về khen thưởng và xử lý vi phạm, chương VII quy định về các điều khoản thi hành, còn lại 4 chương của Luật là những quy định quy định và nghĩa vụ của thể chế thị trường, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực di sản văn hóa.

Văn bản, Lưu ý di sản văn hóa phù hợp với các điều kiện thực tiễn di sản văn hóa mà Việt Nam đã tham gia. Luật cũng đề cập đến một số khía cạnh của luật, khái niệm về di sản văn hóa, di sản văn hóa vật thể và di sản văn hóa phi vật thể; quy định và nghĩa vụ của các cá nhân liên quan đến di sản văn hóa.

Bên cạnh các văn bản quy phạm pháp luật kể trên, nhà nước còn ban hành nhiều văn bản khác về thể chế chính sách, phòng ngừa, một tiêu chuẩn những cách thức thể hiện hoạt động bố trí dân cư, phát triển di sản văn hóa. Có thể kể đến Quy định

25/1993 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số chính sách xây dựng và cải thiện đời sống vật chất của người dân; Nghị quyết Trung ương 5 (khóa VIII, 1998) về xây dựng và phát triển nền văn minh tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc; Chiến lược phát triển văn minh năm 2020 nêu vấn đề bảo tồn và phát huy di sản văn hóa dân tộc; Quyết định số 36/2005 của Thủ tướng Chính phủ, ngày 23/11 hàng năm là “ngày Di sản văn hóa Việt Nam”. Đây là một trong những hành động thi thố của ngành giá trị của di sản văn hóa, tôn vinh giá trị của di sản văn hóa và thể hiện phi vật thể. [04]

### **2.2.3.2. Truyền hình khu 36 phim ảnh Hà Nội**

Khi Hà Nội càng bước gần ngày kỷ niệm 1.000 năm thành lập, các chuyên gia di sản văn hóa và kiến trúc sư, những nhà quản lý phim quy tụ thành một nhóm không muốn cho thành phố này lặp lại các bài học mang tính cảnh báo Châu Á, khi quá trình hiện đại hóa đã khiến nhiều di sản văn hóa bị lãng quên.

Các nhà thiết kế phim tìm cách thể hiện một thế cân bằng giữa hiện đại hóa và bảo tồn ký ức đô thị. Sự khó khăn trong việc duy trì thế cân bằng này đã khiến nhiều nghệ sĩ trẻ rời bỏ quê hương, nơi họ xem là linh hồn của Hà Nội và 36 phim ảnh mà mình còn gắn bó. Họ rời bỏ quê hương cái tên quen thuộc in sâu vào lịch sử. Mặc dù có nhiều người muốn bảo tồn khu vực này, nhưng họ chờ đợi một giải pháp duy trì những nét đặc trưng truyền thống thì đây là một thách thức lớn.

Nguyên nhân chính xuất phát từ việc giá trị di sản đô thị bị lãng quên nhìn nhận phù hợp, khách quan theo đúng vị trí của chính nó. Quy hoạch đô thị cho khu 36 phim ảnh Hà Nội là phim ảnh thể hiện sự sống động của vùng, khu di tích. Nhưng với cách thức tổ chức và quản lý của nó phần lớn đều có niên đại muộn, còn giá trị lịch sử văn hóa in sâu vào những phim ảnh thể hiện sinh sống truyền thống, vào văn hóa, vào con người của bản lịch sử đã chắt lọc sự quan tâm.

Khu vực chỉ rộng 3km<sup>2</sup> nhưng có đến 15 ngàn gia đình sống ở đây, đã trở thành một trong những khu vực có dân cư và mật độ cao nhất thành phố. Thế nhưng đô thị sống động đó lại bị lãng quên, bị bỏ rơi và thích nghi vào dòng chảy của cuộc sống hiện đại với cách thức là di sản đô thị, chứ không phải là những di tích bảo tồn trong bối cảnh đô thị không ngừng biến đổi và phát triển. [34]

### **2.2.3.3. Truyền hình khu phố cổ Hội An**

Giáo sư Hoàng Ngọc Hiến đánh giá Hội An là di sản đô thị ưu tiên Việt Nam có giá trị độc đáo, cần nghiên cứu thực hiện dự án, bởi nhiều lý do chuyên môn khác nhau, trên cơ sở phương pháp luận và bài bản kỹ thuật nghiên cứu.

Công tác bảo tồn và trùng tu di sản kiến trúc Hội An trong hai thập kỷ qua chỉ mang tính chất phục hồi tình trạng xuống cấp của các di tích, mà còn nâng cấp di sản mà chúng ta khu phố cổ, nâng cao chất lượng sống cho người dân, tạo nên sự hấp dẫn cho di

s n t n t i lâu dài.

Th c t i n b o t n d i s n ô t h t i ây ã không b i n khu ph c thành b o tàng. Nó tính t i và m ng cho s song t n c a hai nhân t c b n: d i s n k i n trúc và nhu c u t i p t c s ng c a c dân và t i p t c phát tri n c a ô t h . Nó kh thi v s ch p nh n t t y u ph n “m m” và ph n “c ng” trong b o t n. Nó sát v i di tích, c ch nhân c a chúng ch p nh n và ng h . [34]

Thêm n a, trong nh ng n m qua, H i An ã tr thành n i h i t c a các nhà b o t n và kh o c h c t các n c, t các l c l ng chuyên môn qu c n i. Chính s g p g và h p tác c a nh ng cách ng x a d ng ã nâng công tác b o t n d i s n H i An lên t m và chu n m c qu c t . ây là m t kinh nghi m th c t i n s ng ng i v i v n b o t n d i s n ô t h mà các ô t h khác Vi t Nam có th tham kh o và rút ra nh ng bài h c c n thi t.

Tuy v y, quan sát th c t nh ng n m g n ây, chúng ta có th nh n th y t i ph c H i An d u h i u c a h i n t ng c các nhà nghiên c u qu c t g i là “gentrification” - trung l u hoá. Quá trình chuy n i s h u này ã y nhi u c dân ph c i n i khác, ng ngh a v i v i c l y i c a H i An m t ph n cung cách sinh ho t, h n c t v n hoá c a chính nó. V n này ã c ICOMOS khuy n cáo trong các v n k i n b o t n d i s n ô t h nh ng n m g n ây, vì v y v i c k i m soát quá trình chuy n i s h u c n c phân tích nghi m túc H i An có th b o v c các c tr ng v n hoá c a nó m t cách b n v ng. [78]

## **2.3. C S KHOA H C DUY TRÌ VÀ CHUY N T I CÁC GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH B NG GI I PHÁP CH NH TRANG VÀ XÂY D NG M I (S 2.04)**

### **2.3.1. K i n trúc và thi t k ô t h theo h ng duy trì và chuy n t i các giá tr k i n trúc ô t h truy n th ng**

Thi t k ô t h xu t h i n ngay t bu i bình minh c a ho t ng xây d ng ô t h , vì v y mà tu i i c a nó c ng c x a nh chính b n thân ô t h .

Cu i th k XIX, nhà ô t h h c ng i Áo *Camillo Sitte* xu t b n cu n sách “*Nguyên t c ngh thu t c a quy h ach ô t h*”. D a trên t ng k t nh ng kinh nghi m t không gian qu ng tr ng, ng ph c a các ô t h truy n th ng, ông ã phê phán v i c c i t o m r ng ô t h làm cho công trình b th n i trong nh ng không gian phi nhân b n. T ây ông xu t nguyên t c thi t k ô t h v i không gian nh nh n, a d ng, hài hoà v i “t l con g i”. Lý lu n này có t m nh h ng l n, và c công nh n r ng rãi v i t cách là t i n c a khoa h c thi t k ô t h ph ng Tây. [62]

Tuy nhiên nh ng i thay nhanh chóng c a quy ho ch ô t h t gi a th k XX, d n n tình tr ng chuyên b i t hoá gi a quy ho ch và k i n trúc, ã a các nhà quy ho ch

r i x a d n l n h v c thi t k xây d ng, và các nhà ki n trúc r i x a d n các khía c nh xã h i c a ô th . [10] [80] Hi n t ng này ã l i nhi u kho ng tr ng i v i y u t hình th c th m m c a ô th và b n s c c a không gian công c ng. Thi u v ng ó n l t nó ã thúc y s ra i, hay úng h n là s tái sinh c a thi t k ô th , v i ý ngh a là “*chi c c u n i gi a các chuyên ngành quy ho ch ô th và ki n trúc*”. [23] (Hình 2.01)

Th c ti n ho t ng cho th y Thi t k ô th bao hàm m t ph m vi r t r ng, không ch là m t b môn khoa h c xã h i, mà còn là m t ngh thu t. Nó là s k th p c a k thu t và m thu t, c a lý tính và c m tính. Vì v y Thi t k ô th chính là m t khoa h c liên ngành, thông qua ó g n k t quy h ach ô th , thi t k ki n trúc và thi t k c nh quan ki n t o hình nh và ý ngh a cho môi tr ng hình th ô th .

Thi t k ô th có th c tri n khai nhi u quy mô khác nhau, t quy mô bao quát nh thi t k t ng th ô th , n quy mô c c b c a m t khu v c ô th , quy mô nh m t công trình ki n trúc, ho c th m chí ôi khi ch là m t hình th c ki n trúc nh . [48]

T nh ng th p niên cu i th k XX, nh ng bài h c mang tính c nh báo nghiêm kh c rút ra t th c ti n ki n trúc ô th theo khuôn m u Công n ng ã m ng cho nh ng ph n bi n và nh ng h ng ti p c n m i i v i v n thi t k ô th . T ây b t u xu t hi n các gi i pháp cho m t môi tr ng ô th nhân b n h n, hài hoà h n, chuy n t i c nhi u h n các giá tr l ch s vào quá trình hi n i hoá.

*i m i trong lý lu n và th c ti n thi t k ô th n l t nó ã thúc y s i m i c a ki n trúc.* N u nh tr c ây trào l u Hi n i xem công n ng là th ng soái và k thu t là bi u t ng chi ph i các bi u hi n ki n trúc, thì gi ây m i quan ng i v s khô c n c a hình th c và tình th n trong ki n trúc ã d n n các quan i m a d ng h n. Nh ng quan i m này a ra nhi u thông i p ch rõ s quan tâm n ý ngh a, tính a d ng, b n s c v n hoá, c i m a ph ng c a công trình ki n trúc. Nhi u ki n trúc s ch tr ng không ch nhìn nh n v n n th ki n trúc m t cách riêng bi t, mà ph i phân tích nó trong b i c nh c a c khu v c, liên khu v c và th m chí c m t thành ph . [23]

T t c ã t o nên nh ng ti n cho s phát tri n c a ki n trúc và thi t k ô th ng i trên c các ph ng dĩ n lý lu n l n th c ti n.

*Tính a d ng c a hình th c ki n trúc ô th c nh n m nh qua các tác ph m lý lu n c a Jane Jacobs, Gordon Cullen, Kevin Lynch, Aldo Rossi. Robert Venturi...*

*Tính a d ng c a ch c n ng ki n trúc ô th c t l i m t cách c b n qua các tác ph m c a Jane Jacobs, Christopher Alexander, Leon Krier, Peter Blake, Jan Gehl, Lewis Mumford, Peter Calthorpe, Duany, và qua c nhi u ví d th c t trong ki n trúc*



và thi t k ô th .

*B n s c c a không gian công c ng, v i truy n th ng t ch c không gian ki n trúc ô th t ng tác ch t v i ng ph và qu ng tr ng trong nh ng n m g n ây ã c v n d ng l i. Các nghiên c u và án thi t k c a Leon Krier, Jan Gehl, các khu ô th m i c a Rob Krier Berlin, thành ph m i Almere Hà Lan, Scandinavi và nh ng thành ph c thi t k t trào l u Ch ngh a ô th M i ã ch rõ s h i sinh thú v c a nh ng nguyên t c t ch c không gian công c ng truy n th ng c k th a và chuy n t i vào th c ti n. (S 2.04, 2.05)*

### **2.3.2. C s khoa h c v duy trì và chuy n t i tính a d ng ch c n ng c a ki n trúc ô th**

V n gây nên nhi u tranh cãi nh t trong n i dung quy ho ch Hi n i là y u t phân khu ch c n ng, d n n hi n t ng cô l p hoá các ch c n ng ô th trong các vùng khu bi t. H u qu u tiên và đ th y nh t c a phân khu là s xu t hi n c a nh ng công trình, nh ng khu v c ch s ng r t ít gi trong ngày, và “ch t” trong ph n l n th i gian còn l i. Xu t phát t ây, vi c duy trì tính a d ng v ch c n ng c a ki n trúc ô th b t u c t l i m t cách c b n qua nhi u tác ph m lý lu n và th c ti n.

N m 1961, cu n sách *Cái ch t và cu c s ng c a các thành ph l n Hoa K* c a Jane Jacobs ra i và ngay l p t c tr thành m t ph n bi n s c nét i v i nguyên lý phân khu ch c n ng. Jacobs tin t ng r ng m t ô th t t nên c phát tri n d a trên c s s a d ng c a công trình, dân c , các ch c n ng ô th i th ng và các ho t ng ô th khác nhau t i nh ng th i i m khác nhau. B n y u t c u thành s a d ng ó là: tính ch t an cài ch c n ng, các kh i nhà quy mô nh nh n, các công trình c xây d ng ti p n i qua nhi u th i k , và s a d ng c a m t xây d ng. [79]

Ti p theo ó, ki n trúc s Christopher Alexander trong bài vi t kinh i n *Thành ph không ph i là m t cây ph h* vào n m 1965 ã t n công s c n c i c a ph ng pháp phân khu ch c n ng. Alexander cho r ng s ph c h p c a các ô th c n c xem xét nh m t m ng l i a l p, thay vì ch là m t bi u hình cây ph h , v i s chia r các ch c n ng và các ho t ng. Ông nhìn ra s khác bi t gi a các ô th truy n th ng và ô th hình thành t quy ho ch hi n i nh là hình nh bi u hi n s t ng ph n rõ nét gi a m t bên là tính ch t t nhiên, và bên kia là nhân t o.

“Thành ph nhân t o”, ví d nh Chandigarh, v n hành theo c u trúc cây ph h , v i s phân chia ch c n ng theo t ng b c r t duy lý. B ng s ki m ch ng khách quan c a th i gian, ng i ta ngày càng nh n th c rõ ràng r ng, m t s thành ph n thi t y u c a ô th ã b m t i t i các ô th nhân t o ó.

T ng ph n v i c u trúc cây ph h , c u trúc an cài ch c n ng c a các “thành ph t nhiên”, mà nh ng i n hình sinh ng nh t là Siena, Liverpool, Kyoto, Manhattan (New

York), luôn mang theo nó s c s ng, s a d ng và các ki u m u b n v ng cho môi tr ng xây d ng.

Christopher Alexander ã xác nh s l a ch n c u trúc ch c n ng phù h p cho ô th trong ph n k t bài vi t:

*i v i tâm trí c a con ng i, cây ph h là thi t ch d dàng nh t cho t duy v các h th ng ph c t p. Nh ng thành ph không c, không th và không ph i là m t cây ph h. Thành ph là t ch c ch a ng cu c s ng. N u t ch c này c t t s an cài c a nh ng s i dây s s ng bên trong nó, b i vì nó là m t c u trúc cây ph h, t ch c ó s gi ng nh m t cái bát y nh ng l i dao, s n sàng c t t b t c nh ng gì c giao cho nó. Trong t ch c nh v y cu c s ng b c t thành t ng m nh. N u chúng ta t o nên thành ph nh nh ng cây ph h, chúng s c t t cu c s ng c a chúng ta thành t ng m nh. [40]*

N m 1974, m t tác gi khác là Peter Blake xu t b n cu n sách *Hình th c i theo s Th t b i*, úc k t 11 lu n i m ch ng minh cho nh ng i u mà ông cho là “phi lý” c a trào l u ki n trúc và quy ho ch Hi n i. Nhi u lu n i m trong ó ã phê phán tr c di n các b t c p phát sinh t khuôn m u phân khu ch c n ng. H u qu u tiên và tai h i nh t c a phân khu là s xu t hi n c a nh ng công trình ch s ng r t ít gi trong ngày (th m chí trong tu n), và “ch t” trong ph n l n th i gian còn l i. Lý t ng thành ph t i sáng là cây xanh, n ng, gió, và không gian. Nh ng chính cái không gian tr ng th a thãi và l ng l o ó ã làm tri t tiêu không gian ng ph , làm h n ch i khát khao c a con ng i v s ti p xúc và giao l u c ng ng.

Chính vì v y mà a s các ô th hi n i c thi t k theo mô hình này u không thành công nh lý t ng c a nó. M i chi u t i, m i ng i th ng kéo v thành ph c , l i khung c nh m m trên nh ng ô th m i. Nhi u ô th m i ã “ch t” không ch v êm mà còn vào c ban ngày. T i *Brasilia*, ng i ta th m chí còn ph i thuê các c quan hành chính và nhân viên n sinh s ng trong chính m t trong nh ng hình m u “lý t ng” c a trào l u Hi n i. [58]

Nh v y, vì c duy trì tính a d ng ch c n ng c a ô th là nh m h ng n t ch c ch c n ng mang tính an cài h n h p, tránh tình tr ng khu bi t ho c phân tán ch c n ng, vì cách th c phân khu ó s kéo dài kho ng cách di chuy n c a con ng i t khu n các khu v c ch c n ng khác, kéo theo s l thu c không tránh kh i vào ph ng t i n ô tô cá nhân.

Nh ng khái ni m m i nh “h n h p ch c n ng”, phát tri n “g n ch t”, “phát tri n b n v ng”, “phát tri n trên c s nh h ng giao thông công c ng”, “phát tri n thông minh”, “s a d ng c a lo i hình nhà ” ... d n d n ã tr thành nh ng tiêu chí quan tr ng trong th c ti n phát tri n ki n trúc ô th nh ng n m g n ây. Chúng ta có th tìm

thực tiễn như những minh họa sinh động qua các án thi t k ô th c a các thành viên Ch ng h a ô th M i t i Hoa K , các thi t k ô th c a Leon Krier, Rob Krier t i châu Âu. Ngay c t i Vi t nam, trong các án quy ho ch và thi t k ô th nh i v i trung tâm Th Thiêm, hay trung tâm hi n h u TPHCM, m t s trong các khái ni m m i nêu trên c ng ã tr thành nh h ng quan tr ng c t ra trong n i dung án. [12] [27] [41] [58] (Hình 2.02)

**2.3.3. Các khoa học duy trì và chuyển tiếp bản sắc không gian công nghệ**  
Ý nghĩa của việc tổ chức không gian giao tiếp công nghệ chính là một quan niệm xuyên suốt lịch sử phát triển của lĩnh vực kiến trúc và thi t k ô th . T th k th IV tr c Công Nguyên, Aristotle ã nh n nh trong tác ph m *Chính tr h c r ng m t c ng ng lý t ng* là n i có quy mô nh “*ti ng nói c a m i cá nhân c l ng nghe b i c c ng ng*”. Trong tác ph m *N n v n minh Hy L p*, tác gi Kitto ph n ánh “*cu c s ng c ng ng và m i liên h gi a t ng b ph n c a c ng ng có c là nh t l nh nh n c a không gian v t ch t*”. [09]

Bên cạnh đó, i m l i toàn b l ch s c trúc c a loài ng i, có th nh n th y r ng trong ph n l n tr ng h p, chính các ng ph và qu ng tr ng ã t ng là y u t c b n mà t ó t t c các ô th hình thành và phát tri n. Lịch s ã ch ng minh u i m c a ng ph n m c mà i v i a s ng i, chính ng ph và qu ng tr ng ã t o thành b n ch t th c s c a hi n t ng “ ô th ”. Theo cách nhìn c a m t nhà xã h i h c Hoa k : “*n u ng ph thú v , thành ph s thú v . N u ng ph n i u , thàn h ph s tr thành n i u*”. [48]

Tuy nhiên, b c sang th k XX, t nh h ng c a ch ng h a Công n ng, các ô th hi n i d n d n ã tr thành nh ng t p h p công trình b c c t do trong m i quan h l ng l o v i ng ph . Con ng i b cách ly d n kh i các ho t ng giao ti p công c ng do b ng n cách v i ng ph và qu ng tr ng b i các bãi u xe kh ng l và ng giao thông l n. Quá trình này n l t nó ã làm suy gi m ch t l ng không gian công c ng ô th , hi n t ng mà *Jan Gehl* ã mô t chính xác trong tác ph m *Cu c s ng gi a nh ng công trình ki n trúc* :

*N u vào m t lúc nào ó m t nhóm quy ho ch gia c giao nhi m v làm suy gi m ch t l ng cu c s ng gi a các công trình ki n trúc thì h khó có th làm t t h n i u mà h ã tình c làm c trong quá kh , nh ng khu ngo i ô lan t a, và trong r t nhi u quy ho ch c i t o, ch nh trang ô th theo ch ng h a công n ng. [27]*

Trong b i c nh ó, nh ng chuy n bi n nh t nh ã di n ra trong nh n th c v không gian công c ng ô th . Cách nhìn ó v t kh i gi i h n c a công trình ki n trúc n l , có th bao quát h n v cu c s ng ô th nh ng không gian công c ng n m bên

ngoài phạm vi các công trình kiến trúc.

Tài liệu nổi bật thành phố Québec nghiên cứu không gian công cộng có thể là không gian quây quần, công viên và công viên đô thị. Krier gọi là “*tất cả các dạng thức không gian bên ngoài, không gian công trình kiến trúc đô thị*”. Jan Gehl gọi là “*các không gian công trình kiến trúc*”. [27] [66] [72]

Không gian công cộng là nơi phản ánh sinh động tính chất của không gian giao tiếp công cộng, nơi mà mọi người đều có khả năng dễ dàng tiếp cận, tiếp xúc, tham gia vào các sự kiện, cảm nhận và sử dụng đô thị. Jan Gehl phân tích rằng: “*điều quan trọng nhất.. không phải là tập hợp các công trình, mà là tập hợp các con người và sự kiện. Những khái niệm như sự sống động và mật độ xây dựng không nói lên điều gì có tính quyết định vì vì vậy các hoạt động của con người đã tập trung thành các góc hay chỗ*”. [27]

Không gian công cộng còn là nơi mà có con người có thể sống, cách ly khi tác động của giao thông công cộng. Do đó, nó phát huy tính khả năng tiếp cận các hoạt động đô thị cho người đi bộ.

Về mặt hình thức, các quy hoạch đô thị có xu hướng chuyển từ hình thức đơn giản, rõ ràng.

Về mặt quy mô, các nghiên cứu quy hoạch quy mô quy hoạch công cộng nên là “tất cả con người” gắn liền với quy hoạch giao tiếp công cộng. Yếu tố “tính nhân văn” đó chính là nét đặc trưng của đô thị truyền thống, bền vững và đáng sống trong các đô thị mới thế kỷ XX.

Các nghiên cứu và phân tích của Leon Krier, Jan Gehl, các khu đô thị mới của Rob Krier Berlin, thành phố mới Almere Hà Lan và thành phố Québec Canada cho thấy sự sinh thú vị của những nguyên tắc thiết kế thách thức các đô thị thành phố khung quy hoạch và công viên. Những ví dụ đó phản ánh quá trình chuyển từ những công trình với tính chất giao tiếp, rõ ràng, an toàn và sử dụng không gian công cộng truyền thống vào môi trường đô thị hiện đại ngày nay. [23] [765] [85] (Hình 2.03a, 2.03b)

#### **2.3.4. Các khoa học về duy trì và chuyển tiếp tính bền vững của kiến trúc đô thị**

Vào những năm 1960, khi chân dung của các đô thị toàn cầu gần như bắt đầu trở thành một thị trường của bê tông và kính, các cái gọi là “phong cách quốc tế” thịnh hành và bùng nổ, thì công viên mới lại nổi lên như một sự thách thức với các ký ức tinh thần và nhân văn trong hình thức kiến trúc hiện đại. Những tác phẩm lý luận của nó từ những năm 1960 trở lại đây là những bài học về kiến trúc đô thị, về những khuynh hướng

ti p c n r t a d ng.

Các tác gi tiêu bi u nh Gorden Cullen, Whyte và Jane Jacobs c bi t nh n m nh vi c ph i hi u c m i quan h m t thi t gi a hình thái ô th và các y u t t nhiên, kinh t , v n hóa xã h i ã t o nên chúng. B ng vi c chú tâm vào nghiên c u quy mô nh nh khu , ô ph , h h ng s quan tâm c a các nhà quy ho ch vào nh ng c m xúc cá nhân c a ng i dân ô th , phát tri n ph ng pháp thi t k ô th t d i lên, v i m c tiêu ki n t o nên nh ng không gian h u c , thân thi n, có th i b , và a d ng công n ng. (Hình 2.04a)

Trong tác ph m *Cái ch t và cu c s ng c a các thành ph l n Hoa K* , Jane Jacobs phát hi n s h p đ n c a các ô th l n xu t phát t nguyên t c xây d ng công trình g n ch t v i không gian ng ph . Góc quan sát này là c s tác gi phê phán tính ch t duy lý c a quy ho ch hi n i, đ n n tri t tiêu hình nh truy n th ng c a ô th qua ph ng th c b c c phân tán t o nên m i liên h l ng l o gi a công trình v i ng ph , gi a con ng i v i ho t ng ô th .

*Tôi ã có nh ng bình lu n không thân thi n v lý thuy t quy ho ch chính th ng, và s ti p t c làm nh v y khi có c h i. Lúc này, nh ng ý t ng chính th ng ó là m t ph n truy n th ng c a chúng ta. Chúng làm t n h i chúng ta b i chúng ta ch p nh n chúng nh là chân lý...*

*ng ph c coi là môi tr ng không t t cho con ng i; nhà c a bu c ph i quay l ng l i v i ng ph và quay m t vào nh ng không gian xanh n i b . n v c b n c a thi t k ô th không còn là ng ph n a mà là kh i nhà và c th h n là nh ng kh i nhà kh ng l . Th ng m i c n ph i tách bi t kh i dân c và không gian xanh... M t quy ho ch t t ph i h ng t i v i c t o ra o t ng v s cô l p và riêng t ki u ngo i ô ...*

*ô th trong m c a Le Corbusier có tác ng sâu m t i các thành ph c a chúng ta... Ông ta c g ng quy ho ch thành ph cho xe c gi i nh m t ph n không th thi u c a ý t ng,... Ông ta đ i ng i i b ra kh i ng ph và t h vào công viên. Thành ph c a ông ta gi ng nh m t c ch i c khí...*

*Không c nghiên c u, không c tr n tr ng, các thành ph ã c s d ng nh là nh ng v t t th n. [79]*

Vì s thách th c tr c đ i n nh th i v i các nguyên lý c a quy ho ch Hi n i, t t ng c a Jacobs có th là tài tranh lu n, th m chí trong m t s tr ng h p nó có th b t ch i và bác b . Tuy nhiên, William Whyte cho r ng ó là m t ph n bi n r t c n thi t. Th i gian ã ch ng minh r ng, t m nhìn và xu t c a Jacobs v m t không gian ô th nhân v n, v i nh ng ng ph s ng ng, các v a hê ông úc, và nh ng ô ph quy mô nh nh ã tr thành n n t ng, thành i m t a quan tr ng cho s phát tri n

c a thi t k ô th hi n nay. [62]

N m 1960, Kevin Lynch cho ra i tác ph m *Hình nh c a thành ph* mang l i m t công c v thi t k ô th . Sau n m n m nghiên c u thông qua công c b n tâm lý, ông tìm ra m i liên h kh ng khít c a con ng i i v i không gian s ng thông qua nh ng y u t không gian quen thu c d i d ng *tuy n, biên, m ng, c m* và *i m nh n*. Tác gi xu t r ng các nhà thi t k ô th nên s d ng các y u t không gian c b n này ki n t o hình nh ô th rõ ràng và m ch l c, v i nh ng n i ch n mà c ng ng có th d dàng “ c” c.

Kevin Lynch l u ý r ng trong t t c n m y u t c b n trên, không m t y u t nào có th t n t i cô l p, tách r i hoàn toàn kh i các y u t khác. M ng c c u trúc b i các c m, c xác nh b i các biên, c thâm nh p b i tuy n, và c t xu t b ng các i m nh n. Các y u t này th ng xuyên ch ng l n và an cài v i nhau. Vì v y mà, n u nh vi c ki n t o hình nh ô th c b t u b i s phân lo i, thì nó ph i c k t thúc b ng vi c ph c h i toàn b d li u vào hình nh chung c a toàn ô th . [81]

(Hình 2.04b)

N m 1961, m t tác ph m kinh i n khác c a l nh v c thi t k ô th ra i bên kia b i Tây D ng, *C nh quan ô th súc tích* c a ki n trúc s Gordon Cullen. Cullen quan tâm t i cách con ng i c m nh n v môi tr ng s ng thông qua th giác, nh ng ông nh n m nh v tác ng c m xúc h n là kh n ng “ c” môi tr ng. Cullen nh ngh a thi t k ô th là ngh thu t v m i quan h . Ông cho r ng con ng i ti p nh n môi tr ng ô th thông qua di chuy n và nh v trong môi tr ng ó. T ó ông phát tri n khái ni m *T m nhìn chu i*, trong ó gi i trình các hình nh ô th nh là m t chu i các khám phá. Ông ã chi ti t hoá khái ni m v “ý th c a i m”, ch rõ ph ng th c các bi u hi n th giác ki n t o nên ý th c v a i m, thông qua ó t o nên c m xúc cho con ng i có m t trong không gian. [10]

N m 1966, tác ph m *Mâu thu n và ph c h p trong ki n trúc* c a ki n trúc s H u Hi n i Hoa k Robert Venturi c xây d ng t nghiên c u ki n trúc ô th t i các m t ph sinh ng và a d ng Ý. Tính ch t thích nghi b n b c a công trình ki n trúc tr c nh ng yêu c u nhi u khi trái ng c h n v i nhau ã giúp Venturi phát hi n r ng:

*Tôi yêu thích s a d ng và mâu thu n trong ki n trúc...ki n trúc ph c h p ch a y mâu thu n có c i ngu n t s phong phú và a ngh a c a cu c s ng hi n i, và c a kinh nghi m s ng ch không ph i ch tách riêng trong l nh v c ngh thu t...Cái sai l ch ôi chút h n cái tuy t i tinh khi t, méo mó h n c ng , ph c t p h n n gi n, mâu thu n h n m ch l c, sinh ng h n th ng nh t. [58]*

Venturi quan ni m s ph c h p và mâu thu n trong ki n trúc là c n thi t vì nó t o nên s a d ng, nó ch a ng ý ngh a c a cu c s ng, nó chuyên ch các thông tin giao ti p

t i ông o công chúng. Tr t t ki n trúc là s a d ng phong phú khác v i tr t t c ng nh c c a ch ngh a Công n ng. Trong tr t t này, s t n t i ng th i, ch không ph i là s lo i tr , s t o nên tính phong phú v v n i u. Ông ng h s k t h p, t n t i song song c a nhi u quan i m trong ki n trúc, thay cho quan i m l ai tr ch ch p nh n s t n t i c a m t quan i m chính th ng duy nh t, d n n s áp t c ng nh c mang tính không t ng trong ki n trúc ô th .

C ng vào n m 1966, trong tác ph m *Ki n trúc ô th* , ki n trúc s ng i Ý Aldo Rossi, d a trên các bài h c kinh nghi m úc k t c t công cu c tái thi t các ô th châu Âu sau th chi n II, ã phê phán các lu n i m công n ng c a trào l u Hi n i và c bi t là nguyên t c “m t th i vang bóng” *hình th c theo sau công n ng c a trào l u này*. Aldo Rossi không ch tr ng tìm ki m các phong cách và hình th c n ng tính tr u t ng, mà ng c l i, ã n l c xây d ng m t ph ng pháp phân tích, m t th pháp thi t k ki n trúc có quan tâm n vi c k t n i ba nhân t a i m- ki n trúc- con ng i, và chuy n t i c i m l ch s , chuy n t i “mã AND” truy n th ng c a n i ch n vào quá trình phát tri n c a ki n trúc ô th . (Hình 2.04b)

### **2.3.5. Các ví d th c ti n v duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th trong quá trình phát tri n ô th**

#### **2.3.5.1. Các ví d v xây d ng công trình ki n trúc m i trong không gian ô th l ch s**

Thích ng hài hoà công trình m i vào không gian di s n là m t v n quan tr ng, m t trong nh ng thách th c hàng u trong di n t i n c i t o và phát tri n các khu v c l ch s . Th c ti n cho th y vi c nh h ng phát tri n trong các khu v c l ch s ã c th hi n b ng nh ng cách ti p c n khác bi t, nhi u chi u, th m chí ôi khi i l p v b n ch t.

Có nh ng tr ng h p mu n cách ly hoàn toàn v i quá kh , th hi n qua vi c hi n i hoá m t cách tri t v quy mô, v t li u và ph ng pháp xây d ng công trình. “C s lý lu n” c a gi i pháp này là nh ng “cái m i” hôm nay s tr nên bình th ng trong hai m i n m n a, và t ng t , nh ng t phá trong quá kh nay ã là m t ph n c a hi n t i. Suy ngh này th ng m ng cho s xu t hi n nh ng công trình không h th hi n m i quan tâm nào n c nh quan khu v c và k t qu là nó làm suy gi m giá tr không gian t ng th .

chi u h ng i ngh ch, l i có nh ng n l c b o t n quá khích i v i t t c các c i m c a khu v c. Quan ni m này a n vi c ph n i m i d án phát tri n m i, ho c ch ch p nh n công trình m i xu t hi n d i l p v sao chép nguyên v n hình th c ki n trúc c a công trình hi n h u. “C s lý lu n” c a gi i pháp này là b o t n ng ngh a v i vi c duy trì t i a nh ng c tr ng l ch s . K t qu là gi i pháp này

hoàn toàn không ảnh hưởng quá trình phát triển cách chân thực và ứng dụng mới trong pháp luật. Nó dẫn đến việc sao chép hình thức nhúng yếu tố lịch sử vào các công trình mới và làm bào mòn giá trị thẩm mỹ của khu vực không kém thái độ hiện đại hóa tri thức như đã nêu trên.

Các bài học kinh nghiệm tích lũy được trong khi khuyến cáo các cách tiếp cận quá khích này đã được đúc kết dựa trên thực tiễn, qua đó mang lại cho những gì pháp thích ứng công trình mới trên cơ sở văn bản luật của thẩm phán, và ảnh hưởng sâu sắc đến ứng dụng của giá trị lịch sử và cảnh quan khu vực. Những ví dụ tiêu biểu như công trình Scholastic Building tại khu phố lịch sử Manhattan, New York do Aldo Rossi thiết kế (Hình 2.05a), tòa nhà thị trấn và hành chính London do Cullum và Nightingale thiết kế, nhà hát Victoria Hanley (Anh) do Levitt Bernstein thiết kế ... (Hình 2.05b) đã chứng minh các cách tinh tế trong ý tưởng xuất phát chính của thẩm phán về khu vực, và vì thế chúng đã thể hiện được chiều sâu lịch sử một cách tinh tế và chắc chắn thông qua hình thức và công nghệ của thẩm phán. Các bài học chính của các công trình này là:

- Phân tích tất cả các yếu tố thẩm mỹ và lịch sử của khu vực.
- Kết nối các cách hài hòa với hình thức của các công trình lân cận và ảnh hưởng của chúng.
- Bảo toàn các hình ảnh nhìn quan trọng.
- Tôn trọng quy mô của các công trình lân cận.
- Sử dụng vật liệu và phương pháp xây dựng có chất lượng tốt nhất để thể hiện các công trình hiện đại.
- Tạo ra các hình ảnh nhìn, các bối cảnh mới bổ sung, làm đa dạng cấu trúc không gian tổng thể.

Những ví dụ này là đi đúng hướng cho các sáng tạo trong ngôn ngữ kiến trúc và công nghệ xây dựng thực tế thách thức đặt ra khi phát triển công trình mới trong những không gian đô thị mang tính lịch sử. Các bài học kinh nghiệm quản lý kiến trúc đúc kết được trong những ví dụ nêu trên là:

- Việc quan tâm phân tích bối cảnh khu vực và sự hiện diện của vật liệu truyền thống không hề mâu thuẫn với tính chất kiến trúc mới như những gì vẫn quan niệm.
- Xây dựng mới cao không đồng nghĩa với xây dựng cao tầng hay phá hủy cấu trúc không gian đô thị hiện tại.
- Có nhiều cách tiếp cận và ứng dụng thành công về hình thức của thẩm phán lịch sử trong thiết kế công trình mới: học tập mô hình nguyên mẫu, học hỏi lịch sử-chuyên hóa, học tập ứng dụng.



Trong môi trường không gian có sự đa dạng về phong cách kiến trúc, môi trường công trình mang tính năng có thể thích ứng tốt hơn so với những sao chép mô phỏng hình thức vì môi trường phong cách lịch sử quá kh. [10]

### 2.3.5.2. Các xu hướng kiến trúc đô thị mới

Thị trường đô thị hiện nay tập trung nghiên cứu sâu hơn các cấu trúc lịch sử, tự nhiên, kinh tế, văn hóa và tâm lý sống của dân cư khu đô thị. Đô thị cần nhận thức là môi trường thể địa điểm và phần tập hợp nhiều so với nguyên lý không gian hiện tại của CIAM xuất. Tuy nhiên chú trọng quy hoạch môi trường, nên tập trung chuyển sang quan tâm nhiều hơn về các cấu trúc nhà ở đô thị, và cải thiện môi trường cách thức vào cấu trúc đô thị hiện tại. (Hình 2.06)

Vào những thập niên cuối thế kỷ XX, Andrés Duany, Peter Calthorpe khởi xướng trào lưu *Chợ nông đô thị Miami*. Trào lưu này xuất phát từ việc phân tích các cấu trúc luận của thị trường đô thị trước năm 1945, kết hợp với việc kết hợp và vận dụng các giải pháp truyền thống. Tuy nhiên của trào lưu này được kết thành công cụ “*Hiến pháp đô thị mới*” vào 27 nguyên tắc cho quy hoạch và thị trường đô thị, quy mô tập trung vùng nông công trình kiến trúc.

Nội dung cốt lõi của Hiến pháp nông nghiệp mới bao gồm tính liên tục trong phát triển đô thị; khuyến khích đi bộ và sử dụng giao thông công cộng; xây dựng các khu đa dạng về quy mô dân số và sử dụng; tăng cường chất lượng và khả năng tiếp cận các không gian công cộng đô thị; tăng cường không gian đô thị trên các tôn tạo và chuyển đổi các cấu trúc khu vực lịch sử, khí hậu, địa hình, sinh thái và truyền thống xây dựng. [75]

Các nhà thị trường đô thị đã ứng dụng tuyên ngôn đó vào các thị trường thực tiễn về quy hoạch đô thị, như quy hoạch thành phố Miami, thị trường đô thị khu vực Laguna West (Peter Calthorpe chủ trì), khu vực Seaside (Andrés Duany chủ trì). Nội dung thị trường đô thị thể hiện rõ các giải pháp trọng tâm là:

- Kết nối công cộng thông qua mạng lưới các không gian riêng tư và không gian công cộng, và thị trường các không gian công cộng mới cách thức mới.
- Nhận mạnh yếu tố phát triển đô thị “gần gũi” bằng giải pháp giảm mật độ dân cư, tích hợp chức năng, sử dụng thể hiện.
- Áp dụng đa dạng loại hình nhà ở cho nhiều tầng lớp dân cư khác nhau.
- Phát triển đô thị theo hình thức giao thông công cộng (phương pháp TOD), phát triển các dự án có mật độ xây dựng cao và chức năng đa dạng phù hợp cho tiếp cận hành trình bán kính 400 mét tính từ vị trí nhà ga giao thông công cộng
- Xác định hình thức đô thị rõ ràng, giàu bản sắc.

Như vậy, trào lưu Chợ nông đô thị Miami, thông qua hệ thống lý luận và các thị trường

thực tiễn, đã chú trọng vào mặt tiêu chuẩn các mối quan hệ không gian - kinh tế quá khứ và hiện tại và tương lai đô thị, và tạo nên một công nghệ xã hội đô thị gắn bó khăng khít. Chính là tái thiết lại mối quan hệ giữa ngành thủ công nghiệp truyền thống và kinh tế công nghiệp hiện đại, thông qua quá trình thị trường và quy hoạch và sự tham gia của công nhân địa phương. Về quy trình thị trường và vai trò của ngành thủ công nghiệp xác định lại, chuyển đổi mô hình quy hoạch từ trên xuống sang mô hình từ dưới lên, trong đó nhà quy hoạch phát huy vai trò tư vấn và kiến nghị. [75] [83] [84] [89] (Hình 2.06)

### **2.3.5.3. Các khó khăn và thách thức của việc duy trì và chuyển đổi giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển đô thị tại Châu Á**

Kiến trúc và thị trường đô thị hiện nay đã phản ánh rõ sự chuyển biến từ khuôn khổ Công nghệ sang các trào lưu thích ứng hài hòa hơn với môi trường tự nhiên và bối cảnh văn hoá. Các bài học rút ra từ lý thuyết kiến trúc hiện nay nhấn mạnh rằng cho phép nhận thức rằng, trong bối cảnh các vấn đề phát triển bền vững đang trở thành mối quan tâm chung của toàn nhân loại, thì xu hướng thị trường đô thị trên cơ sở tôn trọng, kế thừa truyền thống trong phát triển tiếp nhận đang trở thành hướng đi mang tính chiến lược.

Tuy nhiên, nhận thức không đồng nghĩa với việc bỏ qua những bài học mang tính cảnh báo xuất hiện trong thực tiễn phát triển đô thị Châu Á hiện nay.

Tiêu chí phát triển “gắn kết” trong chiến lược phát triển đô thị hiện nay “đón nhận”. Hiện tượng này làm gia tăng quy mô xây dựng, xen cấy công trình cao tầng vào trung tâm đô thị. Nhu cầu khu vực trung tâm đô thị mới đã khiến thị trường theo mô hình đóng kín, dẫn đến hiện tượng phân cách không gian và phân cấp xã hội.

Mặt khác, các nhu cầu cần thiết về các giao thông, không gian mở trong trung tâm đô thị lịch sử đã không được quan tâm ứng dụng, dẫn đến hiện tượng “hiện đại hoá bề ngoài” trên cái nền hạ tầng đô thị cũ kỹ và lạc hậu.

Cùng lúc, cần lưu ý rằng các giải pháp mới trong kiến trúc và thị trường đô thị chỉ xuất hiện trong bối cảnh các bài toán khó khăn của đô thị thế kỷ XX (tình trạng ô nhiễm, quá tải, tắc nghẽn giao thông, thiếu hụt cơ sở hạ tầng sinh hoạt...) đã bắt buộc giải pháp quy hoạch tại châu Âu và Bắc Mỹ. Trong khi thế giới hiện tại, nó vẫn đang là vấn đề nổi bật nhất của các lý thuyết đô thị châu Á đang phát triển. Vì vậy mà việc xác định mô hình phù hợp cho các đô thị châu Á không thể rập khuôn trong các giải pháp hoàn toàn mới theo những phương pháp Tây. Vì vậy mà việc quy hoạch và phát triển, và hiện tại và tương lai theo hướng phù hợp với điều kiện thực địa địa phương chính là mặt tiêu chuẩn thiết yếu cho ngành kiến trúc đô thị và kiến trúc có tầm nhìn và mang tính khả thi.

[09] [62]

## 2.4. C S KHOA H C V C TR NG L CH S , HI N TR NG VÀ PHÁT TRI N KHU V C TRUNG TÂM HI NH U TPHCM

### 2.4.1. c tr ng v n hoá ô th Sài Gòn-TPHCM

N u quan ni m xu h ng c a môi tr ng v n hoá ô th t i các thành ph l n hi n i là a v n hoá, a dân t c, và a dân c , thì có th nói, TPHCM là n i có môi tr ng v n hoá ô th a d ng nh t Vi t Nam.

V t ng th , tính a d ng ó là k t qu t s k th p c a các h ng s : *vùng t m i v i i u ki n t nhiên thu n l i; n i g p g c a các tuy n giao thông ng thu khu v c và qu c t ; n i h i t c a nhi u t c ng i; n i giao l u và ti p bi n v n hoá, c bi t là v i v n hoá ph ng Tây. Bên c nh nh ng th m nh mà môi tr ng t nhiên mang l i, s a d ng v n hoá t i ây ã c khuy n khích thông qua nh ng nhâ n t chính tr xã h i thu n l i khác: thi t ch xã h i m m d o; tinh th n c ng ng khoan hoà, c i m . [17]*

T t c nh ng nhâ n t trên ã hun úc cho s nh hình và phát tri n c a tính cách v n hoá Sài Gòn-TPHCM, v i nh ng c tr ng n i b t nh sau:

#### 2.4.1.1. Tính ch t ô th trong v n hoá

V i l ch s ch h n 300 n m, TPHCM có tu i i non tr so v i các ô th c khác Vi t Nam. Nh ng n u nh h u h t các ô th c Vi t Nam u ã tr i qua tình tr ng b t ng kéo dài nhi u th k trong s c trì kéo dai d ng c a nông thôn, nông nghi p và nông dân, thì Sài Gòn- TPHCM ã v n ng theo chi u ng c l i. Ngay t bu i bình minh t o l p, thành ph này ã luôn luôn ti n b c trong m t ti n trình ô th hoá gia t c.

L c y c a ti n trình ô th hoá ó không n gi n ch d a vào l i th t các t ng v t vô giá c a vùng t m i, c a v trí và thiên nhiên, c ng không kh i ngu n t m t th quy n l c c i n c a ph n “ ô” do chính quy n chi ph i và ki m soát. Do ó thành ph không ph i ch u s kh ng ch toàn di n c a ph n “ ô” nh a s các ô th c khác. B n ch t ô th hoá t i TPHCM chính là k t qu c a s c s ng và s c hút t ph n “th”. Mô hình ô th “t d i lên” ó ã m m m cho m t quá trình phát tri n n ng, y th c ti n, t o nên n i l c v ng vàng v kinh t không ph i d a vào thi t ch hành chính nh “m t lý do t n t i”. Quá trình ó t o nên v th c a m t ô th l n- trung tâm kinh t , trung tâm giao l u qu c t hàng u c a c n c. Quá trình ó ã hun úc, p b i cho thành ph *tính ch t ô th rõ nét, hình thành nên cung cách, l i s ng th dân nh là m t trong nh ng c tr ng n i b t c a v n hoá xuyên su t các th ng tr m l ch s . [15]*

#### 2.4.1.2. Tính ch t a t c ng i trong v n hoá

Quá trình tích tụ và phân bố của Sài Gòn-TPHCM luôn có tính chất bất đồng đều, mang theo trong dòng chảy đô thị những đặc điểm của vùng văn hoá đã có bề dày phát triển hàng trăm, thậm chí hàng ngàn năm.

Những công trình kiến trúc và kiến trúc sư và những nhân vật nổi bật trên thế giới (như kiến trúc sư Kinh, Hoa, Khmère, Chăm, người Pháp, Ý, Âu), trong quá trình hoà nhập và tác động phát triển, đã đóng góp cho thành phố các dấu ấn văn hoá mới trên cái nền văn hoá truyền thống và cộng đồng có sẵn.

Những thế hệ lưu dân tiên phong người Việt đã khិត oát tính chất đô thị, phóng khoáng nhằm tạo thành các lối sống mới. Những công trình kiến trúc và kiến trúc sư di dân từ những nơi khác đến lập nghiệp đã mang nét đặc trưng của văn hoá bản địa. Trong xu thế hiện đại và toàn cầu hoá hiện nay, thành phố tiếp tục là nơi thu hút mạnh mẽ các công nhân nước ngoài, sinh sống, học tập và làm việc. Chính vì thế, chúng ta có thể tìm thấy ở TPHCM không chỉ là bề dày kiến trúc đô thị, mà còn là những dấu ấn của văn hoá phi vật thể, những sản phẩm văn hoá và những giá trị văn hoá.

Sự phân bố khu vực dân cư của các công trình kiến trúc đô thị TPHCM hoàn toàn không tính chất khép kín, mà là quan hệ và có phần giao thoa lẫn nhau trên những không gian có những vị trí địa lý không rõ nét.

Trung tâm Chợ Lớn thế kỷ trước xem là trung tâm của người Hoa, những ngôi nhà là những tập trung những người Việt sinh sống. Các khu vực trung tâm của người Khmère và người Chăm trên thế giới là những danh mang tính biểu trưng tinh thần hiện là những thế giới địa lý nhất định, và chúng luôn hoà nhập vào không gian kiến trúc của người Kinh. Các công trình kiến trúc, các khu vực đô thị phong cách Pháp nay đã trở thành di sản đô thị, là niềm tự hào của các thế hệ công dân Sài Gòn-TPHCM.

Tính chất bất đồng đều trong văn hoá, mối quan hệ thân thiện giữa các công trình kiến trúc đó là một tài sản vô giá mà không phải hành phố nào cũng có được. Đó là một trong những yếu tố rất quan trọng làm cho tính chất đô thị mới ngày càng ngấm sâu vào các thế hệ đô thị TPHCM nhằm tạo nên lối sống mới. Do vậy mà thành phố này không bỏ bê bất cứ một chi tiết nào của kiến trúc, mà luôn luôn thể hiện một kiến trúc nghệ thuật mới với các yếu tố mới trong văn hoá. [64]

#### **2.4.1.3. Tính chất giao lưu, tiếp biến văn hoá**

Nhà là một kết quả tất yếu của tính chất đô thị và bất đồng đều trong văn hoá, TPHCM đã trở thành một trung tâm văn hoá, nơi tiếp nhận và thúc đẩy quá trình giao lưu, tiếp biến văn hoá sôi động như ở Việt Nam. [16]

Những lưu giữ văn hoá của nhân loại đã được nhập vào đây, các công trình kiến trúc hiện đại, các công trình kiến trúc mới. Và chi tiêu của các công trình kiến trúc mới đã tạo ra những cơ hội cho

con người này hình thành.

Thành phố là nơi tập trung các ngành công nghiệp khác nhau như văn bản đã không đóng kín, mà có xu hướng xuyên qua quá trình thâm nhập và hiện đại hóa. Đó là vì, có thể thích nghi với môi trường đô thị và thích nghi với các ngành công nghiệp khác, đặc biệt là văn hóa. Vì vậy, các công nhân khác khi hình thành này phù hợp với văn hóa và chuyển đổi. Các truyền thống văn hóa có bản chất lịch sử đã không bị loại bỏ đi để nhường chỗ cho các nhân tố mới, mà đã mau chóng biến đổi thích nghi với môi trường mới. Bên thân TPHCM, vì vậy, là một thị trường nhộn nhịp trên nền tảng kỹ thuật hiện đại của thành phố hiện nay. Đó là một thị trường vùng văn hóa đô thị hình thành do hấp thu, tái tạo các luồng nhân lực văn hóa từ các địa phương và thị trường. Thông qua quá trình hấp thu, tái tạo, nâng cao các nguồn lực con người sinh viên, thành phố có ưu tiên trở thành và trên thực tế đã trở thành một thị trường văn hóa có những nét đặc trưng riêng biệt trong toàn vùng Nam Bộ. Không những thế, đây còn là nơi sinh sống của những người dân văn hóa và xã hội đô thị trong các lĩnh vực. Bên cạnh tranh chấp thị trường văn hóa thì màu sắc đó là ngành lực cho phát triển kinh tế xã hội, và công nhân mang tính quy tắc làm hình thành nên các trung tâm không gian văn hóa đô thị, trên các chi tiêu kích thích thị trường phi vật chất. [15]

### 2.4.2. Các yếu tố tác động tự nhiên, công nghệ - kỹ thuật nhân lực trong quá trình phát triển đô thị tại Sài Gòn- TPHCM

*Yếu tố tự nhiên* tạo nên tiền đề cho quá trình phát triển văn hóa của thành phố và các bên có thể tác động thành ba yếu tố.

*Yếu tố vùng miền:* trước thế kỷ XVII, Sài Gòn còn là một vùng rừng rậm hoang vu với hệ sinh thái nguyên sinh, dân cư thưa thớt. Nhu cầu khai thác cho thấy các vùng miền miền Bắc và miền Trung, hiểm nguy, nhưng luôn là mảnh đất có sức hấp dẫn mạnh mẽ. Đây là vùng đất màu mỡ, là nơi thu hút con người. “*miền Bắc, con người công nhân, trên vai không trau dồi nghề nghiệp, họ đã ngàn năm, nên con người miền Bắc, nông nghiệp, cải thiện*” (GS. Ngô Quốc Thành) [17]

*Yếu tố khí hậu:* môi trường thiên nhiên Sài Gòn-TPHCM là vùng đất có thiên nhiên tươi đẹp, mát mẻ, gió hòa, ít nắng nhiều, nhưng cũng bao gồm các tác động tiêu cực của các dòng thiên tai như lũ lụt, bão tố. Đây là phong thổ lý tưởng, khí hậu không lạnh như phía Bắc, cũng không nóng bức như miền Trung. Nhưng ưu điểm thiên nhiên này tồn tại lâu dài đã là tiền đề biến Sài Gòn thành một mảnh đất hấp dẫn của các luồng dân cư, tạo cho con người này ý thức phóng khoáng, tự do. Ưu điểm thiên nhiên này cũng là nguyên nhân tạo ra ưu tiên thu hút lực lượng cho quá trình xây dựng công trình, không cần phải lưu ý nhiều về việc chi phí và ảnh hưởng tác động môi trường thiên nhiên khu vực đô thị khác các địa phương.

*Giao thông thu n l i*: Sài Gòn là vùng t sông n c. H th ng sông, kênh, r ch ch ng ch t, c ng v i h n 12 km b bi n ã bi n n i ây thành m t c a ngõ giao th ng v i nhi u vùng t trên th gi i. L ch s và c hi n t i cho th y các ô th có i u ki n giao thông thu n l i u có c h i s m phát tri n thành n i “trên b n d i thuy n”, thành ô th th ng m i, và t t y u s d tr thành n i giao l u c a nhi u lu ng v n hoá.

i v i y u t công ngh và k thu t, Sài Gòn-TPHCM có c di n m o, trình phát tri n nh ngày nay chính là do tác ng không nh c a vi c áp d ng các thành t u công ngh - k thu t trong quá trình giao l u v n hoá, c bi t là v i v n hoá ph ng Tây. Tác gi Nguy n Minh Hoà nh n nh r ng ti n trình giao l u này di n ra s m nh t, nhanh nh t và hoàn thi n nh t so v i t t c các vùng mi n khác trên c n c. Trong ó các y u t quan tr ng nh t c úc k t là:

- Ti p nh n và ng d ng mô hình quy ho ch và ki n trúc ph ng Tây vào quá trình phát tri n thành ph .
- Ti p nh n và ng d ng các thành t u khoa h c k thu t tiên ti n vào quá trình phát tri n c s h t ng k thu t và h t ng xã h i trong công cu c hi n i hoá ô th t i Sài Gòn giai o n t n a sau th k XIX n gi a th k XX.
- Ti p nh n và ng d ng cách th c qu n lý ô th ph ng Tây hi n i. [17]

### **2.4.3. Các công trình, lo i hình ki n trúc c tr ng t i trung tâm hi n h u**

#### **2.4.3.1. Ki n trúc dân gian ô th**

T i trung tâm hi n h u, n u nh ph n “ ô” v i nh ng công trình l ch s truy n th ng ã b san b ng trong di n ti n ô th hoá hi n i, thì d u n c a ph th Sài Gòn truy n th ng v n ti p t c hi n di n thông qua các bi u hi n a d ng c a *ki n trúc nhà ng*.

Do h n ch v không gian chi u r ng, nhà ng c b c c theo h ng v n r a ng ph , k t n i ch t v i t t c các ho t ng ng ph ti p nh n các ho t ng mua bán-kinh doanh. S dày c và ph c t p c a b c c khu ph theo d ng nhà ng ph n ánh quan ni m xây d ng “quy mô nh ”, nh ng nó t o ra kh n ng ti p c n d dàng n i k t con ng i v i ho t ng ô th , t o ra c nh quan ki n trúc ô th s ng ng, thân thi n v i tính ch t giao ti p rõ nét.

V quy mô và hình th c, ki n trúc nhà ng có nh ng bi u hi n a d ng thông qua quá trình cách tân liên t c.

Tr c n m 1954, nhà ng c thi t k và xây d ng thành nh ng dãy ph th ng m i ng b , li n l c v quy mô và hình th c. Các dãy nhà này t p trung nhi u nh t trên các a bàn ph ch (Ch C , ch B n Thành), và trên c các tr c ng c nh quan s m u t nh t nh Lê L i, Nguy n Hu , ng Kh i. Công trình th ng có quy mô t hai n ba t ng. Hình th c ki n trúc mang tính chi t trung Tân c i n ph ng Tây,

học chi tiết trung trên các sách tập hợp các phong cách Hoa-Âu. Kiến trúc dãy phố liên lạc, sử dụng chung bố mái ngói, thường nhô nhô d ng c a s hình ch nh t ho c t o thành dãy cửa liên tục.

Sau năm 1954, nhà ống phố liên lạc xây dựng dần hình thức tách phân lô, vì quá trình tách thửa nh ng dãy phố th ng m i ho c nh ng khu t l n ã có t tr c. Nó phản ánh tính chất phát triển s chên l ch v chi u cao và s a d ng v hình th c, màu s c, v t li u ki n trúc. Hình th c công trình tr c th p niên 1990 t ng i n gi n theo phong cách Hi n i, v i v t li u á r a t o nên s c xám ch o. Sau th p niên 1990, s a d ng v chi u cao, v t li u và hình th c ã làm gia t ng s t ng ph n gi a các công trình, làm nh h ng n hình nh ki n trúc ô th .

Không giống như nhiều thành phố lớn ở châu Á, nơi người ta thường can thiệp, thay đổi, thậm chí ào ào thi công hình nhà ống ra khỏi các ô phố, nhà ống ở TPHCM vẫn tiếp tục tồn tại, bền bỉ, tái sinh trong nh ng bị u hi n a d ng. S a d ng ó góp ph n t o nên nét h p đ n v n hoá, phản ánh c tr ng cu c s ng ô th i th ng trong chân dung kiến trúc ô phố khu vực trung tâm hi n h u. (Hình 2.07)

#### **2.4.3.2. Kiến trúc Phong Tây**

##### ***a. Hình thức kiến trúc theo dân tộc: “Kiến trúc kiêu hãnh”***

Hình thức này xuất hiện các công trình đơn binh, tri lính, binh viện - là nh ng công c tr c ti p ph c v cho b máy quân s trong th i k u. Các s quan công binh Pháp ã t o ra m t hình th c ki n trúc nhi t i thô s v i m t b ng hình ch nh t n gi n có hành lang r ng bao quanh t o nên các dãy cửa liên tục. M t s công trình hi n nay v n còn t n t i, nh các toà nhà i h c t i giao l Lê Du n- inh Tiên Hoàng, binh viện Nhi ng 2...

Ngoài ra thị trấn này còn có m t s công trình dân d ng có giá tr . i n hình là B n Nhà R ng (năm 1862) v i nh ng k t h p u tiên c a ki n trúc ô ng-Tây, công trình tr s H i quan (năm 1872). (Hình 2.08a)

##### ***b. Phong cách Chi tiết Trung Tâm C i n***

Phong cách này xuất hiện từ nh ng công trình lớn u tiên c xây dựng t n a sau th k XIX, mà trình t xây dựng c a nó phản ánh rõ logic c a quá trình phát triển ki n trúc ô phố v i ý bi u đ ng quy n l c t i thu c a. Dinh Toàn quyền là bi u t ng cho s c m nh chính tr (năm 1869), Nhà th h ng n chính ph c tôn giáo (năm 1880), và Tòa án (năm 1885). Ti p ó là nh ng công trình công c ng, công s và c trú. Có th k n nh ng cái tên n i b t nh dinh Th ng c Nam k , B u i n, Nhà hát, Dinh Xã Tây ...

V t ng th , kiến trúc thị trấn này chịu nh h ng c a tr ng phái Beaux-Arts, công trình có b c c i x ng, hình kh i cân b ng, tính ch t trang nghiêm và tinh t . V chi

tiết, có thể nhìn ra màu sắc chi tiết trong sơ đồ kiến trúc của các phong cách khác nhau trong công trình, mà chủ yếu là phong cách Tân Cổ điển, kết hợp với các chi tiết Phê Hê, Barocco, Roccoco, Romanesque...

Đây là thi công công trình hoành tráng, mà kích thước của nó phản ánh rõ tính biểu tượng và quy mô. Các công trình này thể hiện một tính nghệ thuật nổi bật trong bối cảnh không gian trung tâm đô thị. (Hình 2.08b, 2.08c)

### **c. Phong cách kiến trúc “ông Đồ”**

Quan niệm “dung nạp và hình thành” được hình thành và thể hiện qua các công trình có phong cách pha trộn, kết hợp nhuần nhuyễn, thích nghi với môi trường tự nhiên và văn hóa địa phương. Sự hình thành một phong cách mới, kết hợp thành tựu công nghệ và văn hóa Pháp với truyền thống văn hóa, kiến trúc tự nhiên và kiến trúc bản địa là xu hướng mang tính chi tiết trung gian giữa kiến trúc Ernest Hébrard khi xây dựng thập niên 1920, mà về sau thường gọi là “phong cách ông Đồ”. (Hình 2.08d)

Công trình mang phong cách ông Đồ tiêu biểu ở trung tâm hiện nay là Bảo tàng Lịch sử Tự nhiên Thành phố Hồ Chí Minh, (ngoài ra còn có thể kể đến các công trình như Nhà trưng bày Trung tâm Lê Hồng Phong, Chợ Bình Tây). Phong cách kiến trúc thể hiện sự dung hòa giữa kiến trúc phương Đông (cấu trúc mái và các chi tiết trang trí) với kỹ thuật và tổ chức mặt bằng theo nguyên tắc hiện đại phương Tây.

### **d. Những thí nghiệm kiến trúc hiện đại**

Bên cạnh phong cách ông Đồ, Sài Gòn còn là một trong những đô thị thực sự áp dụng những thí nghiệm kiến trúc theo phong cách hiện đại.

Phong cách Art Deco là một trào lưu thịnh hành từ những năm 1920 tại Âu-Mỹ và một số các quốc gia thuộc địa. Kiến trúc có hình khối, đường nét gọn gàng, kết hợp với những chi tiết trang trí tinh tế và tao nhã. Tiêu biểu là các công trình Ngân hàng ông Đồ, Trung tâm Giao dịch ngân hàng, Văn phòng Saint Paul, một số biệt thự hiện đại... (Hình 2.08e)

Phong cách Hiện đại do các kiến trúc sư Việt Nam khởi đầu từ những năm 1920 tại trường Mỹ thuật ông Đồ thể hiện. Điển hình là kiến trúc sư Huỳnh Tấn Phát với thiết kế biệt thự Nguyễn Đình Chiểu (nay thuộc lãnh sự quán Nhật Bản), và Cầu Lộ Bộ Thu quân (nay là văn phòng II Chính phủ). Tuy vậy, công trình không nhiều, những công trình này vẫn phản ánh nhu cầu tìm tòi mang tính chất hiện đại về kỹ thuật và hình thức kiến trúc trong điều kiện môi trường nhiệt đới ngay từ những thập kỷ đầu tiên của thế kỷ XX tại thành phố.

### **2.4.3.3. Kiến trúc Hiện đại**

Từ năm 1954 đến 1975, kiến trúc Sài Gòn-TPHCM chuyển sang một giai đoạn mới với



những thành tựu mới, linh hoạt giá trị kinh nghiệm.

Quá trình giao lưu với các nước tiên tiến về nghệ thuật Tây Âu ở Liên Xô và Trung Quốc đã góp phần làm thay đổi diện mạo kiến trúc Sài Gòn. Bên cạnh mặt tích cực ví dụ thành công do ngành kiến trúc ngoài nước chi phối, có thể ghi nhận sự chuyển biến thành tựu do chính ngành kiến trúc sẵn có ở Việt Nam, do ngành Việt Nam công, tiêu chuẩn hiện đại quốc tế. (Hình 2.09)

Công trình có đặc điểm chung là hình khối đơn giản, đa dạng về quy mô tầng cao, vật liệu xây dựng bê tông cốt thép, nhôm kính, chất liệu hoàn thiện là đá hoa cương, gạch men, mozaic. Ngành thi công đã sử dụng có chọn lọc các chi tiết cổ điển như vòm, tường hoa, đường "bông gió", hành lang che chắn nắng và hành lang phù hợp với khí hậu nhiệt đới nóng ẩm.

Kiến trúc hiện đại Sài Gòn đã có các kiến trúc sẵn có ở Việt Nam khá nhuần nhuyễn các yếu tố kỹ thuật, nguyên lý thi công hiện đại về nghệ thuật và văn hóa phương Đông, khai thác các công nghệ và văn hóa truyền thống trong công trình mặt cách tinh tế, sáng tạo nên những tác phẩm đáng trân trọng. Có thể kể đến những công trình tiêu biểu như: Trường Khoa học Tổng hợp về thi công các kiến trúc Nguyễn Huệ, Dinh Thống Nhất của Ngô Việt Thắng, Bệnh viện Thống Nhất của Trần Đình Quyển, Trung tâm Văn hóa Pháp của Nguyễn Quang Ngọc, Trụ sở ngân hàng Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh và phòng kiến trúc sư Nhạc - Thanh - Hoa.

Một đặc điểm đáng lưu ý là dù cho sự khác biệt về phong cách giữa kiến trúc hiện đại với các biểu hiện truyền thống của kiến trúc Pháp là một thực tế hiển nhiên, thì sự xuất hiện của các công trình mới vẫn không làm phá vỡ cấu trúc đô thị của Sài Gòn. Bên cạnh mặt tích cực công trình có chiều cao từ 10 đến 16 tầng thì các trường học, bệnh viện, các công trình hiện đại vẫn có quy mô chiều cao không quá lớn so với quy mô chung của khu vực. Tính chiều cao đô thị tiếp tục duy trì theo phương hướng truyền thống. Do đó bức tranh tổng thể về kiến trúc thời kỳ 1954-1975, trong một chừng mực nhất định, đã khắc họa được tính đa dạng nhưng liên tục của quá trình phát triển đô thị tại khu vực trung tâm thành phố.

#### 2.4.3.4. Kiến trúc công nghiệp

Từ sau thời kỳ chiến tranh, quá trình phát triển kinh tế và hoạt động xây dựng tại thành phố đã thúc đẩy sự phát triển những công trình cao tầng về công nghệ và vật liệu xây dựng mới. Những công trình công nghiệp mới ngoài theo cấu trúc vỏ bao che bằng kính hoặc thép kim loại đã làm cho hình ảnh kiến trúc công nghiệp sinh động hơn so với diện mạo bằng đá của các thời kỳ trước.

Sử dụng về quy mô chiều cao xuất hiện những mặt kết cấu hiện đại của sự chuyển

kiến trúc xây dựng tập thể phát triển sang cao tầng. Từ năm 1954, chi u hướng cho công trình kiến trúc tập trung tâm là phòng vngang tập thể. Từ năm 1950 đến 1990, phòng vngang vng là yếu tố chủ yếu bên cạnh sản xuất hiện đại một số công trình cao tầng tập thể như tập thể trung tâm như Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Hàm Nghi.

Từ thập niên 1990 đến nay, phòng vng công trình tập trung tâm đã chuyển đổi nhanh chóng từ phòng vngang sang chi u hướng. Một đặc điểm đáng lưu ý là phân loại các công trình cao tầng tập thể hiện nay chủ yếu là các khu chung cư cao tầng hiện đại, các căn hộ chung cư. Các căn hộ này đã góp phần làm giảm nh s t ng phân bố công trình cao tầng vng không gian đô thị lịch sử trên các hai mặt phố chính và hình thành đô thị. Tuy vậy vng r t c n ch ra r ng, công trình cao tầng đã làm biến đổi nét tính chất của trung tâm - bóng dáng đô thị. Như Hà Nội và nhiều đô thị lịch sử lâu đời khác có bóng dáng đô thị theo đường “lồng ch o” vng phân bố là trung tâm lịch sử. Thì tại TPHCM, bóng dáng đô thị đang phát triển theo đường “hình tháp” vng quy mô cao tầng trung tâm, và phân bố nh tháp tỉ mỉ vng không gian trung tâm lịch sử. Thành phố này đặt ra yêu cầu phải có những giải pháp cho chi u cao tầng hiện nay để bảo vệ giá trị của các không gian di sản.

#### **2.4.4. Các pháp lý của việc phát triển mở rộng khu vực trung tâm hiện nay ở TPHCM**

##### **2.4.4.1. Kế hoạch Quy hoạch chung TPHCM đến năm 2025**

Nội dung kế hoạch Quy hoạch chung xây dựng TPHCM đến năm 2025 xác định thành phố phát triển theo hướng đa tâm vng trung tâm tập thể chính tập thể thành và các trung tâm cấp thành phố tập thể nh hướng phát triển mới. *Trung tâm tập thể chính hiện nay* có quy mô 930ha, thuộc các quận 1, 3, mặt phố quận 4, Bình Thạnh. *Trung tâm tập thể chính mở rộng* thuộc đô thị mới Thủ Thiêm, bổ sung chức năng du lịch, dịch vụ và ngành cho trung tâm tập thể chính không còn khả năng phát triển.

Kế hoạch xác định nguyên tắc bố trí các di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan đô thị thuộc phạm vi các khu vực trung tâm tập thể chính hiện nay, khu vực Chợ Lớn (quận 5, quận 6), khu vực Bà Chiểu (quận Bình Thạnh).

Vng chuyển đổi công năng, thành phố sẽ xây dựng các tuyến đường sắt đô thị đáp ứng vng tập thể hàng hóa và hành khách, giảm thiểu tình trạng quá tải cho hệ thống giao thông hiện nay.

Có thể thấy rằng các kế hoạch quy hoạch chung TPHCM có ý nghĩa rất thiết thực. Quy hoạch phải thích ứng vng quy mô dân số và mức thu nhập gia tăng.

Những khu vực phát triển mới sẽ tập trung trên vùng tập thể phù hợp cho việc xây dựng công

trình. Văn bản này xác định thành nội dung cốt lõi pháp lý cho bố cục đô thị tại TPHCM. [59]

#### **2.4.4.2. Quy hoạch Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm**

Án xác định đô thị mới Thủ Thiêm là khu trung tâm mới hiện đại, mang tính trung tâm hiện đại tại TPHCM. Chức năng đô thị là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ mang tầm vóc quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghệ thuật, giải trí; nhiệm vụ chính chức năng mà trung tâm hiện đại còn thiếu và cần phát triển.

Diện tích quy hoạch có quy mô 657 ha, được chia thành năm khu vực: Khu Lõi Trung tâm chính, khu vực chức năng lõi Đông - Tây, Khu dân cư phía Bắc, Khu dân cư phía Đông và Khu Lâm viên sinh thái phía Nam.

Phân án quy hoạch phát triển trên cơ sở các nguyên tắc pháp chính:

*Nhiệm vụ Thủ Thiêm ven dòng sông Sài Gòn*: phát triển hai bên bờ sông Sài Gòn, phát huy giá trị dòng sông trên các phương diện cảnh quan, giao thông thủy, giá trị môi trường, giá trị văn hóa sông nước.

*Genetic Thủ Thiêm và trung tâm lịch sử*: đô thị mới Thủ Thiêm có vai trò kết nối, tôn trọng và cách sáng tạo những giá trị văn hóa của trung tâm cũ, nâng cao và phát huy giá trị di sản tinh thần văn minh và khoa học kỹ thuật nhân loại. Trung tâm cũ là di sản phát triển thành phố trong thế kỷ XIX, XX, Thủ Thiêm là biểu tượng cho sự phát triển thành phố thế kỷ XXI, thể hiện tính liên tục của quá trình tăng trưởng quy mô đô thị tại TPHCM.

*Giữ gìn cảnh quan và phát triển xây dựng ven biển và tôn tạo môi trường thiên nhiên*: xác định chức năng khu vực sản xuất và khu vực không sản xuất, giữ gìn và tôn tạo các dòng kênh rạch hiện tại, khai thông và mở thêm các hành lang duy trì lòng nước tránh ngập lụt, phát triển các không gian mở trên cơ sở tiềm năng cảnh quan thiên nhiên.

*Tăng cường môi trường và cấu trúc đô thị “gần gũi”*: áp dụng mô hình đô thị nén phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất đô thị, nâng cao chất lượng môi trường sống cho khu vực.

*Phát triển đô thị linh hoạt ứng phó biến đổi khí hậu*: quy hoạch tính năng linh hoạt và bền vững, cung cấp hạ tầng kỹ thuật, không gian mở và giao thông đáp ứng cho sự phát triển theo thời gian. Các lô đất xây dựng có vị trí, quy mô, mục đích sử dụng thích ứng với các nhu cầu đa dạng của thành phố. [19] [68] (Hình 2.10)

#### **2.4.4.3. Quy hoạch Khu trung tâm hiện đại TPHCM 930 ha**

Khu vực trung tâm hiện đại TPHCM 930 ha được quy hoạch trên địa bàn các quận trung tâm hiện đại và trung tâm mới (quận 1, quận 3, quận 4, quận Bình Thạnh),

là khu vực có vị trí đặc biệt quan trọng không chỉ trong hiện tại, mà trong tương lai cùng với Thủ Thiêm, sẽ đóng vai trò trung tâm cho mặt TP HCM hiện tại và phát triển.

Đã xác định khu vực trung tâm hiện hữu TP HCM 930 ha là khu trung tâm tổng hợp chính của thành phố tập trung quy tụ về mặt hạ tầng kỹ thuật, là nơi ghi dấu lịch sử với các công trình di sản kiến trúc cũ nhưng quan tâm bảo tồn và tôn tạo, là nơi tích hợp các chức năng đô thị đa dạng.

Trung tâm hiện hữu sẽ phân chia thành năm khu chức năng:

*Khu lõi trung tâm Thủ Đức - Tài chính (CBD):* là khu vực lõi trung tâm kinh doanh thủ Đức của thành phố, hoàn toàn thuộc ranh giới quận 1; diện tích khoảng 93ha; sẽ giữ nguyên các chức năng đô thị trung tâm kinh doanh thủ Đức và hành chính- dịch vụ công cộng phục vụ cho TP HCM và các đô thị khác trong vùng. Ngoài ra khu vực này sẽ bổ sung các chức năng khác như mua sắm và văn hóa giải trí phục vụ du lịch do đây là khu vực có tiềm năng du lịch với các công trình lịch sử và cảnh quan bờ sông Sài Gòn.

*Khu trung tâm Văn hóa - Lịch sử:* là trục trung tâm văn hóa lịch sử quanh trục đường Lê Duẩn, hoàn toàn thuộc ranh giới quận 1; diện tích khoảng 223ha; sẽ xác định là khu vực trung tâm văn hóa- lịch sử kết hợp với các chức năng kinh doanh, thủ Đức, dân cư và giáo dục.

*Khu B Tây sông Sài Gòn:* trải dài từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận, thuộc mặt phố quận 1, quận 4 và quận Bình Thạnh; diện tích khoảng 274,8ha. Chức năng sử dụng: thủ Đức, dịch vụ, du lịch, giải trí, y tế, văn hóa, giáo dục, kết hợp phát triển không gian công cộng dành cho người dân thành phố với hình thức công viên trung tâm, xuất phát từ khu dân cư hiện hữu khu phố Tân Cảng. Tận dụng ưu thế của bờ sông, hình thành dải công viên văn hóa, giải trí và không gian công cộng dọc bờ sông từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận. Mở rộng tiếp cận các tiện ích dân thành phố trên toàn bộ khu vực cây xanh không gian dọc bờ sông.

*Khu Thủ Đức:* khu vực biệt lập quận 1 và quận 3; diện tích khoảng 232ha; sẽ phát triển thành khu dân cư, thủ Đức tập trung với các công trình văn hóa và giáo dục. Vì phát triển khu vực này phải hài hòa với các công trình biệt lập lâu đời.

*Khu cũ lõi trung tâm:* thuộc mặt phố quận 1 và quận 4; diện tích khoảng 117ha; sẽ phát triển các chức năng kinh doanh thủ Đức tập trung tại khu lõi trung tâm Thủ Đức - Tài chính.

Trong quy hoạch khu trung tâm hiện hữu 930ha, tổ chức không gian kiến trúc và thiết kế đô thị nhằm đáp ứng yêu cầu thị trường bất động sản của các giai đoạn phát triển thành phố: văn hóa mang tính hiện đại và giải trí, tôn tạo bảo tồn các truyền thống, lịch sử; không gian đô thị sống động, thân thiện với người hành động; tổ chức hình ảnh đô thị văn minh, hiện đại.

phát huy tính có thể của trung tâm thành phố nằm ở bên sông nước.

Phân hoạch quy hoạch phát triển các nguyên tắc chính như: bố trí các công trình và không gian kiến trúc đô thị; tổ chức tầng cao công trình theo hình thức phân công trình lịch sử, mở bố trí nhìn ra sông Sài Gòn, tăng cường tầm nhìn chi phối các khu vực dọc bờ Tây sông Sài Gòn; đa dạng hoá các loại hình giao thông công cộng; tổ chức hệ thống giao thông ngầm, không gian mở, không gian công cộng đô thị. [39] [69] (Hình 2.11)

## CHƯƠNG 3: CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### 3.1. XÁC ĐỊNH CÁC GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ VÀ TRÊN TẦNG TẦM TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP HCM

Kiến trúc đô thị và trên tầng tầng trung tâm hiện hữu được nghiên cứu dựa trên hai nhóm giá trị cốt lõi là kiến trúc và mối quan hệ kiến trúc đô thị.

*Giá trị kiến trúc* thể hiện qua tập hợp các di tích và công trình kiến trúc có tầm nhìn đa dạng, phản ánh các tính liên tục lịch sử của quá trình phát triển trong bối cảnh hiện tại, giao lưu và tiếp biến văn hoá tại Sài Gòn - TP HCM.

*Giá trị mối quan hệ kiến trúc đô thị* thể hiện qua các khu vực “mang”, “tuy nhiên”, “cảm” chưa ngừng giá trị thành phố đa dạng, phản ánh các chức năng và hình thái mang lại tính đa dạng, chức năng đô thị, công trình kiến trúc và không gian công cộng (quảng trường, công viên, không gian mở). (S 3.01, 3.02)

#### 3.1.1. Giá trị kiến trúc

##### 3.1.1.1. Tập hợp di tích và công trình kiến trúc có giá trị tại trung tâm hiện hữu (S 3.03)

*Di tích* là các công trình thu được danh mục di tích lịch sử - văn hoá được xếp hạng trên bản đồ TP HCM. Trong tổng số 168 di tích toàn thành phố, trung tâm hiện hữu có 22 di tích, gồm 1 di tích quốc gia đặc biệt, 6 di tích quốc gia, 6 di tích cấp thành phố, 9 di tích được ghi nhận xét duyệt TP HCM thông qua.

*Công trình kiến trúc có giá trị* là các công trình chưa hoặc có thể không được xếp hạng di tích. Tuy nhiên phân tích dựa trên tiêu chí, chúng ta thể hiện, các mục khác nhau, các giá trị quan trọng như sự đa dạng về phong cách, thời gian, kỹ thuật, đa văn hoá các công trình, hoặc tầm nhìn các giá trị khác, góp phần làm hình thành nên giá trị kiến trúc của trung tâm hiện hữu.

Danh mục công trình kiến trúc có giá trị được xác định dựa trên các chức năng: “Danh mục giá trị bố trí mối quan hệ kiến trúc” với 53 giá trị cốt lõi và xu hướng; “Danh sách các công trình kiến trúc có giá trị văn hoá lịch sử tại trung tâm hiện hữu” với 204 giá trị. Ngoài ra còn có những giá trị quan trọng khác như: các công trình biệt

th Pháp t i qu n 1, qu n 3; các công trình l ch s thu c khu v c Ba Son và C ng Sài Gòn; các công trình tiêu bi u c a phong cách ki n trúc Hi n i nhi t i hoá th hi n óng góp c a i ng thi t k và xây d ng Vi t Nam trong quá trình phát tri n thành ph ; các dãy nhà ph th ng m i chuy n t i d u n ô th truy n th ng; khu v c thành Quy và thành Ph ng, n i ti m n giá tr kh o c c a ô th Sài Gòn truy n th ng.

### **3.1.1.2. Giá tr v n hoá các c ng ng**

Tính ch t giao l u và h i nh p v n hoá c a Sài Gòn - TPHCM c ph n chi u rõ nét qua d u n v n hoá c a nhi u c ng ng c dân a d ng trong chân dung ki n trúc ô th c a thành ph .

Các c ng ng t m i mi n t n c và nhi u n i trên th gi i ã mang n n i ây ti m n ng c a nhi u vùng v n hoá có b dày phát tri n c tr m n m. Ng i Vi t, Hoa, Khmère, Ch m, Pháp, n Chetty, Âu..., trong quá trình hoà ng và t ng tác phát tri n, ã óng góp các d u n v n hoá c a mình vào b c tranh t ng th ki n trúc a d ng c a trung tâm thành ph .

Khu v c trung tâm hành chính t i qu n 1, khu bi t th qu n 3 th hi n rõ nét d u n c a ki n trúc Pháp. Các khu ph ch C , ch B n Thành ph n ánh hình nh ki n trúc ô th theo t p quán ô th t i n công nghi p c a ng i Vi t, ng i Hoa. i m xuy t trong b c tranh ó là nh ng khu ph bazaar và thánh th t Bàlamôn c a ng i Chetty ( n ).

Trong b i c nh giao l u và ti p bi n v n hoá, thành t u ki n trúc c a các c ng ng ã h p thành m t t ng th mà ó xu th k t h p c th hi n rõ nét h n xu th thu n nh t v phong cách. B i l ây, các c i m riêng bi t “thu n c ” ã liên t c c c i t i n trong b i c nh h i nh p vào vùng t m i, và giao l u v i nh ng y u t v n hoá m i. Thành Bát Quái là ví d c a t ng tác v n hoá ông-Tây v i s k t h p c a khuôn m u Vauban và quan ni m phong thu ph ng ông. Ki n trúc ô th Sài Gòn mang nhi u d u n c a ki n trúc Pháp, nh ng ng th i các nhà ki n trúc Pháp t i ây c ng mang n ng d u n Sài Gòn, th hi n qua nhi u công trình ki n trúc c thi t k theo h ng thích ng v i i u ki n khí h u Vi t Nam, hài hoà v i truy n th ng m thu t và v n hoá a ph ng.

chi u ng c l i, nhi u công trình do ki n trúc s Vi t Nam thi t k t nh ng n m 1950 ã th hi n khá rõ nét d u n c a các phong cách ki n trúc ng th i trên th gi i t nh h ng c a ki n trúc Pháp, và sau ó là ki n trúc Hi n i trong b i c nh giao l u v n hoá.

### **3.1.1.3. Giá tr v hình th c, phong cách ki n trúc**

V i m t cái nhìn khái quát, giá tr ngh thu t c a di s n ki n trúc trung tâm hi n h u TPHCM c ph n ánh qua ba d u n tiêu bi u: d u n c a mô hình ki n trúc dân gian

ô th , phong cách kiến trúc Pháp Tây, phong cách kiến trúc Hiện đại hiện đại hoá.  
*Du nhập ảnh hưởng Sài Gòn truyền thống* và ảnh hưởng tiếp tục chuyển tiếp vào trung tâm hiện đại thông qua các biểu hiện kiến trúc nhà ở đô thị.  
Lập kiến trúc công viên hình thức chi tiết trung Âu- Á còn sót lại các công trình nhà ở xây dựng trước năm XX không phải là yếu tố mang tính di sản cho giá trị truyền thống. Về bản chất, tính chất linh hoạt, sáng tạo, tác động tích cực của các không gian nhà ở chính là các hình thức rõ nét nhất chuyển tiếp từ kiến trúc dân gian đô thị truyền thống vào trung tâm thành phố hiện đại.  
Thông qua quá trình liên tục cải tạo hoặc xây mới, nhà phố trở thành minh chứng sống động cho những thay đổi xã hội, và thể hiện các kỹ thuật thích ứng linh hoạt của nó trong môi trường biến đổi các thị trường đô thị hoá, góp phần tạo nên tính tiếp nối lịch sử cho tiến trình phát triển đô thị tại TPHCM.

*Du nhập kiến trúc Pháp Tây* thể hiện qua một số lượng lớn các công trình kiến trúc do người Pháp xây dựng tại Sài Gòn. Trong tập hợp này có những di tích, di sản kiến trúc mang nhiều giá trị nghệ thuật nổi bật, những kiến trúc quan trọng hàng đầu tại trung tâm hiện đại, tạo nên hình ảnh Sài Gòn - Hồng Kông Việt Nam thời vang bóng.

Di sản kiến trúc Pháp tại Sài Gòn phản ánh đầy đủ lịch sử phát triển gần trăm năm, kinh qua nhiều phong cách, trào lưu kiến trúc: kiến trúc thực dân tiền kỳ, phong cách Tân Cổ điển, kiến trúc Chi tiết trung, phong cách kiến trúc Đông Dương, phong cách Art Deco.

Hành trình thời gian của các phong cách kiến trúc do người Pháp xây dựng đã thể hiện sinh động tiến trình hiện đại và giao lưu văn hoá Pháp Tây và văn hoá bản địa.

a. Phong cách Tân cổ điển và những công trình hoành tráng, sang trọng, mang tính biểu tượng về nghệ thuật kiến trúc quy mô lớn nhưng còn xa lạ với bản địa phương. Các sang trọng thập niên trước năm XX, phong cách kiến trúc Đông Dương ảnh hưởng chuyển hướng về bản địa thị trường, hoà nhập yếu tố công nghiệp và kỹ thuật phương Tây vào môi trường tự nhiên và văn hoá bản địa. Phong cách Art Deco phản ánh xu hướng cách tân, hiện đại hoá, góp phần nâng cao tính chất kiến trúc trong bối cảnh giao lưu văn hoá của thành phố.

*Du nhập kiến trúc Hiện đại* sau năm 1954 phản ánh sự hiện đại tiếp cận các trào lưu nghệ thuật hiện đại trên thế giới, góp phần làm thay đổi diện mạo kiến trúc Sài Gòn. Nhiều thành tựu kiến trúc mới áp dụng những nguyên tắc công nghiệp của trào lưu Hiện đại, những không gian hoàn toàn bỏ khung trong khuôn mô hình thức của Chủ nghĩa Quốc tế, mà chỉ chú trọng chuyển tiếp các thái độ phương pháp, thích ứng với yêu cầu kiến trúc hiện đại, hình thành nên các kiến trúc hiện đại hiện đại hoá.

S k t h p khá nhu n nhuy n các nguyên lý thi t k hi n i ph ng Tây v i khai thác các c tr ng v n hoá truy n th ng m t cách tinh t ã t o nên nh ng tác ph m áng c tr n tr ng, góp ph n t o nên s a d ng, b sung y u t th i i vào chân dung ki n trúc ô th c a thành ph .

#### **3.1.1.4. Giá tr v niên i, s d ng, k thu t xây d ng**

T p h p di s n ki n trúc t i trung tâm hi n h u th hi n rõ d u n c a m t quá trình phát tri n lâu dài. Trong t p h p này, các công trình v i c i m a d ng ã t o nên di n m o ki n trúc sinh ng, th hi n qua s phong phú v niên i, ch c n ng s d ng, k thu t xây d ng.

*Giá tr v niên i xây d ng* ph n ánh tính liên t c l ch s c a t i n trình phát tri n ô th t i trung tâm hi n h u qua nhi u th i k . Các v t tích l ch s c a ô th Sài Gòn t gi a th k XIX v tr c có th còn n tàng t i các khu v c thành c nh thành Quy và thành Ph ng. Các khu ph th Sài Gòn, các khu bazaar c a ng i Chetty n là s t i p n i c tr ng ki n trúc ph th truy n th ng trên c s chuy n t i mô hình nhà ng. Ki n trúc do ng i Pháp xây d ng ã tr i qua chi u dài l ch s c tr m n m, t nh ng công trình có niên i t n nh ng n m 1860 n các ki n trúc mang các c i m m i c a th p niên 1940, 1950. Ki n trúc Hi n i cho th y s hi n di n r t s m c a trào l u Hi n i t i thành ph ngay t th p niên 1950.

*Giá tr s d ng* ph n ánh kh n ng duy trì ch c n ng c và c t i m n ng thích ng c u trúc v t ch t c a công trình cho các ch c n ng m i phù h p v i cu c s ng ô th hi n i.

Nhi u di s n ki n trúc c a trung tâm hi n v n phát huy t t các ch c n ng nguyên thu mà nó ã m nhi m trong quá kh . Nhà th c Bà, b u i n, nhà hát...là các minh ch ng mang tính th c t i n cao nh t cho giá tr này. Tuy nhiên thông qua quá trình phát tri n lâu dài c a thành ph , ph n l n công trình c cùng v i ch c n ng g c c a nó ã không còn phù h p v i nhu c u m i c a ô th . áng ghi nh n là r t nhi u công trình c ã t i p t c hoà nh p cùng cu c s ng ô th b ng vi c thích ng v i nh ng ch c n ng m i a d ng. M t s công trình c b o tàng hoá, nhi u công trình c chuy n i công n ng trên c s duy trì c các giá tr l ch s ngh thu t nh tr s H i quan, s giao d ch ch ng khoán...

*Giá tr v k thu t xây d ng* ph n ánh d u n c a quá trình cách tân công ngh , v t li u qua nhi u th i k phát tri n.

Kh i u t k thu t xây d ng v i c u trúc g ch-g truy n th ng quy mô m t t ng ho c có gác l ng, theo th i gian công trình phát tri n d n theo chi u cao do s t i n b c a công ngh xây d ng. Nh ng ngôi nhà hai t ng v i k t c u t ng g ch ch u l c, sàn cu n d m thép là s n ph m k thu t c a nh ng n m 1910. Nh ng ngôi nhà nhi u t ng



h n v i k t c u s à n b ê t ô n g c t t h é p x u t h i n t n h n g n m 1920-1930. Vào th p niên 1970, k t c u c a o t n g ã c n g d n g v à o m t s c ô n g t r ì n h k i n t r ú c H i n i c ó c h i u c a o t 10 n 16 t n g t i t r u n g t â m t h à n h p h .

### 3.1.2. Giá tr c nh quan ki n trúc ô th

#### 3.1.2.1. Giá tr v hình thái m ngl i ng-ph

##### a. c i m l c h s

M n g l i n g v à ô p h t i t r u n g t â m h i n h u ã c p h á t t r i n b n g c á c h t h c k h á c s o v i c á c ô t h l n c a V i t N a m . T i H à N i , H u , v à n g a y c t r n g h p C h L n , ô t h h o á h i n i t h k X I X ã c n g i P h á p t r i n k h a i b ê n n g o à i n h n g c u t r ú c ô t h c . T i S à i G ò n t h ì n g c l i , n g i P h á p ã t i n h à n h x â y d n g m n g l i n g n g a y t r ê n n n ô t h c , t h ô n g q u a q u á t r ì n h x o á b t r i t c á c c u t r ú c ô t h t r u y n t h n g .

T u y n h i ê n , m t h i n t n g c ó v n g h c h l ý l à , m n g l i n g m i ã c p h á t t r i n d a t r ê n h n g t u y n c a c h í n h m n g l i n g l c h s t r c ó . C h í n h v ì c i m n à y m à n h i u c o n n g t i t r u n g t â m h i n h u ã g n v i v t t í c c a c á c t u y n n g c t h i p h o n g k i n , n h n g n g K h i n i k t m t t r o n g t á m c a t h à n h B á t Q u á i v i b s ô n g S à i G ò n , n g L ý T T r n g l à m t r ê n n g h à o t h à n h B á t Q u á i , n g N g u y n T r ã i l à v t t í c c a c o n n g c á i q u a n , n g N g u y n T h M í n h K h a i l à v t t í c c a c o n n g t h i ê n l ý ...

M t c i m l c h s k h á c l à , q u á t r ì n h p h á t t r i n m n g l i n g v à ô p h ã p h n á n h s t h a y i t r o n g c á c h t h c n g x i v i c á c y u t t n h i ê n . V à o t h i g i a n u m n g l i n g b c x â y d n g k t h p v i c á c t u y n n g t h u d c t h e o k ê n h r c h . B c s a n g t h k X X , n h i u t u y n n g t h u ã b i n m t t r o n g q u á t r ì n h s a n l p k ê n h r c h . Q u á t r ì n h n à y m t m t ã t o n ê n m t s t r c i l t u y t p , l à c á c n g N g u y n H u , L ê L i , H à m N g h i . N h n g m t k h á c n ó ã l à m m d n c á c c t r n g t n h i ê n c a m t ô t h k h i n g u y ê n v à p h á t t r i n b ê n s ô n g n c . (H ì n h 3.01)

##### b. Giá tr quy ho ch

M n g l i n g t i t r u n g t â m h i n h u ã c p h á t t r i n d a t h e o q u y h o c h c h t c h . C h í n h d o c n g h i ê n c u v à x â y d n g d a t r ê n q u y h o c h , n ê n c ù n g v i C h L n , m n g l i n g t i t r u n g t â m h i n h u c ó c h t l n g c u t r ú c v t t r i h n h n s o v i c á c k h u v c k h á c c a t h à n h p h , t h m c h í c ò n c a o h n n h i u s o v i m t t r u n g b ì n h c a c á c ô t h l n t r o n g k h u v c n h S i n g a p r e h o c B a n g k o k .

V h ì n h t h á i , b c c m n g l i n g v à ô p h l à s k t h p c a h a i n h d n g . n h d n g c h o l à m n g l i ô c l g i i n h . P h n c ò n l i l à n h d n g n g c h é o , c h i m t l r t í t t r ê n m t s t r c n g n g n t i k h u v c t i p g i á p s ô n g S à i G ò n . (H ì n h 3.02)

Xét trên quan điểm thị trường đô thị hiện nay thì ưu điểm của mô hình là khả năng tạo nên khả năng tiếp cận linh hoạt và xuyên suốt. Sản phẩm của mô hình này tạo nên hình ảnh thân thiện cho không gian sống, tăng cường sự gắn kết cho không gian đô thị.

Về quy mô, dựa trên các ô phố có quy mô nhỏ, nên đường hình học rõ ràng, hài hòa và ít lộn xộn.

Khu biệt thự quần thể có bố cục rõ nét nhất, về quy mô nhỏ gọn và nên đường hình học rõ ràng. Phần lớn các ô phố có đường hình vuông hoặc chữ nhật, về diện tích trung bình từ 1,6 đến 2,2 ha. (Hình 3.03a)

Khu vực trung tâm quần thể có hình dạng và quy mô diện tích ô phố đa dạng hơn. Các hình dạng chính bao gồm phần lớn là bố cục có diện tích dao động khoảng 0,75 ha đến 1,5 ha; mặt số phố chính của hành chính, y tế, công viên... có diện tích vượt trội lên vài hecta; mặt số lối đi ô phố có đường hình học phức tạp do ảnh hưởng của đường chéo; mặt vài ô phố giáp sông Sài Gòn, rạch Th Nghè và rạch B n Nghé có hình dạng đa dạng hơn do ảnh hưởng của các yếu tố tự nhiên. (Hình 3.03b)

### c. Các đặc điểm công trình

Trung tâm hành chính quần thể có nhiều công trình bố cục theo nguyên tắc của kiến trúc Pháp, nhấn mạnh tính chất lịch sử, dành vị trí ưu tiên cho các trục không gian lớn cho những công trình quan trọng nhất. Ví dụ như Dinh Xã Tây (UBND TPHCM) kết thúc trục Nguyễn Huệ, Nhà hát kết thúc trục Lê Lợi, Di sản Norodom (hội trường Thành Nam) kết thúc trục Lê Duẩn, Nhà thờ Đức Bà là chốt cuối của không gian quần thể Hoàng Bình... (Hình 3.04a)

Khu biệt thự Pháp thì ở bàn quần thể, quần thể là nơi tập trung các biệt thự nhỏ trên những lô đất từ 500 đến 1000 m<sup>2</sup>. Công trình có lối kiến trúc xây dựng tập trung vị trí trung tâm lô đất, về sân vườn và tường rào bao bọc. (Hình 3.04b)

Các khu thể nghiệm thử nghiệm (dự kiến theo các trục lớn như Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi), các khu nhà phố tập trung (dự kiến theo các khu vực, các khu phố như B n Nghé) có những đường bố cục công trình liên kết và gắn kết chặt chẽ về mặt phố, tạo nên hình ảnh đô thị sống động và gắn kết. Tính chất này cũng nên được quan tâm bố cục công trình mặt cao, lối kiến trúc, tiếp xúc giao tiếp với không gian, giúp con người tận dụng được các hoạt động đô thị, do đó tạo nên một cảnh quan rõ nét về hình ảnh đô thị hiện đại, về tính chất “ph” của không gian. (Hình 3.04c)

### 3.1.2.2. Giá trị phi vật thể của cảnh quan đô thị và khung cảnh sinh hoạt công cộng

Về cảnh quan, khu vực trung tâm hiện nay đã được quy hoạch trên nền tảng phân khu vào buổi đầu đô thị hóa hiện đại gắn với kế hoạch XIX, những văn bản tiếp tục các tích hợp

thêm nhi u ch c n ng a d ng khác trong quá trình phát tri n m r ng v s au. Chính thu c tính m và kh n ng dung n p các ch c n ng m i ã giúp cho trung tâm hi n h u không b óng khung kiên c trong phân khu ch c n ng d n n tri t tiêu m i “ph n x ” linh ho t c a ô th . Trong quá trình thích ng liên t c v i dòng ch y t nhiên c a i s ng ô th , các ch c n ng c và m i không mâu thu n, tri t tiêu l n nhau, mà k t n i uy n chuy n t o nên m t nh d ng r t sinh ng. nh d ng sinh ng v i s an cài, giao thoa v ch c n ng ã t o nên s a d ng v ch c n ng, lo i hình công trình cho c nh quan ô th .

Quan sát khung c nh ô th , có th d dàng nh n ra s l ng ghép thú v c a nhi u lo i hình công trình trong không gian trung tâm. Ví d nh các chung c cao t ng xu t hi n bên c nh nhà ph và bi t th . n th H i giáo, thá nh th t n giáo an xen v i nh ng ngôi nhà th Công giáo trong m ng ki n trúc tâm linh. Các trung tâm th ng m i hi n i to l c t i nh ng v trí không quá xa so v i các ngôi ch truy n th ng.

Trung tâm hi n h u là n i t p trung v i m t cao các công trình *nhà , hành chính, v n hoá, tôn giáo, các thi t ch th ng m i d ch v ng c p, các tr ng h c, c s y t lâu i, các ngôi ch truy n th ng...* S tích h p a d ng ch c n ng công trình ã t o nên m t trong nh ng giá tr c tr ng c a c nh quan ô th .

T i các ng ph trung tâm, g n nh không có nh ng khu v c “ch t” do s n i u ch c n ng. Mà ng c l i, chính c u trúc ch c n ng tích h p, an cài a d ng ã to cho trung tâm thành ph không khí nh n nh p, sinh ng vào c ban ngày l n ban êm, c ngày ngh l n ngày làm vi c, t o nên s c s ng cho ô th và s ch p d n c bi t v v n hoá. (Hình 3.05)

Khung c nh sinh ho t ô th y s c s ng này c ng là d u hi u cho th y v th hàng u c a trung tâm hi n h u so v i các khu v c khác c a thành ph . V th này có c không ch nh vào các y u t truy n th ng ho c l ch s , mà còn do nó ã m ra nhi u kh n ng a d ng con ng i ti p xúc v i các s ki n và ho t ng ô th c ly g n nh t và ch t l ng cao nh t.

V *khung c nh sinh ho t*, chính di n m o ki n trúc v i s t ng tác kh ng khí t gi a ng ph và công trình ã làm thúc y nh p i u sinh ho t ng ph . Khung c nh ng ph v i s c thái sinh ho t r n ràng và thân thi n m ch t “ph ” chính là m t nét h p d n c bi t, m t giá tr c tr ng v v n hoá.

N u nh nhà xã h i h c Max Webber ã t ng ví ô th nh “m t con k à bi n màu”, thì có l khung c nh sinh ho t ng ph t i TPHCM ph n ánh r t sinh ng cái tính ch t thích ng y bi n hoá ó. ây là n i ch a ng h u nh toàn b bi u h i n i th ng c a i s ng ô th xuyên su t dòng l ch s c a nó. Các ch c n ng ô th hi n i c pha tr n v i nh ng ph ng th c, t p quán sinh ho t ô th ti n công nghi p;

các hoạt động kinh tế chính quy hoạch lên và hoạt động kinh tế “phi chính quy” trên không gian hệ thống; các dòng người đi bộ, giao tiếp, mua bán, giao dịch; các chức năng an ủi và biến hoá theo không gian và thời gian.

Tất cả tạo nên một khung cảnh náo nhiệt, thể hiện sinh động sự hối hả của sinh hoạt phố, các cuộc sống thị trường: hàng quán, cà phê vỉa hè, gánh hàng rong, chợ Hoa ngày Tết, không gian lễ hội, đi bộ, giao tiếp chuyên trôi... Sự thái sinh hoạt thị trường của không gian phố làm mất trật tự xã hội, và chính khía cạnh nhân văn của khung cảnh đó, xuyên qua thời gian đã tạo nên hình ảnh, đã trở thành một phần tài nguyên văn hoá tinh thần, làm hình thành nên ký ức văn hóa của đô thị. (Hình 3.06)

### 3.1.2.3. Giá trị của các không gian công cộng

#### a. Quy hoạch

Trung tâm hiện hữu là nơi có nhiều quy hoạch lâu đời như quy hoạch Mê Linh, Lam Sơn, quy hoạch UBND, Hoà Bình, Quách Thị Trang...

Về quy mô, phần lớn các quy hoạch đều có “tỉ lệ nh nh n”, phù hợp với mô hình con người. Ví dụ như quy hoạch UBND có kích thước (50X100) mét, quy hoạch Nhà hát Thành phố (45X80) mét, rất phù hợp với yêu cầu nhìn rõ các số liệu giao tiếp công cộng.

Về hình dáng, các quy hoạch đều có hình dáng hình học đơn giản (hình tròn, bán nguyệt, chữ nhật).

Về bố cục, hầu hết các quy hoạch đều gắn với hình ảnh di tích, di sản kiến trúc nổi bật của thành phố. Vì vậy không gian quy hoạch vừa có ý nghĩa văn hoá lịch sử, vừa có giá trị nghệ thuật cao, tạo nên những quần thể kiến trúc đô thị có biệt quan trọng tại trung tâm hiện hữu. (Hình 3.07)

#### b. Công viên

Hầu hết các công viên lớn và lâu đời nhất của TPHCM đều tập trung tại trung tâm hiện hữu. Các công viên lớn nhất là Thảo Cầm Viên ra đời năm 1864, Tao Đàn năm 1869. Hai công viên này không chỉ là nơi nghỉ ngơi và công viên 30 tháng 4, tạo nên một trục công viên liên hoàn tuy tập trung, một không gian “di sản xanh” nổi bật của thành phố.

Tại các công viên và không gian trung tâm, sự hiện diện của các hàng cây lâu năm đã tạo nên một cảm nhận rõ nét về ký ức đô thị. “Như cây mẹ của các đô thị” như cách gọi của người Pháp Sài Gòn xưa, nay vẫn còn in bóng trên không gian phố. Cây trồng với khoa học cách đây có tác dụng làm dịu cái nóng oi bức của miền nhiệt đới. Chúng lo lắng cây trồng đã được, như người lái đò trên dòng sông là các không gian vỉa hè, hàng me, sao, dẻ. (Hình 3.08)

### c. Không gian sông nước

Lịch sử đô thị hoá tại Sài Gòn-TPHCM luôn gắn liền với dòng sông và kênh rạch. Sài Gòn gắn liền với sông sinh ra giá trị kinh tế, vì nó chi phối các dòng nước sông Sài Gòn, rạch Bến Nghé, rạch Thới Nghè.

Sự khác biệt giữa TPHCM với các đô thị lớn khác phụ thuộc vào mối quan hệ giữa yếu tố sông nước và không gian kinh tế của đô thị. Tại các đô thị truyền thống miền Bắc (ví dụ như Hà Nội) và miền Trung (ví dụ như Huế), các công trình, dù là công trình hay công sông, về thực chất là những bản chất trung tâm không gắn liền với trung tâm kinh tế và sản xuất hàng hoá. Tại Sài Gòn-TPHCM, hệ thống sông rạch, công trình luôn là nơi gắn liền và thúc đẩy quá trình sản xuất kinh tế, giao lưu hàng hoá và tập trung dân cư đô thị.

Khác với Hà Nội, nơi dòng sông Hoàng River mệnh mệnh ngăn cách các vùng đất đai, các dòng sông rạch tại Sài Gòn thì ngược lại: chúng hoà mình vào đô thị, tham gia vào cấu trúc và tiến trình phát triển của thành phố. Trong tiến trình phát triển này, nhu cầu thoát nước và vệ sinh môi trường, nhu cầu tưới tiêu, nhu cầu sinh hoạt, các dòng nước là chứng minh cho khả năng tận dụng những lợi thế tự nhiên để thay thế các công trình và lịch sử. Và do đó, sông nước đã trở thành một công trình không chỉ có riêng công dụng tự nhiên, mà còn là nhân tố quan trọng để biến sản phẩm thành phố.

Về hình thức, sông Sài Gòn tạo nên một dải đầm lầy, hiện hoà nhập vào đô thị. Các công trình nên khung cảnh sinh hoạt “trên bến dưới thuyền” tiêu biểu nhất thì, nếu nghiên cứu kỹ thì vào hệ thống không gian mở, sự liên kết và mạng lưới chức năng và tái tổ chức hình thức đô thị sông nước của thành phố.

Về kiến trúc đô thị, do là yếu tố xuất hiện trước, nên sông nước đã ảnh hưởng và định hình cho không gian xây dựng. Một mặt nó tạo nên giá trị văn hoá và kiến trúc đô thị của trung tâm lịch sử. Mặt khác, nó đã truyền cho kiến trúc đô thị một số tính chất không gian tuy vậy của mình. Ví dụ như nó bổ sung tính chất tuyến theo chiều ngang bên cạnh tính chất phát triển theo chiều thẳng đứng của kiến trúc đô thị, và là không gian vô giá làm giảm thiểu xây dựng các khu vực trung tâm.

Do sông nước là yếu tố tồn tại trước khi xuất hiện các công trình xây dựng, nên chúng đóng vai trò như những tấm gương phản chiếu ký ức. Mọi diễn tiến phát triển kiến trúc đô thị của trung tâm hiện hữu đều in bóng trên sông nước. Sông nước tiếp nhận những di sản văn hoá và kiến trúc đô thị, phản chiếu sinh động ký ức của nhân loại. (Hình 3.09)

#### **3.1.2.4. Các khu vực cảnh quan kiến trúc đô thị có trung tâm hiện hữu (Hình 3.10)**

### **a. Các “m ng” c nh quan ki n trúc ô th c tr ng**

i t ng này g m m t s khu v c c bi t còn t n l u nhi u di tích, nhi u công trình ki n trúc có giá tr , và ng th i còn gi c m t m c nh t nh m i liên h th ng nh t v quy mô và hình th c c a các công trình.

ó là *m ng bi t th Pháp* (khu bi t th Qu n 3, khu ngo i giao oàn qu n 1); *m ng không gian di s n xanh* (liên hoàn t công viên Tao àn n Công viên 30/4, tích h p các công viên, H i tr ng Th ng Nh t, các dãy ph th p t ng Alexander Rhodes, Hàn Thuyên); *m ng ph th t i Ch C* (g m 4 ô ph có nhi u công trình nhà ng, gi i h n b i các tr c ng Pasteur, Tôn Th t Thi p, H Tùng M u, Hàm Nghi); *m ng ph th t i Ch B n Thành* (g m ch B n Thành, các dãy nhà ph ng Phan B i Châu, Phan Chu Trinh, Lê Thánh Tôn); *m ng không gian Th o C m viên* (g m Th o c m viên và các công trình v n hoá l ch s lân c n); *m ng bi t th Chú Ho* ; *m ng không gian Ba Son* v i các di tích nhà x ng, tàu; *m ng không gian C ng Sài Gòn* t i khu di tích l ch s B n Nhà R ng, n i ti p xúc c a hai dòng n c quan tr ng trong l ch s phát tri n là sông Sài Gòn và r ch B n Nghé.

Ngoài ra c n quan tâm n giá tr kh o c c a *m ng “Thành c ”*. Ranh gi i c a không gian di s n này có th c xác nh chi ti t thông qua ph ng pháp ch ng l p b n . M t quy ch qu n lý ki n trúc ô th v i các h ng đ n c th là th c s c n thi t giúp phát l và b o v các di tích kh o c h c trong quá trình phát tri n không gian ô th t i khu v c này. (Hình 3.11)

### **b. Các “tuy n” c nh quan ki n trúc ô th c tr ng**

i t ng này g m m t s tr c ng có giá tr đ a trên các tiêu chí v l ch s và di n m o c nh quan ki n trúc ng ph .

D a trên tiêu chí l ch s và c nh quan, có th k n các tr c ng ng Kh i, n i t p h p nhi u di tích và di s n ki n trúc a đ ng trên su t tuy n ph ; ng Tôn c Th ng v i nhi u công trình di s n ki n trúc, các dãy cây xanh c th ; ng Nguy n B nh Khiêm (t Nguy n H u C nh n Lê Du n), v i Th o c m viên và các công trình ki n trúc tr ng h c lâu n m; i l ông- Tây (Võ V n Ki t) giáp kênh Tàu H , v i nhi u công trình ngân hàng, tài chính mang phong cách Art Deco, các dãy nhà ph liên k và di tích C u M ng t o nên hình nh ph th “trên b n đ i thuy n” truy n th ng . D a trên tiêu chí c nh quan, có th k n các tr c i l có c nh quan ki n trúc c s c, khung c nh th ng m i s m u t nh Nguy n Hu , Lê L i, Hàm Nghi, Lê Du n . (Hình 3.12)

### **c. Các “c m” c nh quan ki n trúc ô th c tr ng**

i t ng này g m m t s khu v c t p trung nhi u di tích, di s n và công trình ki n trúc quan tr ng t i v trí các qu ng tr ng trung tâm thành ph .

ó là *c m c nh quan qu ng tr ng Hoà Bình* (v i s hi n di n c a các i m nh n n i b t là là nhà th c Bà và B u i n trung tâm); *c m c nh quan qu ng tr ng UBND* (v i i m nh n là toà nhà UBND.TPHCM, khách s n Rex, toà nhà Vincom), *c m c nh quan qu ng tr ng Lam S n* (v i i m nh n là Nhà Hát thành ph và khách s n Continental) (Hình 3.11)

## **3.2. DUY TRÌ VÀ CHUY N T I GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C TR NG T I TRUNG TÂM HI N H U B NG GI I PHÁP B O T N VÀ C I T O THÍCH NG**

### **3.2.1. nh h ng duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n ti p n i c a ô th**

Nhi u bài h c lý thuy t và th c ti n hi n nay ang nh n m nh n tính ch t “ ng” c a khái ni m di s n ki n trúc ô th . S m r ng khái ni m di s n, cùng v i th c ti n c thù c a khu v c trung tâm hi n h u TPHCM trong b i c nh phát tri n a n các phân tích nh sau.

- Duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th l ch s không th ch gi i h n trong khuôn kh c a gi i pháp b o t n các di tích ki n trúc riêng l . B o t n d ng i m i v i m t s l ng di tích h n ch s b sót các giá tr khác c a qu di s n ki n trúc ô th , c a khung c nh và môi tr ng s ng ã c k th a và g n l c trong su t ti n trình l ch s c a ô th .

- Duy trì giá tr ki n trúc ô th l ch s b ng gi i pháp b o t n toàn ph n trung tâm hi n h u nh là m t “m ng” tác ph m ngh thu t ho c l ch s khép kín ch c ch n không th c xem là m t gi i pháp kh thi. Khoanh vùng b o v tri t cho c m t c u trúc ô th r ng l n, n i c trú c a hàng tr m ngàn th dân, n i có ch c n ng là trung tâm chính c a TPHCM rõ ràng là m t xu t không t ng vì nó “b o tàng hoá”, làm óng b ng, ng ng tr i s ng ô th .

- Duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th l ch s b ng gi i pháp ch nh trang và xây d ng m i c ng ch a ph i là m t xu t mang tính toàn di n. Lý do là gi i pháp này dù có th phát huy u i m v i c kh ng nh di n m o ki n trúc và c nh quan ki n trúc ô th c tr ng, nh ng v c b n nó v n d ng l i y u t hình th c, b sót các giá tr khác v c i m quy ho ch và các giá tr phi v t th liên quan n môi tr ng s ng c a ô th .

T t c nh ng phân tích trên a n m t nh h ng quan tr ng là, trung tâm hi n h u c hi u là m t qu n th không gian ki n trúc ô th c chuy n hoá không ng ng trong su t ti n trình phát tri n. Nó hoàn toàn không ph i là m t tác ph m ã hoàn thi n và b t bi n. Do v y không th óng khung t t c m i gi i pháp trong n i dung chuyên bi t c a khoa h c b o t n, và c ng không th có b t k m t gi i pháp b o t n nào mang

tính kh thi n u nó ch n ng, làm ng ng tr dòng ch y l ch s bi n ch ng ó.

Duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th trong b i c nh phát tri n òi h i ph i c tri n khai v i các công c thích h p b o v giá tr c tr ng c a di s n ki n trúc ô th , nh ng ng th i c ng không óng b ng cu c s ng ô th trong không gian di s n “b b o v ” b ng ph ng th c b o tàng hoá. Vì v y, *vi c k t h p các gi i pháp v b o t n, c i t o thích ng; ch nh trang, xây d ng m i (thông qua ki n trúc và thi t k ô th )* là r t c n thi t cho xu t duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng t i trung tâm hi n h u.

Nhóm gi i pháp này là cánh c a m ng gi gìn và k t n i các di tích, di s n ki n trúc, các khu v c c nh quan ki n trúc ô th vào m t c u trúc không gian hoàn ch nh. Các gi i pháp ng b v b o t n, c i t o, ki n trúc và thi t k ô th s gi gìn tính ch t hài hoà và liên t c l ch s c a phát tri n, gi gìn s hài hoà gi a các c u trúc c và m i trong b i c nh ô th phát tri n áp ng các nhu c u hi n t i và t ng lai c a chính nó. (S 3.04)

### **3.2.2. Gi i pháp b o t n và c i t o thích ng i v i các di tích, công trình ki n trúc có giá tr (S 3.05)**

Vi c xác nh c p b o t n cho các di tích, công trình ki n trúc d ng “ i m”, tr c h t, c n c d a trên n i dung các v n b n quan tr ng là Lu t di s n v n hoá, và hi n ch ng Venice- v n ki n quy nh nguyên t c b o t n, trùng tu các i t ng di tích riêng l . Các nguyên t c này kh ng nh tính xác th c v t th ph i c xem cái g c b o t n chân giá tr l ch s c a di tích.

Ph ng th c lý t ng kh thi hoá m c tiêu này chính là b o v nghiêm ng t các giá tr v t th c a công trình d i d ng “hi n v t b o tàng”.

Tuy nhiên phân tích hi n tr ng cho th y, v m t b o qu n, s l ng di tích và di s n ki n trúc t i trung tâm l ch s ang c b o v theo ph ng th c “hi n v t b o tàng” là r t ít. Ch có m t vài di tích l ch s nh Dinh c L p, ho c m t ch ng m c nào ó là m t s công trình có ch c n ng b o tàng (d i d ng ch c n ng g c ho c chuy n i công n ng) là c b o tàng hoá v i các gi i pháp b o v t ng i ch t ch .

Còn l i ph n l n các di tích ho c công trình ki n trúc có giá tr hi n nay u ang c s dung nh là nh ng “công trình s ng”. Trong s ó, r t nhi u công trình ang c v n hành theo úng ch c n ng g c, ví d nh nhà th , b u i n, nhà hát, tr ng h c... Và c ng có không ít công trình ã c c i t o thích ng cho công n ng m i. Nh ng ví d i n hình nh t cho i t ng này là các công trình bi t th chuy n sang ch c n ng d ch v d i nhi u hình th c a d ng.

Th c t s d ng ó a n nh n nh r ng, *ngay c i v i di s n ki n trúc d ng “ i m”, thì vi c b o t n theo ph ng th c “ óng b ng” công trình b o v t i a*



các giá trị nguyên gốc của nó và nó có thể chấp nhận là một giá trị pháp hoàn chỉnh trong  
i u ki n công trình và năng phát huy giá trị sử dụng của nó, và năng “s ng” cùng  
và i cu c s ng ô th th c t i.

Vì vậy mà cần phân tích sự mở rộng của khái niệm về “tính xác thực” trong các công  
c bố t n g n ây, ví d nh v n ki n Nara, có thể nhận thấy rằng tính xác thực của  
di tích không chỉ liên quan đến các yếu tố vật thể mà còn tích hợp các yếu tố phi vật thể  
như lịch sử, tình hình, tình cảm... Dưới góc độ di sản ô th, hiện nay  
Washington đã xác định giá trị lịch sử, văn hóa, kiến trúc, khoa học và phát huy  
v i t cách là yếu tố thành phần của ô th.

Lưu ý rằng cho thấy về tính xác thực của di tích không phải lúc nào cũng  
nghĩa là “b o tàng hóa” cấu trúc vật thể của nó. Phương pháp luận của nó  
ph ản ánh can thiệp cho di sản kiến trúc để “i m”nh sau.

### **3.2.2.1. i v i di tích c x p h ng**

i t ng này c x trí theo nội dung Luật di sản văn hoá. Các yếu tố nguyên gốc  
c bố v không chỉ bao gồm giá trị vật thể, mà còn có các giá trị phi vật thể,  
trong đó có lịch sử, văn hóa. Một số di tích lịch sử có thể c bố v d i d ng  
b o tàng hóa, một số di tích phi c bố v qu n trên c s hoàn tr công n ng g c mà  
nó đã c t o l p và duy trì trong quá khứ.

Cần theo Luật Di sản văn hoá, di tích c x p h ng phải c khoanh vùng bảo  
theo ba khu vực I, II, III. Tuy nhiên Luật Di sản văn hoá sửa i b sung n m 2010 xác  
nh di tích không cần có khu vực bảo II, III khi di tích đó nằm trong khu vực dân  
c ho c li n k các công trình xây dựng mà không thể di d i. Quy nh này r t phù  
h p v i c thù của khu vực trung tâm hi n h u TPHCM, n i ph n l n các di tích u  
t n t i trong b i c nh ô th s m u t.

Nh ư vậy việc khoanh vùng bảo di tích c x p h ng t i trung tâm hi n h u *ch nên  
áp d ng quy nh cho riêng khu vực I (là b n thân không gian di tích, và các thành  
ph n g n bố h u c v i di tích t o nên giá trị t ng th )*. Tất c các tr ng h p c i t o,  
b sung ho c xây dựng mới trong khu vực bảo I u b nghiêm c m.

### **3.2.2.2. i v i công trình kiến trúc có giá trị nghệ thuật c x p h ng**

#### ***a. Tiêu chí phân loại và đánh giá công trình:***

Danh mục các di tích văn hoá- lịch sử đã c x p h ng là c s pháp lý xác nh  
công trình di sản kiến trúc.

i v i các công trình có giá trị nghệ thuật c x p h ng thì cần phải tiến hành phân  
lo i và đánh giá, dựa trên một thang giá trị khách quan qua đó xu t a công  
trình vào danh mục di sản kiến trúc ô th của thành ph .

Lưu ý xu t a các tiêu chí đánh giá dựa trên các quan i m sau:

- Vì các xác định giá trị công trình kiến trúc phải có xu hướng phát triển từ trung tâm hiện hữu TP HCM, kết hợp với nguyên tắc khoa học và kinh nghiệm thực tiễn trong và ngoài nước hiện nay.
- Trình tự công trình kiến trúc từ trung tâm hiện hữu TP HCM thể hiện dần các nhu cầu ngày càng cao trong quá trình hình thành và giao lưu văn hoá. Vì vậy mà việc đánh giá cần mang tính khách quan *tránh hiện tượng xô lệch do thiên kiến lệch* (ví dụ như quan tâm chỉ biết các công trình thế dân), *hอค do c thiên kiến nghệ thuật chủ nghĩa cli* (ví dụ như chỉ thấy ảnh hưởng Tây phương là đi đến các phong cách nghệ thuật chính thống). Tính chất khách quan này cần thể hiện bằng cách xu hướng bao trùm tràn lan, thiêu chuần lệ mốt góc khác.
- Xem xét đa góc mở rộng khái niệm di sản thì giá trị di sản kiến trúc không chỉ gắn liền bản thân các công trình kiến trúc riêng lẻ, mà còn thể hiện trong mối liên kết các chúng trong quần thể không gian. Do đó giá trị di sản kiến trúc không chỉ gắn liền tiêu chí lịch sử và nghệ thuật, mà còn thể hiện qua nhiều tiêu chí khác về chức năng, kỹ thuật và vị trí, thể hiện các chi tiết kích thước văn hoá và thẩm mỹ.

Xu hướng phát triển các quan niệm trên, luận án xu hướng đánh giá, phân loại quần thể di sản kiến trúc từ trung tâm hiện hữu thông qua thang giá trị khách quan với tám tiêu chí:

<b>Tiêu chí giá trị</b>	<b>Các tiêu chuẩn quan trọng</b>
<b>1. Giá trị nghệ thuật</b> dành cho những công trình thể hiện những cấu trúc và phong cách, hình thức kiến trúc phù hợp với quá trình phát triển kiến trúc đô thị từ trung tâm hiện hữu.	Công trình thể hiện các phong cách, hình thức kiến trúc tiêu biểu: - <i>Kiến trúc dân gian đô thị: các dãy nhà phố mang đậm tính hình.</i> - <i>Kiến trúc Pháp: phong cách công nghệ tiên tiến, phong cách chủ nghĩa Tân cổ điển, phong cách ông Dông, phong cách Art Deco.</i> - <i>Kiến trúc Hiện đại.</i>
<b>2. Giá trị kỹ thuật</b> dành cho những công trình thể hiện những cấu trúc và công nghệ, vật liệu, chi tiết cấu tạo.	Công trình thể hiện các cấu trúc và: - <i>Cấu trúc công trình gạch, gạch truyền thống</i> - <i>Cấu trúc công trình sàn bê tông cốt thép</i> - <i>Cấu trúc công trình bê tông cốt thép thi công.</i>
<b>3. Giá trị sử dụng</b> dành cho những công trình duy trì tính giá trị sử dụng.	Công trình thể hiện các cấu trúc và: - <i>Tính bền vững kỹ thuật</i> - <i>Khả năng duy trì trong thời gian lâu dài</i> - <i>Khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu</i>
<b>4. Giá trị niên đại</b> dành cho những công trình xây dựng vào những thời kỳ chủ yếu ảnh hưởng	Các mốc thời gian quan trọng: - <i>Công trình xây dựng trước năm 1859</i> - <i>Công trình xây dựng từ năm 1859-1900</i> - <i>Công trình xây dựng từ năm 1900-1954</i>

giai o n phát tri n l ch s c a thành ph	- Công trình xây d ng t n m 1954-1975 - Công trình xây d ng t n m 1975 n nay
<b>5. Giá tr c ng ng</b> dành cho nh ng công tr ình th hi n đ u n v n hoá c a các c ng ng c dân có quan h ch t ch v i các giai o n phát tri n l ch s c a thành ph .	Các c ng ng quan tr ng: - C ng ng ng i Vi t - C ng ng ng i Hoa - C ng ng ng i Ch m - C ng ng ng i Khmère - C ng ng ng i Pháp - C ng ng ng i n Chetty
<b>6. Giá tr v trí</b> dành cho nh ng công tr ình có giá tr c bi t trong không gian ô th .	- V trí xung quanh các qu ng tr ng, công viên trung tâm - V trí t i giao i m c a các nút giao thông quan tr ng - V trí k t thúc các tr c ng l n - V trí t i giao l các i l trung tâm
<b>7. Giá tr b i c nh</b> dành cho nh ng công tr ình có vai trò duy trì s hoàn ch nh v khung c nh c a các qu n th ki n trúc, các khu v c c nh quan ki n trúc ô th tiêu bi u.	- Công tr ình có t m quan tr ng c bi t trong khung c nh chung - Công tr ình t o c quan h hình-n n h u c v i các di tích, các công tr ình ki n trúc có giá tr trong khung c nh chung - Công tr ình hài hoà v i các công tr ình lân c n trong khung c nh chung
<b>8. Giá tr kh o c</b> dành cho nh ng khu v c ch a ng nh ng v t tích minh ch ng cho nh ng bi n c , nh ng thay i quan tr ng trong l ch s thành ph	Các v trí quan tr ng: - V trí c c a thành “Quy” - V trí c c a thành “Ph ng” M i can thi p trên các a i m có giá tr kh o c ph i c bi t quan tâm công tác b o t n v t tích, ho c ph i có đ ki n công tác khai qu t, mô t trong tr ng h p ph i tháo g v t tích.

Tám tiêu chí nêu trên t o nên thang giá tr khách quan ánh giá các công tr ình ki n trúc c th .Tuy nhiên lu n án kh ng nh r ng k t qu ánh giá không ph i là s n ph m c a s t ng h p mang tính máy móc. Chúng ph i c th m nh b ng ph ng pháp chuyên gia v i yêu c u ph i h p ng b và liên ngành úc k t thành h s ánh giá t ng h p giá tr công tr ình ki n trúc theo các m c x p h ng nh sau:

- *Lo i I:* công tr ình có giá tr l ch s - ngh thu t cao; duy trì c nhi u các nhân t g c v công n ng và v t ch t; hoà h p v i khung c nh ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u TPHCM.
- *Lo i II:* công tr ình có giá tr l ch s - ngh thu t; duy trì c nhi u các nhân t g c v công n ng và v t ch t; hoà h p v i khung c nh ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u TPHCM.
- *Lo i III:* công tr ình có giá tr duy trì s hoàn ch nh c a khung c nh ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u TPHCM.

- *Loại IV*: công trình không có giá trị lịch sử - nghệ thuật; nhưng xu hướng khung kiến trúc đô thị trung tâm hiện hữu TP HCM.

### **b. Các giai pháp kết cấu:**

Nếu nh di tích cổ b o v b ng Lu t di s n v n hoá, thì các công trình kiến trúc ch a ph i là di tích nh ng ã c công nh n giá tr c n ph i c b o v b ng các bi n pháp k thu t phù h p v i c i m giá tr c a t ng công trình c th .

*Công trình x p lo i I* c n c b o t n nguyên tr ng, m t s công trình có th c b o tàng hoá ph c v m c tiêu v n hoá- giáo d c.

*Công trình x p lo i II* c k t h p gi a qu n các nhân t g c v i c i t o thích ng, thích nghi công trình cho ch c n ng s d ng m i phù h p v i c u trúc v t th c a nó. Gi i pháp này luôn òi h i s c n tr ng, v i nh ng quy nh h ng d n chi ti t ng n ng a hi n t ng “b o t n b m t” hu ho i i các giá tr ích th c c a công trình di s n.

*Công trình x p lo i III* c k t h p gi a b o t n m t ngoài v i c i t o thích ng, c i t o n i th t b sung các ti n ích và không gian c n thi t cho nhu c u s d ng hi n i.

*Công trình x p lo i IV* có th c xây m i hoàn toàn v i các h ng d n chi ti t v kiến trúc và thi t k ô th thích ng hình th c và quy mô c a nó vào khung c nh kiến trúc ô th .

### **3.2.3. Gi i pháp b o t n và c i t o thích ng i v i các khu v c c nh quan kiến trúc ô th c tr ng**

#### **3.2.3.1. Tiêu chí phân lo i và ánh giá các khu v c c nh quan kiến trúc ô th c tr ng**

Các khu v c c nh quan kiến trúc ô th c tr ng mà Lu n án ã xu t m c (3.1.2.4) ch a ng trong ph m vi c a nó nhi u y u t a d ng, không ch có công trình kiến trúc, mà còn tích h p c các không gian công c ng nh qu ng tr ng, công viên, không gian m , ch c n ng và khung c nh sinh ho t ng ph , các c tr ng v hình thái ô th ... Các y u t a d ng ó òi h i ph i c x trí b ng các nguyên t c khác nhau. nh h ng c nguyên t c can thi p phù h p v i c i m c a t ng khu v c c nh quan kiến trúc ô th , c n ph i xác nh c th các i t ng c x trí b ng gi i pháp b o t n, và các i t ng có th c can thi p b ng các gi i pháp kiến trúc và thi t k ô th trong quá trình ch nh trang và xây d ng m i.

Các khu v c c nh quan kiến trúc ô th c tr ng c n c kh o sát, ánh giá và phân lo i xác nh các giá tr thành ph n và ranh gi i c th , qua ó xu t a vào danh m c qu di s n kiến trúc ô th c a thành ph . Vi c phân lo i và ánh giá c xu t th c hi n d a trên các tiêu chí nh sau:

Tiêu chí giá trị	Các tiêu chuẩn quan trọng
<p><b>1. Hình thái mang lối sống và ô nhiễm</b>            Khu vực thể hiện những giá trị văn hóa và quy hoạch.</p>	Khu vực thể hiện các giá trị văn hóa : - Giá trị lịch sử - Nhà dân mang lối sống ô nhiễm cao, lối sống - Nhà dân mang lối sống ô nhiễm vùng ven, quy mô nhỏ, hài hòa với môi trường sống - Các dãy cây xanh lâu năm giá trị - Các dãy cây xanh lâu năm giá trị
<p><b>2. Chức năng, khung cảnh sinh hoạt</b>            Khu vực thể hiện những giá trị văn hóa và chức năng, khung cảnh sinh hoạt</p>	Khu vực thể hiện các giá trị văn hóa : - Các tuyến phố sinh hoạt - Các chức năng, khung cảnh đô thị giá trị
<p><b>3. Không gian công cộng</b>            Khu vực thể hiện những giá trị văn hóa không gian công cộng</p>	Các không gian giá trị văn hóa : - Quảng trường - Công viên - Các không gian mở
<p><b>4. Công trình kiến trúc</b>            Khu vực thể hiện những giá trị văn hóa công trình kiến trúc</p>	Công trình kiến trúc với các giá trị văn hóa xác định mục (3.2.2.2.a)

### 3.2.3.2. Các giá trị pháp lý thu hút

Các khu vực cảnh quan kiến trúc đô thị không chỉ phản ánh giá trị của các di tích hoặc công trình kiến trúc riêng lẻ, mà còn thể hiện mối liên kết các thành phần công trình, còn tích hợp trong phạm vi của nó như một tổng thể khác nhau cấu trúc mang lối sống và ô nhiễm, mối liên hệ chức năng, không gian công cộng, khung cảnh sinh hoạt ...

Thực tế trên toàn quốc hiện nay là việc bố trí các khu vực cảnh quan kiến trúc đô thị không thể đồng loạt trong giới hạn các công trình kiến trúc riêng lẻ. Bên cạnh kiến trúc đô thị của các khu vực này chỉ duy trì khi tất cả các yếu tố đều thành giá trị vật chất lẫn phi vật chất của nó được quan tâm bảo vệ.

Vì vậy, mục tiêu thu hút bố trí các khu vực cảnh quan kiến trúc đô thị sẽ có sự khác biệt với bố trí di tích riêng lẻ. Có nghĩa là không thể có khung tổng thể các biện pháp thu hút trong một giới hạn không gian và quy trình khép kín như phương thức bố trí đồng "điểm". Nhu cầu xử lý mối liên hệ giữa các nhân tố trong nó như nhân tố sinh hoạt và phát triển năng lực của các sinh vật đô thị hiện nay phải được triển khai bằng các giá trị pháp lý và linh hoạt hơn, tổ chức giá trị pháp lý bảo vệ như bảo tồn, trùng tu, tôn tạo di tích, nên nhóm giá trị pháp lý có sẵn cần thiếp như hiện

nh c i t o, s a ch a, tái t o công trình ...

Trong tr ãng h p x trí các khu v c c nh quan ki n trúc ô th v i nhi u y u t thành ph n, c i t o thích ãng là m t bi n pháp k thu t c bi t thích h p vì nó t o i u ki n h i sinh các i t ãng, các giá tr a d ãng c a khu v c, hoà nh p chúng vào i s ãng ô th hi n i. Ví d ãnh ãnh ãng gi i pháp c i t o phù h p s giúp chuy n i các khu v c b sông b rào kín hi n nay thành các không gian m ph c v c ãng ãng trong quá trình di d i khu v c Ba Son và c ãng Sài Gòn hi n h u. Quá trình này c ãng ãng th i t o i u ki n c i t o các nhà kho c c a c ãng Sài Gòn thích ãng v i các ch c n ãng m i nh th ãng m i d ch v , ho c thành các khu nhà b ên sông v i giá tr b t ãng s n cao c p. Các nhà x ãng l ch s t i Ba Son có th c c i t o thành ch c n ãng b o tàng, tr ãng bày, thành các không gian ho t ãng ãng thu t...Các qu ãng tr ãng trung tâm ô th qua c i t o thích ãng s ãn i k t v i các công trình v n hoá và th ãng m i, các tr c ph i b tr thành ãnh ãng không gian công c ãng s m u t, ãnh ãng i m ãn h p d ãn cho c ãng ãng và khách du l ch...

*Duy trì và chuy n t i giá tr c a các khu v c c nh quan ki n trúc ô th quan tr ãng nh t t i trung tâm hi n h u trên c s k t h p b o t n và c i t o thích ãng là m t gi i pháp lý gi i s âu s c m i quan h bi n ch ãng gi a b o t n và phát tri n. B o t n trên c s duy trì t i a giá tr c a các nh ãn t c g c, k t h p v i n l c can thi p th n tr ãng và tinh t m t m c ãnh t ãnh thích ãng các công trình và i t ãng a d ãng cho ch c n ãng s d ãng m i chính là cánh c a thích ãng ãng di s n v i b i c ãnh a d ãng c a cu c s ãng ô th ãng i, không óng b ãng di s n trong hình hài quá kh . Nó phát huy giá tr c a chính di s n trong b c tranh bi n i không ãng ãng c a các quá trình x ã h i.*

Tuy nhiên c ãn c bi t l u ý là v i c tri n khai k thu t b o t n và c i t o thích ãng các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c ãn ph i c t i n hành d i c s c a m t ãng nguyên t c ãnh h ãng nh t quán. Lý do là v i v i c cho phép tri n khai các bi n pháp can thi p, ãnh s a ch a, c i t o, trùng tu, là ãng ãng ã v i v i c ph i i di n th ãng xuyên v i ãng ãng hu ho i giá tr ích th c c a di s n. N u hành vi s a i ch c tri n khai theo ãng c th c d ãng thì s ãn ph m c a b o t n ch còn là bi u hi n c a m t th “b o t n b m t”, hay còn c g i là “ch ãng ã m t ãng”.

Và i u này ãn l t nó s là s ki m ch ãng khách quan cho m i quan h hai m t, gi a m t b ên là m c tiêu b o t n, và b ên kia là ãnh ãng ãng c “nh ãn danh b o t n” x ãm nh p vào các khu v c ô th l ch s .

### **3.2.3.3. Các gi i pháp t ãng h p m b o th c thi m c tiêu b o t n các khu v c c nh quan ki n trúc ô th**

#### **a. Pháp lý và qu ãn lý**

B o t n c nh quan ki n trúc ô th không ph i ch là vi c b o t n các công trình ki n trúc trong khu v c, c ng không ph i ch áp d ng i v i các y u t v t th mà còn bao g m c m t s khía c nh phi v t th . Tóm l i ó là m t công vi c nhi u l nh v c, òi h i s ph i h p c a nhi u n v , nên c n có m t k ho ch t ng th g n b o t n v i s phát tri n chung c a thành ph .

Vi c tích h p quy ho ch b o t n thành m t n i dung c a quy ho ch ô th t i trung tâm hi n h u là m t nhu c u mang tính c p thi t cao. Nó t o nên c ch t di s n ki n trúc ô th vào m t ch x trí c bi t, thông qua t ch c không gian phù h p b o v và chuy n hoá hài hoà các giá tr di s n vào c c u ch c n ng hoàn ch n h c a trung tâm TPHCM.

V m t phân c p qu n lý, b o t n c nh quan ki n trúc ô th không ch c n s tham gia, mà còn ph i kh ng nh c vai trò c a các t p th a ph ng. Mô hình này giúp a ph ng phát huy i u ki n kh o sát, ki m kê và ánh giá các công trình, khu v c ch a c x p h ng. Vi c ki m tra và th c hi n bi n pháp ch tài i v i các tr ng h p vi ph m s c ti n hành th ng xuyên h n. Và c bi t là a ph ng s có nhi u i u ki n h n v n ng kinh phí cho các d án b o v di s n.

### ***b. Nâng cao tính h p tác***

T t c cá d án b o t n c nh quan ki n trúc ô th u òi h i ph i có c s h p tác a d ng trong t t c các công o n th c hi n. V chuyên môn, công tác i u tra, kh o sát, ánh giá công trình, khu v c c nh quan ki n trúc là ho t ng c n có s h p tác liên ngành, c n ph ng pháp chuyên gia trên nhi u l nh v c. V qu n lý, s h p tác gi a chính quy n a ph ng t i TPHCM v i B V n hoá là i u ki n di s n ki n trúc ô th c x trí theo tinh th n c a Lu t di s n và ng b v i th c ti n phát tri n c a thành ph . V m t kinh t - xã h i, s ng thu n tham gia c a c ng ng c dân chính là chìa khoá m b o cho tính kh thi c a t ng d án.

Quá trình h p tác ch t ch và chia s kinh nghi m là nguyên t c ho t ng b o t n di s n ô th có c t m nhìn toàn di n, hài hoà v i dòng ch y c a i s ng ô th hi n i, và huy ng c s tham gia r ng rãi c a c c ng ng.

### ***c. Các gi i pháp kinh t xã h i***

B o t n c nh quan ki n trúc ô th có c i m là các c u trúc c n c b o qu n và gia c phân b không t p trung, thu c nhi u s h u khác nhau (nh t là i v i di s n nhà ). Do ó trong ph n l n tr ng h p, kinh phí th c hi n b o t n th ng c chia s theo nguyên t c “Nhà n c và nhân dân cùng làm”. Ngoài t l óng góp nh t n h c a Nhà n c thì chính c dân ph i có trách nhi m th c hi n m t ph n kinh phí b o t n di s n. Xu t phát t yêu c u kh thi hoá v n này, vi c v n d ng các gi i pháp kinh t xã h i vào quá trình h i ph c di s n ô th là m t xu t mang t ính th c ti n.

- *Gi i pháp “chuy n nh ng quy n phát tri n”*: d a trên c s tính toán các kho n thu nh p có th có c t vi c phát tri n quy mô và chi u cao công trình trên khu t có di s n ki n trúc. Quy n phát tri n này s c chuy n nh ng cho m t v trí phù h p khác. Gi i pháp này khi n cho vi c b o t n tr nên công b ng h n và d ch p nh n h n, thông qua n bù cho ng i ch s h u v n b m t quy n phát tri n trên khu t to l c di s n ki n trúc.

- *Gi i pháp “trung l u hóa”* : là ch ng trình t o tác ng ngo i l c b ng cách a m t s ng i có kh n ng tài chính l n ý th c b o v di s n v sinh s ng t i các khu ph c . Tuy nhiên quá trình này òi h i ph i c cân nh c thoát kh i cái b y c a ng c u t b t ng s n, bi n các khu ph di s n thành nh ng khô ng gian ph ô tr ng xa x , và y c ng ng c dân a ph ng i n i khác.

- *Gi i pháp phát tri n du l ch*: c n l úy là ho t ng b o t n v n ph i c tri n khai dù có hay không ho t ng khai thác du l ch, b i l b o t n di s n tr c h t là vì giá tr v n hóa c a chính nó. Tuy nhiên du l ch s th hi n vai trò c a mình nh m t c u n i s ng ng a di s n vào dòng ch y hi n i thay vì ch n thu n là m t minh ch ng cho quá kh . Và quan tr ng h n, thông qua s k t n i ng i dân v i ho t ng du l ch t i khu v c b o t n di s n, vai trò tham gia c a c ng ng s c nâng cao. T ây ng i dân ý th c rõ h n v ý ngh a v n hoá c a di s n, và c ý ngh a kinh t c a vi c b o v các giá tr v n hoá ó.

### **3.3. DUY TRÌ VÀ CHUY N T I GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C TR NG T I TRUNG TÂM HI N H U B NG GI I PHÁP CH NH TRANG C NH QUAN KI N TRÚC Ô TH (S 3.06)**

#### **3.3.1. Gi i pháp ch nh trang c nh quan ng ph**

##### **3.3.1.1. Ch nh trang di n m o ki n trúc ng ph**

Di n m o ki n trúc ng ph hi n nay t i trung tâm hi n h u là k t qu c a hàng lo t các b c xây d ng, c i t o, bi n i, m r ng trong su t quá trình phát tri n lâu dài c a thành ph . S can thi p bi n i thích nghi công trình v i các nhu c u a d ng c a t ng th i k phát tri n chính là nguyên nhân quan tr ng t o nên s a d ng v phong cách và th i k c a c nh quan ki n trúc ng ph .

Nh ng công trình c can thi p, s a ch a tinh t trong quá kh và hi n t i ã không nh ng duy trì c giá tr th m m c a nó, mà còn th hi n c óng góp tích c c c a th i gian trên di n m o ki n trúc ng ph .

Vi c ch nh trang di n m o ki n trúc ng ph vì th không ng ngh a v i vi c ph c ch m t ng tái hi n c nh quan ki n trúc trong hình hài c a trung tâm l ch s th k XIX, mà là g n k t các y u t hình th c ki n trúc c a nhi u th i k khác nhau trong khung c nh chung hài hoà và a d ng . Gi i pháp cho v n này c xu t v i các



nguyên tắc sau.

- *Tôn trọng các đóng góp tích cực của thị trường:* giữ gìn nguyên trạng môi trường ngoài các công trình kiến trúc có giá trị, bao gồm các công trình chi tiết thay thế trên mặt bằng của nó trong các lần cải tạo để thể hiện trong quá khứ. Giữ gìn, tôn trọng sự đa dạng về hình thức kiến trúc khác nhau như sự hiện diện của nhiều thế kỷ phát triển kiến trúc khác nhau trong di sản kiến trúc đô thị hiện nay.

- *Khôi phục mặt cắt kiến trúc cũ:* tái hiện một cách nghiêm túc các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa, lịch sử, nghệ thuật hoặc kiến trúc khác nhau trong di sản kiến trúc đô thị.

- *Ưu tiên thích ứng quy mô và hình thức công trình kiến trúc:* giữ gìn quy mô hình thức và xử lý hình thức kiến trúc của công trình cũ, không thể hiện tính liên tục lịch sử, có tác động xấu đến kiến trúc khu vực. Việc ưu tiên sự thể hiện trên nguyên tắc thích ứng hài hòa với di sản cũ tuy nhiên mà không cần thiết phải sao chép các công trình nguyên mẫu của quá khứ.

### **3.3.1.2. Phát huy giá trị của khung cảnh sinh học đô thị**

Rất nhiều đô thị đang phát triển Châu Á hiện đang nằm trong nguy cơ của quá trình phai mờ bản sắc văn hóa. Bên cạnh việc hiện đại hóa tri thức các khu vực lịch sử, thì nhu cầu nâng cao chất lượng môi trường sống và bảo tồn các giá trị văn hóa truyền thống của đô thị trong quá trình chuyển đổi các trung tâm cũ.

Trong khi đó vẫn tồn tại là lợi ích bổ sung như các công trình mới trên bề mặt hiện đại hóa có thể mang lại lợi ích cho các khu vực lịch sử truyền thống hay không. Các công trình mới như ICOMOS, ví dụ như bản nguyên tắc Valletta, nhấn mạnh rằng việc bảo vệ các công trình kiến trúc là một phần quan trọng của bảo vệ di sản kiến trúc đô thị. Vì vậy mà việc xóa bỏ các công trình truyền thống, trong đó có các công trình kiến trúc lịch sử và nghệ thuật, sẽ dẫn tới bào mòn bản sắc đô thị.

Giá trị văn hóa và cảnh quan đô thị, ngoài nội dung cảnh quan di sản kiến trúc thì những vấn đề liên quan tới các giá trị văn hóa phi vật thể cần được xem xét một cách nghiêm túc. Việc nghiên cứu các biểu hiện của “cuộc sống đô thị”, những yếu tố nên được bảo tồn, làm nên cấu trúc và hình thức đô thị trên các không gian đô thị đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ giá trị văn hóa phi vật thể của khung cảnh đô thị và chuyển đổi trong quá trình chuyển đổi cảnh quan kiến trúc đô thị.

Gi i pháp ch nh trang c nh quan ki n trúc ng ph , vì v y không ch d ng l i vi c x lý các m i quan h hài hoà v quy mô và hình th c ki n trúc, mà còn xu t các n i dung khác kh ng nh giá tr v s a d ng, v s c s ng c a sinh ho t ng ph , v “t l con ng i” trong c nh quan ng ph .

gi c quy mô phù h p v i “t l con ng i”, m t ng công trình nên c ng t quãng thành các phân o n có c i m riêng khác nhau và c kh ng ch chỉ u dài không v t quá 60 mét i v i t ng phân o n.

T i các ng ph th ng m i, c n l u ý n vi c t ch c các hình th c mái che (mái hiên, ban công, mái che di ng...) b o v ng i i b và a d ng hoá các sinh ho t ng ph bên d i không gian mái che.

b o v tính s ng ng cho khung c nh ng ph , c n ph i lo i tr vi c xây d ng nh ng m ng t ng l n kéo dài n i u thi u tính giao ti p. Do ó t i thi u 60% di n tích m t ng t ng tr t nên c thi t k v i t m nhìn xuyên su t (xuyên qua c a, c a s , vách kính...) k t n i con ng i v i các ho t ng ng ph , làm gia t ng m i liên k t gi a công trình v i c nh quan ng ph .

Tính ch t b c c công trình trên các tr c ng th ng m i, v i s li n l c c a b m t ki n trúc trên su t tuy n ph là m t trong nh ng c i m làm nên giá tr v s c s ng c a c nh quan ng ph . S li n l c này s b phá v n u công trình m i không duy trì c l i chung so v i các công trình lân c n, t o nên nh ng “v t t” trong di n m o c nh quan chung. Vì v y thi t k ô th c n có nh ng quy nh c th v “kho ng l i b t bu c” thay cho “kho ng l i t i thi u” m b o gi c s li n l c c a m t ph . (Hình 3.13)

### 3.3.1.3. Nâng cao ch t l ng th m m c nh quan ng ph

ây là nh ng y u t c n c quan tâm t o nên c m th th giác t t cho c dân, c ly ti p xúc g n nh t, trong quá trình tham gia vào các ho t ng ô th . Phân tích hi n tr ng c nh quan ng ph t i trung tâm hi n h u cho th y, s a d ng v hình th c và ch c n ng công trình ki n trúc ã t o nên giá tr c tr ng cho khung c n h ng ph . Tuy nhiên quá trình bi n i c nh quan ng ph trong nh ng n m qua, do thi u m t h ng d n chung v ph ng di n th m m , ã t o nên s t n ng c a các y u t ki n trúc, các chi ti t công trình không phù h p làm nh h ng x u n c nh quan chung. Th c t này òi h i ph i có nh ng gi i pháp c th nâng cao ch t l ng th m m , m b o s hài hoà cho hình nh ki n trúc ng ph trong quá trình bi n i c nh quan theo s v n ng không ng ng c a i s ng ô th .

i v i b ng hi u: các b ng hi u và qu ng cáo trên su t m t o n ph c n c quy nh th ng nh t v kích th c, v trí l p t. N u c n thi t có th quy nh c v t li u và c ch .

Khuyến khích sử dụng các vật liệu bền chắc, hạn chế các loại vật liệu dễ bị phá huỷ để  
không làm suy giảm chất lượng công trình chung.

Các hiệu ứng chiếu sáng đặc biệt cho bóng râm hiệu quả kiểm soát không gây nên  
hiệu ứng bất lợi cho người đi bộ khi đi xe đạp.

Về hình thức, bóng râm không chỉ nên thu hút mắt nhìn mà còn phải hấp dẫn, làm nổi bật các chi tiết kiến trúc, hình thức kiến trúc, trình tự công trình  
trên tổng thể. (Hình 3.14)

*Đề xuất màu sắc:* Màu sắc sử dụng cho mặt ngoài công trình nên quy định hài hòa  
trên tổng thể tổng thể. Trong đó tất cả những thay đổi về màu sắc đều cần có sự  
chuyển tiếp thích hợp; công trình không nên có màu sắc khác biệt hoàn toàn với các  
công trình lân cận.

Vì sử dụng các màu tương phản nên áp dụng cho các chi tiết kiến trúc, những  
không nên vượt quá 3 màu. Tránh sử dụng vật liệu kính sẫm màu vì chúng tạo nên  
những "lỗ đen" trên mặt công trình khi quan sát từ xa.

### **3.3.2. Giải pháp kiến trúc các không gian công cộng**

#### **3.3.2.1. Đề xuất quy trình**

Về kiến trúc, mặt cắt kiến trúc quan trọng là, quanh các quy trình trung tâm hiện nay  
có nhiều công trình di tích và di sản kiến trúc quan trọng. Phân loại các di tích kiến trúc  
tiêu biểu như các thành phố quy hoạch các quy trình, tạo thành những điểm  
nhấn nổi bật. Giải pháp kiến trúc không gian quy trình vì vậy liên quan mặt thì  
về vị trí bố trí, tôn tạo các công trình di tích. Do chất lượng thẩm mỹ nổi bật của các  
di tích hiện hữu nên việc bổ sung các công trình mới vào không gian quy trình  
đòi hỏi phải có sự quan tâm đặc biệt về thiết kế kiến trúc mặt bằng  
*giá trị nghệ thuật của quần thể không gian.*

Toà nhà Vincom A là một ví dụ khá thành công trong việc thích ứng mặt bằng công  
trình mới vào không gian quy trình có di sản kiến trúc nổi bật là UBND TPHCM.  
Cách xử lý này cũng áp dụng về việc công trình mới quanh các quy trình  
có các điểm nhấn kiến trúc quan trọng khác như quy trình Hoà Bình về kiến trúc  
Nhà thờ và Bưu điện, quy trình Lam Sơn về công trình Nhà hát và khách sạn  
Continental...

Ngoài ra, việc kiến trúc quy trình còn cần lưu ý đến các tiêu chí về bố cục và yêu  
cầu chiếu sáng tự nhiên.

Về bố cục, các công trình kiến trúc mới nên bố cục liên lạc với mặt bằng quy  
trình duy trì tính chất hình học cơ bản quy trình và quy trình hiện hữu  
(hình chữ nhật, vuông, bán nguyệt...). Mặt bằng công trình mới nên có thiết kế về  
tính chất "phong", thể tích và số tầng nên mặt bằng phong phú, an toàn, sáng

cho không gian quy hoạch.

Vấn đề chủ yếu sáng tạo nhiên, cần phải xác định ghi nhận chi tiêu cao các công trình xung quanh quy hoạch. Trên thực tế, một số công trình xây dựng đã không chú ý đến các mặt bằng và yêu cầu chi tiêu sáng (như trường hợp khách sạn Caravell trên cầu), nên mức giá các ghi pháp ghi nhận chi tiêu cao là ngân hàng các trường hợp tiếp theo. Chi tiêu cao các công trình xung quanh quy hoạch nên các ghi nhận không vượt quá 1,25 lần chi tiêu quy hoạch mặt bằng chi tiêu sáng tạo nhiên và duy trì các trường bằng không gian. Như vậy, chi tiêu cao công trình mới tại các quy hoạch trung tâm quy mô nhỏ quy hoạch Nhà Hát và UBND sẽ ghi nhận. Trong khi đó thì chi tiêu cao công trình tại quy hoạch có không gian lớn hơn như quy hoạch Quách Thị Trang sẽ cao hơn, hoặc thậm chí tại quy hoạch có không gian rộng lớn như sông Sài Gòn như quy hoạch Mê Linh thì có thể phát triển công trình cao tầng mà vẫn mặt bằng yêu cầu chi tiêu sáng tạo nhiên cho không gian công cộng.

Vấn đề cần, các quy hoạch hiện hữu tại TPHCM trong phần lớn trường hợp đã không phát huy các chức năng giao tiếp công cộng. Nguyên nhân chính là do khi quy hoạch hành động quy hoạch bên cạnh. Hiện tượng này dẫn đến thực tế là các quy hoạch hiện nay gần như chỉ đóng vai trò “đeo giao thông” hiện là không gian công cộng với ý nghĩa hoàn chỉnh của nó. Do đó vì các chức năng, tôn tạo các quy hoạch hiện hữu, theo hướng *thứ nhất là cho tiếp cận hành, mặt bằng an toàn tại các hoạt động bên trong không gian quy hoạch phải có quan tâm xử lý.*

Vì các chức năng liên hệ liên hoàn giữa các quy hoạch với không gian bên sông Sài Gòn sẽ là ghi pháp cần thiết và kết nối quy hoạch với các hoạt động giao tiếp cộng đồng, và tăng cường bản sắc nhân văn cho đô thị. Ngoài hoạt động thương mại, du lịch, các tuyến phố nên các chức năng gắn kết con người với các hoạt động giao tiếp công cộng, các sự kiện văn hoá, các không gian mặt bên sông... đó nên là trình có ý nghĩa văn hoá và kiến trúc.

L trình này sẽ kết nối liên hoàn không gian trung tâm hiện hữu với bên sông Sài Gòn, và gắn kết trung tâm hiện hữu với trung tâm mới Thủ Thiêm, nhằm minh chứng các áo các mặt không gian kiến trúc đô thị bên sông nước. (Hình 3.15)

### **3.3.2.2. Quy hoạch công viên, không gian mặt**

*Quy hoạch công viên và cây xanh đô thị*, mức độ trung tâm hiện hữu có nhu cầu công viên lâu đời khu vực nên thành rộng lớn quanh lõi trung tâm lịch sử thủ tục xanh do tình trạng xây dựng dày đặc. Vì vậy, công viên cây xanh cần các quan niệm như là những di sản xanh, góp phần tạo nên giá trị di sản kiến trúc đô thị các trường cho trung tâm hiện hữu. Quan niệm như vậy sẽ tạo nên các ghi pháp hữu hiệu để bảo vệ, duy trì

t i a h th ng công viên, cây xanh ng ph .

B o v công viên, cây xanh òi h i ph i cân nh c k l ng các d án xây d ng ng m bên d i công viên, ng n ng a hi n t ng bê tông hoá d n n h h i các cây xanh c th .

Ch nh trang công viên g m các gi i pháp tháo g t ng rào, phá b các công trình t m không phù h p, b sung các h ng m c ti n ích ph c v sinh ho t công c ng v i ch c n ng và hình th c th m m có ch t l ng.

Vi c m r ng di n tích công viên ho c b sung công viên m i t i các ô ph hi n h u có th r t khó th c hi n do giá tr t trung tâm và s ph c t p v s h u. Tuy nhiên có th t o thêm di n tích m ng xanh trên các l ng l n nh Lê Du n, Nguy n Hu , Hàm Nghi, Pasteur, Nguy n B nh Khiêm, Tôn c Th ng.

*i v i không gian m* , c nh quan t nhiên sông n c chính là m t trong nh ng y u t quan tr ng t o nên hình nh c tr ng c a ô th vùng châu th Nam B .

Tuy nhiên trong th c tr ng hi n nay, ph n l n chi u dài b Tây sông Sài Gòn ang c s d ng cho các ch c n ng quân s , b n c ng. V trí các c ng ã chia c t quan h gi a không gian công c ng v i b sông Sài Gòn, làm che m c tr ng sông n c và khung c nh “trên b n d i thuy n” truy n th ng. Theo n i dung án quy ho ch khu trung tâm hi n h u, nh h ng di d i các khu v c c ng d c sông Sài Gòn chính là là m t c h i l n khôi ph c, nh n m nh b n s c ô th sông n c c a TPHCM.

Trong b i c nh ó, các lo i hình không gian m a d ng nên c nghiên c u tích h p vào khu b Tây sông Sài Gòn, v i các gi i pháp nh :

- K t n i các không gian, tuy n ph i b t trung tâm hi n h u n b sông Sài Gòn.
- a d ng hoá ho t ng và hình th c các không gian m bên sông nh qu ng tr ng, công viên, b n thuy n, ph i b .
- T ng c ng các lo i hình giao thông thu trên sông Sài Gòn, khôi ph c và chuy n t i khung c nh sinh ho t “trên b n d i thuy n”.
- Nghiên c u ng b i v i ch c n ng và hình th c không gian m trên c b Tây và b ông sông Sài Gòn, làm a d ng hoá và k t n i hài hoà các không gian công c ng ven sông gi a hai trung tâm c và m i. (Hình 3.16)

### **3.3.3. Gi i pháp ch nh trang m ng l i ng và ô ph**

T i trung tâm hi n h u, m ng l i ng và ô ph v i nh d ng ô c m t cao, l gi i nh ã t o nên nh ng giá tr c tr ng v tính liên thông (v i nhi u l a ch n v tuy n ng, rút ng n kho ng cách i b ), v s phù h p v i t l con ng i.

N u nh tr c ây nh ng trung tâm ô th m t cao, không gian ng ph m ch t “ph ” h n ch t “ ng” t ng b xem là nguyên nhân c a quá t i, d n n i u ki n s ng t i tàn l c h u, thì ngày nay chúng l i c quan ni m là phù h p v i các tiêu chí

s ng ng, nhân v n và b n v ng c a ô th . Th c t ã ch ng minh là nh ng ô th m t cao nh Tokyo, New York ã phát tri n trên c s chuy n t i giá tr c a nh ng m ng l i truy n th ng. Nh ng c u trúc truy n th ng này, trong nhi u tr ng h p, ã t ra “hi n i” h n nh ng c u trúc “hi n i” c a ch ngh a Công n ng xét trên nhi u tiêu chí, t hi u qu n ng l ng n k t n i xã h i.

Nh n nh trên, tuy v y, không ng ngh a v i vi c ph nh n nh ng t n t i trong hi n tr ng m ng l i ng ph hi n h u. M t s ô ph có m t xây d ng công trình dày c, thi u kho ng xanh và không gian m . Tình tr ng quá t i giao thông vào gi cao i m th ng xuyên di n ra do công su t giao thông không m b o.

Nh v y, gi i pháp ch nh trang m ng l i ng và ô ph ph i là s k t h p gi a duy trì và nâng c p, truy n th ng và hi n i hoá, v i các gi i pháp nh :

- *H n ch t i a vi c can thi p m r ng l gi i c a m ng l i ng l ch s b o v tính xuyên su t, thân thi n c a b c c m t b ng ô th , b o v di s n ki n trúc, di n m o và khung c nh sinh ho t ng ph ã nh hình qua quá trình phát tri n lâu dài .*

- *Nâng cao công su t giao thông và kh thi hoá m c tiêu xây d ng trung tâm hi n h u thành không gian thân thi n cho ng i i b b ng gi i pháp u tiên phát tri n h th ng v n chuy n công c ng, v i các lo i hình a d ng nh xe buýt, xe i n ng m, ng s t n i ô.*

- *Ch nh trang các ô ph dày c b ng gi i pháp t ng c ng di n tích m ng xanh trên v a hê ng ph , c i t o không gian bên trong ô ph t o không gian m và “gi i nén” m t công trình. (Hình 3.17)*

### **3.4. CHUY N T I GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C TR NG T I TRUNG TÂM HI NH U B NG GI I PHÁP XÂY D NG M I (S 3.07)**

#### **3.4.1. Gi i pháp thích ng quy mô và hình th c công trình xây d ng m i vào các khu v c di s n th p t ng t i trung tâm hi n h u**

Quy n lý quy mô và hình th c công trình xây d ng m i là m t n i du ng quan tr ng trong quá trình hi n i hoá trung tâm hi n h u. M c tiêu c a nó là duy trì tính ch t hài hoà c a không gian ô th l ch s , v i s k t h p gi a di tích và công trình m i, gi a truy n th ng và hi n i hoá.

*Thích ng hài hoà công trình m i vào các không gian di s n th p t ng không ng ngh a v i vi c sao chép, mô ph ng r p khuôn các c i m c a quá kh .*

Nguyên t c b o t n quy nh rõ yêu c u b o v tính xác th c c a di tích, trong ó t t c các thành ph n b sung ph i th hi n c s khác bi t so v i y u t nguyên g c, và ph i b c l c d u n niên i lúc th c hi n. Nguyên t c này s giúp ng n ng a vi c xây d ng công trình m i v i hình th c sao chép ng uyên m u các phong cách quá kh . Th c ti n ã ch ng minh r ng gi i pháp “hoài c quá khích” này th ng d n n hu

ho i thay vì tôn t o giá tr ích th c c a di s n ki n trúc ô th .

Tuy nhiên c n l u ý là trong b i c nh không gian ô th l ch s , s xu t hi n c a m i m t công trình m i u có th là tác nhân làm gia t ng ho c gây t n h i n giá tr di s n. Vi c b sung các y u t hi n i m t cách hài hoà v i t ng th s góp ph n làm gia t ng s a d ng, th hi n c các d u n phong cách ki n trúc c a th i i vào chân dung ki n trúc ô th c a trung tâm thành ph . Ng c l i s tích t các công trình “hi n i hoá quá khích” không quan tâm n b i c nh s d n t i hu ho i tính liên t c l ch s c a ô th . Vì v y mà nh ng nghiên c u th n tr ng tìm ra gi i pháp thích ng công trình m i m t cách hài hoà v quy mô và hình th c vào các không gian di s n th p t ng là m t trong nh ng nhi m v quan tr ng c a ki n trúc và thi t k ô th t i trung tâm hi n h u.

#### **3.4.1.1. Thích ng v quy mô**

Trong các di n ti n hi n i hoá ô th tr c ây, nhi u công trình m i ã c thích ng hài hoà vào không gian trung tâm. Toà Lãnh s quán Anh, S Ngo i v , Nhà v n hoá Pháp... cho chúng ta nh ng ví d th c t v s b sung công trình hi n i vào không gian l ch s mà v n tôn tr ng, không phá v nh ng c tr ng quy mô truy n th ng c a nó.

Tuy nhiên trong b i c nh trung tâm hi n h u ang phát tri n theo h ng gia t ng quy mô xây d ng, v i s xu t hi n c a nhi u công trình cao t ng cao nh hi n nay, vi c ki m soát ch t ch quy mô công trình m i t i các không gian di s n th p t ng ã tr thành m t nhi m v c p bách. Các khu v c c nh quan ki n trúc ô th “c m”, “m ng”, “tuy n” c n xác nh rõ ràng, c a vào danh m c di s n ki n trúc ô th , c áp d ng c ch kh ng ch quy mô công trình m i b o v các khu v c th p t ng c tr ng cho trung tâm hi n h u.

*Công trình xây chen vào các không gian di s n th p t ng ph i c quan ni m nh là m t thành t h u c , m t b ph n c a khu v c. Công trình m i c n góp ph n c ng c c tr ng quy mô c a khu v c h n là nh n m nh tính riêng bi t c a nó trong t ng th .*

S hài hoà v quy mô công trình m i so v i khu v c c nghiên c u d a trên c i m c nh quan ki n trúc ng ph , ô ph , các công trình lân c n khu t xây d ng, v i các y u t c tr ng nh : *chi u cao công trình; kích th c, di n tích lô t; kho ng lùi, v trí xây d ng công trình trong khuôn viên lô t; hình th c mái công trình.* (Hình 3.18)

Nh ng y u t trên nh n m nh c tr ng v quy mô c a khu v c. Duy trì c tr ng quy mô ó chính là i u ki n thích ng công trình m i hài hoà v i không gian di s n, gi c s li n l c v quy mô t ng th mà không c n thi t ph i sao chép các hình th c ki n trúc c a quá kh .

Trong phạm vi các khu vực di sản “m ng”, “tuy n”, “c m”, tầng cao xây dựng cần có quy mô thiết kế tổng thể và vị trí kiến trúc cao không gian di sản. Vị trí kiến trúc hợp xây dựng công trình mới, kiểm soát tầng cao cần theo nguyên tắc *không t o nên chênh l ch v t quá 1/3 cao c a các công trình lân c n.* (Hình 3.19)

#### **3.4.1.2. Thách thức và hình thức**

Giới pháp này cần xuất phát từ vị trí các công trình mới xây dựng trên các không gian di sản dạng “tuy n”, gia mật độ phân bố có sự chênh lệch cao về hình thức kiến trúc. Khu vực như Bến Thành, chợ C , các công viên Hàn Thuyên, Pasteur, Hồ Tùng Mậu..., và các dãy nhà liên kết xây dựng gắn vào nhau theo trục XX là những trường hợp cần có thể vận dụng giới pháp này.

Quan niệm hài hòa về hình thức có bản chất khác biệt hơn so với việc mô phỏng phong cách. Những giới pháp thích hợp về hình thức cần xuất phát từ sự phân tích kết cấu kiến trúc và các công trình lân cận khu vực xây dựng, và các yếu tố cần chú ý như: *hình thức mái, tính chất tầng chân trời của khu vực; màu sắc công trình; quan hệ c-r trên mặt công trình; chiều phân bố ngang và phân bố dọc; không gian xây dựng; chiều cao và sự chênh lệch; nhịp điệu, tỷ lệ các chi tiết; chi tiết lồng vào chính; cao tầng trên công trình.*

Những yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến việc “mã di truyền” vận dụng mô hình kiến trúc cao tầng phù hợp. Việc áp dụng sáng tạo các vật liệu, công nghệ, phong cách kiến trúc mới dựa trên cái khung của “mã di truyền” sẽ giúp thích ứng hình thức công trình hiện đại vào khung cảnh lịch sử mà không cần thi thốt sao chép các vật liệu, chi tiết trang trí kiến trúc cao quá khứ. (Hình 3.20)

#### **3.4.2. Giới pháp kiểm soát quy mô hình khối kiến trúc cao tầng**

Việc xác định các không gian “c m”, “tuy n”, “m ng” cần quan tâm kiến trúc đô thị quan trọng nhất sẽ xuất phát từ việc áp dụng các chỉ số kiểm soát chiều cao công trình mới tại các khu vực di sản thiết kế trung tâm hiện hữu. Trong khi đó, những khu vực nằm bên ngoài không gian di sản thiết kế không cần thi thốt phải chú ý đến quy mô hoàn toàn về quy mô chiều cao. *Các khu vực này có thể phát triển với chiều cao gia tăng dần áp dụng các nhu cầu thị trường hiện tại và tương lai của đô thị.*

Như đã phân tích, việc thích ứng hài hòa công trình mới vào các không gian thiết kế cần có thể thích ứng khi chiều cao của nó không vượt quá 1/3 so với các công trình cũ. Những giới pháp khu vực cho phép xây dựng công trình cao tầng, và sự chênh lệch chiều cao, thì những thủ pháp về hình thức không thể giới hạn về mối quan hệ về bối cảnh, mà cần có sự bổ sung bằng những quy định về hình khối.



Gi i pháp kh ng ch hình kh i ki n trúc cao t ng c xu t d a theo các nguyên t c sau:

### **3.4.2.1. Ki m soát trên c s m b o yêu c u v chi u n ng t nhiên cho ng ph**

T l gi a cao b m t ng ph v i b r ng ng không c v t quá 2 l n m b o kh n ng ti p nh n ánh sáng t nhiên cho ng ph . Hình kh i công trình b kh ng ch b i gi i h n “m t chi u n ng” và quy nh v chi u cao t i a c a khu v c. Gi i h n “m t chi u n ng” theo t l 2:1 này ã c áp d ng kh ng ch hình kh i công trình cao t ng t i m t s ô th l n trên th gi i. Tuy nhiên “m t chi u n ng” v i t l 2:1 nh v y s t o nên góc quan sát t ng ng là 63 , v t kh i ph m vi tr ng nhìn t i u theo quy lu t th giác là gi i h n 55 . M t s thành ph l ch s t i châu Âu ã kh ng ch “m t chi u n ng” trong gi i h n 55 , do ó ã duy trì c hình nh ô th thân thi n, không b l n át b i chi u cao công trình.

Ph ng pháp này không ch m b o yêu c u chi u n ng t nhiên cho ng ph , mà còn góp ph n c i t o i u ki n khí h u ph n d i công trình, và c bi t là b o v s phong phú, t o ra nhi u l p công trình trong c nh quan ô th .

Áp d ng quy nh v góc t i h n t i a t 55 n 63 là gi i pháp xu t cho kh ng ch hình kh i công trình cao t ng trong thi t k ô th t i t t c các khu v c thành ph n c a trung tâm TPHCM. (Hình 3.21)

### **3.4.2.2. Ki m soát trên c s t o c s chuy n ti p chi u cao gi a không gian c và m i**

Hình nh ng chân tr i, hay còn g i là bóng dáng ô th (silouhete) là m t trong nh ng y u t quan tr ng t o nên b n s c, nên d u n c a hình nh ki n trúc ô th . Các ô th B c M th ng có ng chân tr i hình tháp v i ph n nh t p trung t i trung tâm. ô th châu Âu thì ng c l i, nhu c u b o t n trung tâm l ch s ã làm hình thành ng chân tr i d ng lòng ch o v i ph n tr ng nh t thu c v không gian di s n.

Th c tr ng phát tri n t i trung tâm hi n h u TPHCM cho th y hình nh ki n trúc ô th v i mô hình ng chân tr i hình tháp ang xu t hi n nh là m t k t qu c a xu h ng tích t công trình cao t ng vào trung tâm l ch s trong th i gian v a qua.

Trong khi ó, kh n ng phát tri n v h ng b Tây sông Sài Gòn và Th Thiêm cho phép nh n nh r ng vi c i u ti t quy mô xây d ng và t ng cao sang các khu v c này s là c s kh thi t o nên s chuy n ti p chi u cao m t cách phù h p gi a không gian di s n và không gian hi n i hoá t i trung tâm hi n h u, v i các nguyên t c c b n nh sau.

- Nguyên t c 1: Quy nh t ch c kh i i v i công trình cao t ng t i trung tâm l ch s . Chi u cao kh i c gi i h n t i a 5 t ng. V i t ng cao thích h p, kh i

sống vai trò chuyển tiếp giữa công trình cao tầng và các công trình lân cận, góp phần duy trì trật tự quy mô và hình thức kiến trúc của khu vực, gìn giữ tính chất thân thiện, thoải mái cho không gian sống. (Hình 3.21)

- Nguyên tắc 2: Ưu tiên chuyển quy mô chức năng cao sang các khu vực trung tâm hiện hữu (khu vực Tây sông Sài Gòn) và trung tâm mới Thủ Thiêm; giảm thiểu các khu vực phát triển cao tầng tại trung tâm lịch sử hiện hữu. Khuyến khích xây dựng nhà cao tầng liên kết với di tích, di sản kiến trúc có giá trị, hoặc trong các khu vực có quan hệ kiến trúc đô thị đặc biệt quan trọng. Khuyến khích cao tầng theo hướng phát triển về phía các khu vực di sản. (Hình 3.22a)
- Nguyên tắc 3: Vận dụng mô hình TOD phát triển tầng cao. Công trình cao tầng có phép xây dựng tại các nút TOD kích hoạt tiềm năng phát triển của khu vực các nhà ga vận chuyển công cộng. Không gian phát triển tầng trung trong phạm vi bán kính 400 mét tính từ tâm điểm là các nút TOD. Vì vậy mà vị trí các nút TOD phải phù hợp, giảm thiểu khoảng cách cần thiêt về công trình di tích nhằm nâng cao hiệu quả xây dựng công trình cao tầng làm phát huy giá trị của các khu vực có quan hệ kiến trúc đô thị đặc biệt quan trọng. Quy hoạch nhà ga trung tâm tại vị trí toả điểm của công trình di tích kiến trúc, nối giao thông của hai các quan hệ kiến trúc đô thị quan trọng của thành phố (quảng trường Nhà hát thành phố và quảng trường UBND) là một trọng tâm phân tích kết nối vì việc khai thác lợi thế phát triển TOD không mâu thuẫn với mục tiêu bảo tồn giá trị di sản. (Hình 3.22a)
- Nguyên tắc 4: Bảo vệ các quần thể công trình cao tầng trong các khu vực có giá trị hiện rõ ràng. Tại trung tâm hiện hữu, các khu vực phù hợp cho tập trung quần thể công trình cao tầng là: quảng trường Mê Linh, khu vực bờ Tây sông Sài Gòn trên địa bàn quận Bình Thạnh, các trục đường tiếp giáp chiểu đường công viên 23/9, các trục đường có quan hệ tiêu biểu có lợi ích lớn, giá trị sử dụng cao, mở ra không gian sông nước thoáng (như đường Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi). (Hình 3.22b)
- Nguyên tắc 5: Ưu tiên phát triển công trình cao tầng theo hướng tiếp cận các không gian mở có vùng quan sát rộng thoáng. Các mục tiêu pháp này là dịch chuyển phần nhô thấp của tầng chân trụ đô thị tiếp cận phần “biên” của trung tâm hiện hữu và phát triển về sông theo hướng Thủ Thiêm. Sông Sài Gòn với vai trò là một không gian mở, một vùng trọng tâm quý giá đem lại các không gian cao tầng, góp phần hiệu quả, làm giảm nhu cầu quy mô của các tòa nhà cao tầng. Một khác biệt nổi bật đáng chú ý vì sự tham gia của không gian mở sông sẽ tạo nên silouhette đặc trưng của một đô thị hình thành và phát triển bên hai bờ sông Sài Gòn.

(Hình 3.22b)

### 3.5. CHUYỂN TIẾP CÁC GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC Ô THỊ C TRÊN NG SANG TRUNG TÂM MĨ THẨM THIÊM

#### 3.5.1. Hình ảnh kết cấu và phát huy các giá trị kiến trúc ô thị phù hợp chuyển tiếp sang trung tâm mĩ

Tính chất không gian kiến trúc ô thị cácامت khu đô thị mới phụ thuộc vào cấu trúc lý, các mối liên hệ, mối quan hệ của nó với trung tâm hiện hữu. Xây dựng mô hình thị trấn mới đòi hỏi phải hoàn toàn khi đô thị cũ có thể là một hình thức phát triển đô thị hiện nay do không còn có sự chuyển tiếp hợp lý không gian văn hóa.

Nhưng Thị Thiêm không phải là một khu đô thị mới cách xa và tách rời khỏi đô thị cũ theo kiểu “ô thị vệ tinh”. Ngược lại, vị trí mới nằm ở trung tâm hiện hữu qua sông Sài Gòn thì Thị Thiêm chính là một trung tâm mới với mối quan hệ gần gũi, song sinh và cùng sinh với trung tâm hiện hữu.

Về tính chất, Thị Thiêm không thể phát triển mới một văn hóa, thoát li trị thể thành phố tự cho riêng mình một diện mạo kiến trúc ô thị hoàn toàn khép kín và khép kín.

Ví dụ rõ nét nhất về văn hóa này có thể nhận thấy qua trình hình thành phát triển khu Phố Ông Thiêng Hí.

Có thể có những nhận thức khác nhau về các phát triển của khu đô thị mới này, tuy nhiên không ít các phân tích đã chỉ rõ rằng, Phố Ông Thiêng có một nhu cầu công trình kiến trúc mang dấu ấn hiện đại, nhưng chân dung kiến trúc ô thị của nó hoàn toàn xa lạ với bối cảnh văn hóa truyền thống Ông Thiêng Hí. Đây gần như không có sự giao thoa giữa cái mới và cái cũ, giữa hình thức và nội dung, giữa hiện đại hóa và chất hóa.

Bài học từ trình hình thành Phố Ông Thiêng là, xây dựng Thị Thiêm theo hình thức liên tục không gian và văn hóa với trung tâm hiện hữu là một văn hóa mới cần có những, tạo cho khu đô thị mới này một chân dung kiến trúc ô thị thị trấn mới tính liên tục lịch sử trong quá trình phát triển tiếp nối của trung tâm thành phố. Tính chất này phải là một trong những quan trọng nhất, thậm chí còn phải là tiêu chí hàng đầu, xây dựng ý tưởng quy hoạch và thi công kiến trúc thị trấn Thiêm.

Về chuyển tiếp giá trị kiến trúc ô thị cũ trên vào trung tâm mĩ Thị Thiêm đòi hỏi một nhìn nhận về các giá trị truyền thống phù hợp với thị trấn mới, và về các nhân tố hình thành phát triển kiến trúc ô thị phù hợp với các mối liên hệ chính vùng thị trấn mới này.

Về mặt cách nhìn khái quát, kiến trúc và thi công ô thị hiện đại cần khai thác theo hai mô hình cơ bản. Mô hình thứ nhất chỉ phải ở trong khuôn mẫu chung của Công nghệ thị trấn XX. Về bản chất đây là mô hình “m”, chú trọng vào công nghệ và kinh

t, k t h p gi a vi c phát tri n chi u cao công trình v i gi i t a không gian tr ng. Ki n trúc ô th vì v y trong nhi u tr ng h p ph i ch p nh n xa r i kh i b i c nh v n hoá và l ch s c a chính nó.

Mô hình th hai, xu t hi n t n a sau th k XX, xu t ph ng th c x trí không gian ô th v i c u hình “ óng”. Quan i m này nh n m nh tính l ch s , b n s c, s c s ng, s liên t c c a phát tri n ô th .

Tuy nhiên c n kh ng nh r ng vi c xác nh mô hình ki n trúc ô th phù h p cho Th Thiêm nên c phân tích t cách nhìn th c ti n h n là tuy t i hoá vai trò c a b t k mô hình nào. Quy lu t rút ra t l ch s ô th hi n i ph n ánh r ng, mô hình “ óng” ang là l a ch ng n nh t t y u nh ng ô th Âu M , n i mà nhu c u v b n s c, s c s ng, s a d ng c a ô th c c bi t quan tâm, khi mà các v n v sinh, t c ngh n, quá t i n i ô ã c gi i quy t c b n. Ng c l i châu Á và các qu c gia ang phát tri n, trong b i c nh ph i gi i quy t hàng lo t các v n n i t i v k thu t h t ng và môi tr ng ô th , thì rõ ràng mô hình “m ” v n cung c p nh ng gi i pháp không th b b qua trong b t k quá trình phát tri n ô th nào.

*V ki n trúc, không th chuy n t i toàn b các giá tr ki n trúc c tr ng c a trung tâm hi n h u sang Th Thiêm, vì i u này ng ngh a v i vi c ph i ng th i ch p nh n hi n t ng sao chép, áp t các hình th c ki n trúc c c a Sài Gòn c vào không gian hi n i th k XXI c a trung tâm m i.*

*T ng t nh v y, vi c chuy n t i r p khuôn các c tr ng c nh quan ki n trúc ô th c sang trung tâm m i c ng là m t xu t thi u tính bi n ch ng. D th y r ng m t s c i m hi n tr ng c a trung tâm c , nh m ng l i ng và ngõ h m nh h p, các ô ph xây d ng dày c, thi u kho ng xanh, các khu d n nén công trình và ch c n ng...hoàn toàn không ph i là nh ng giá tr thích h p chuy n t i sang m t không gian hi n i.*

Các phân tích trên a n nh n nh là, các d u n c tr ng phù h p c a trung tâm hi n h u c n c nghiên c u chuy n t i sang sông trong quá trình phát tri n Th Thiêm. *Nh ng nh h ng ó hoàn toàn không ng ngh a v i quan ni m không gian ki n trúc ô th Th Thiêm ph i là m t b n sao c ng nh c c a trung tâm c . Nó nên c nh h ng tr thành m t m nh ghép có ch t l ng, th hi n c d u n th i i trong b c tranh ki n trúc ô th c a t ng th trung tâm c và m i. Nó có th và c n thi t s là m t d ng k t h p c “ óng” và “m ”, hi n i và truy n th ng, qu c t và a ph ng, nh m t thành t u v n hoá th hi n quá trình phát tri n t i p n i c a ô th .*

(S 3.08)

### **3.5.2. Chuy n t i các giá tr c tr ng v ki n trúc**

Sài Gòn-TPHCM v i c i m giao l u và h i nh p v n hoá ã làm hình thành nên s

*a d n g c a công trình ki n trúc.*

Hình nh trung tâm hi n h u TPHCM, tính n u th p niên 1990, trong m t ch ng m c nh t nh ã ph n ánh tính k th a và ti p n i qua vi c duy trì các công trình l ch s k t h p v i xây d ng b sung các công trình theo phong cách m i mà v n duy trì c s hài hoà c a t ng th không gian. Chính tính ch t liên t c ó ã nh n m nh hình nh c tr ng c a m t thành ph c a ngõ giao l u qu c t c a c n c, n ng ng, thích ng v i cái m i, không b óng khung trong khuôn kh c a m t ô th thu c a c k .

c i m ki n trúc v i s a d ng v th i k , ch c n ng, quy mô, phong cách, k thu t... ã góp ph n làm hình thành nên giá tr c tr ng v ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u. Lu n án nh n nh r ng, khuôn m u hình th c c a các công trình đi s n không ph i và không th là giá tr c tr ng chuy n t i sang trung tâm m i, mà chính *tính ch t a d n g c a công trình ki n trúc* m i là giá tr c tr ng c n c k th a và phát huy trong chân dung ki n trúc ô th Th Thiêm.

Vi c b sung ti p n i các công trình ki n trúc thu c nhi u th i k phát tri n khác nhau chính là t m g ng ph n chi u tính liên t c l ch s c a quá trình phát tri n ô th . Trong b i c nh phát tri n m r ng trung tâm thành ph , bên c nh các công trình ki n trúc c tr ng c a trung tâm hi n h u, thì vi c ti p t c b sung các công trình th hi n c d u n th i i vào không gian trung tâm m i là v n c n c kh ng nh i v i di n m o ki n trúc ô th .

T i Th Thiêm, s a d ng ki n trúc c n c th hi n không ch phong cách ki n trúc, mà còn thông qua c ch c n ng, quy mô, k thu t xây d ng công trình.

S a d ng v ch c n ng nên c th hi n qua các th lo i công trình phong phú, v i nh ng i m nh n c bi t là các công trình v n hoá phù h p v i b i c nh t ng tr ng c a thành ph . Ki n trúc nhà và không gian các khu nên c nghiên c u v i nhi u lo i hình và quy mô a d ng thích ng cho nhi u i t ng s d ng có m c thu nh p khác nhau.

S a d ng v quy mô nên c th hi n qua hình nh ng chân tr i ô th sinh ng, phong phú v chi u cao, không óng khung Th Thiêm nh m t “r ng cao c” ho c m t “làng quê thôn dã” chi u h ng ng c l i.

S a d ng v hình th c ki n trúc và k thu t xây d ng có th không ph i là bài toán quá khó, vì vi c hi n i hoá và cách tân k thu t nh tính ch t ti p thu cái m i v n luôn là m t th m nh c a thành ph n ng ng này. Hình th c ki n trúc và k thu t xây d ng có th c a d ng hoá nh các thi t k qu c t và a ph ng, v a ph n ánh rõ c i m th m m , công ngh th i i, v a thích ng hài hoà v i t p quán v n hoá, môi tr ng khí h u nhi t i, c i m t nhiên c a vùng châu th sông n c

Nam B .

Như vậy, những hình thức phát triển đã nêu và quan niệm “thị - không” về kiến trúc sẽ cho phép nâng cao hiệu quả lợi ích hoàn toàn các hình thức kiến trúc mới, mô phỏng, sao chép quá khứ. Vì các khu vực đô thị kiến trúc thị trường vào không gian đô thị mới là hoàn toàn phù hợp với quy luật phát triển. Nó phản ánh tính liên tục lịch sử một mặt. Mặt khác, nó làm gia tăng tính đa dạng, phong phú cho hình ảnh đô thị của thành phố trung tâm mới vùng TP HCM. Điều này nói lên nó sẽ trở thành một giá trị pháp luật hữu ích bổ sung, nhằm nâng cao giá trị, tính xác thực lịch sử của các di sản kiến trúc thị trường trung tâm hiện hữu.

### **3.5.3. Chuyển đổi các giá trị chức năng và quan hệ kiến trúc đô thị**

#### **3.5.3.1. Vị trí chức năng kiến trúc đô thị**

Vị trí chức năng đô thị, cần lưu ý rằng trong những bài học mang tính chất báo cáo của đô thị công nghiệp chính là tính chất phân khu chức năng thị trường, dựa trên thị trường tiêu chuẩn “phân vùng linh hoạt” của đô thị. Các khu chức năng tách biệt trở thành nguyên nhân làm kéo dài quá trình di chuyển khu vực trung tâm, làm suy giảm tính chất sống năng động của những trung tâm đô thị lớn.

Trong khi đó, các nhiệm vụ chức năng của trung tâm hiện hữu TP HCM chính là tính chất chức năng an toàn đã nêu, hoàn toàn không phải là cấu trúc tầng bậc duy lý của hiện tượng phân khu chức năng thị trường nêu trên. Do đó nó sẽ luôn duy trì các hoạt động đô thị với các ngành cao vào mặt thị trường, với khung cảnh đô thị nhàn nhã, sống động, tràn ngập tính giao tiếp, tạo nên một giá trị chức năng, một nét đẹp dân cư biệt lập văn hoá.

Thị trường Thiêm, vì các khía cạnh và phát huy tính chất chức năng an toàn đã nêu như vậy nên cần xác định là một trong những nguyên tắc chính của quy hoạch và kiến trúc. Các chức năng thị trường mới dịch vụ thị trường nên cần xen cài trong các ô phố giảm thiểu quá trình di chuyển và đa dạng hoá các hoạt động đô thị.

Ngoài ra, lịch sử TP HCM sẽ phản ánh rõ quy luật phát triển chung của các thành phố của sông, dựa vào tầm vóc của các tuyến giao thông sông nước từng bước quá trình đô thị hoá. Vì phát triển Thị Thiêm sẽ mang lại hình thức tiến bộ công cụ phát triển đô thị ven sông, tạo nên mạng lưới kết nối cùng làm hoàn thiện từng không gian trung tâm chính của TP HCM.

Vị trí thị trường biệt lập và quá trình xây dựng di sản, trong tương lai Thị Thiêm sẽ là niềm tin của những người dân quy mô đa dạng với chức năng hiện tại, sẵn sàng áp dụng phát triển dựa trên trung tâm hiện hữu như hiện nay.

Thị Thiêm là khu vực mới vùng trung tâm thành phố, cần có những bổ sung

các chức năng mà trung tâm hiện hữu không có hiệu quả phát triển do hạn chế về diện tích. Ngoài các chức năng liên quan đến thương mại và dịch vụ quốc tế, Thủ Thiêm chính là vị trí lý tưởng bổ sung các công trình văn hoá mà đã được các chức năng và quy mô, thể hiện được phát triển của thành phố trong thế kỷ XXI.

### 3.5.3.2. Vị trí quan kiến trúc đô thị

Chức năng quan kiến trúc được phân bổ và được định hình kiến trúc, khung cảnh sinh hoạt sống động là những giá trị nên được khai thác và phát huy vào trung tâm Thủ Thiêm.

Chức năng kiến trúc được phân bổ, mang đậm dấu ấn thân thiện của “phố” là do nó được hình thành bởi các công trình kiến trúc đã được, vị trí hiện hữu chi tiết được nên là “tổ con ngõ”, gắn kết chặt chẽ với không gian được phân bổ.

Không gian công cộng tại Thủ Thiêm nên được thực hiện theo hướng chuyển đổi các giá trị đã được xây dựng là tạo nên các không gian quy hoạch trung tâm quá lớn, không thể phù hợp với các hoạt động giao tiếp cộng đồng.

Vị trí quy hoạch các ô phố không gian, các siêu dự án khép kín có bề rộng do, thì dù tác động được phân bổ nên biến đổi chất lượng, vì mô hình phát triển này sẽ tạo nên chức năng phân bổ rời rạc, thì sử dụng, không phù hợp với tính chất của một trung tâm đô thị lớn.

Tuy nhiên rất cần phải lưu ý đến các khuyến cáo đã được đề cập rõ rệt thì cần là, quan niệm về mặt và tính chất “gần gũi” trong cấu trúc mặt bằng của đô thị Châu Á và phương Tây có những khác biệt nhất. Mặc dù khi nhìn tổng thể hình dáng chung, thì một số đôi khi dường như là một chức năng của các đô thị lớn Châu Á, hiệu quả không đồng nghĩa với việc phải luôn chấp nhận một mặt bằng liên tục như hình ảnh là xu hướng tự nhiên và bỏ qua các yếu tố của phát triển.

Vì vậy tại Thủ Thiêm, thực hiện chi tiết quy hoạch nên được nghiên cứu trên nguyên tắc áp dụng các khuyến nghị phân bổ theo khu vực và theo mức độ phân bổ.

Vị trí không gian mở, chức năng sông Sài Gòn chính là yếu tố thiên nhiên đóng vai trò phong phú, tạo nên bản sắc châu thổ Nam Bộ cho không gian kiến trúc đô thị tại TPHCM. Trong khu vực khu vực bán đảo Thủ Thiêm như kênh rạch, các bao bọc bởi dòng sông Sài Gòn thì việc kết nối các yếu tố sông nước thiên nhiên vào thực thể không gian mở là một giải pháp cần được thể hiện trong kiến trúc và quy hoạch.

Cùng với yếu tố sông nước, được khai thác khung cảnh sinh hoạt “trên bến dưới thuyền”

ở kênh Sài Gòn, văn hóa phố phường nào đó phải được thể hiện trong phát triển đô thị và qua, cũng là một giá trị văn hoá phi vật thể tiêu biểu cần được nghiên cứu chuyển đổi sang trung tâm mới, vì những biểu hiện mới phù hợp với các nhu cầu đã được của các sông đô thị hiện tại.

# CHƯƠNG 4: BÀN LƯU N V K T QU NGHIÊN C U

## 4.1. V N D NG K T QU NGHIÊN C U BÀN LƯU N V ÁN QUY HO CH CHI TI T KHU TRUNG TÂM HI NH U TPHCM 930 HA

L ch s 300 n m hình thành và phát tri n ã l u l i trong không gian trung tâm hi n h u TPHCM nhi u d u n v n hoá v t th l n phi v t th . Theo th i gian, và ng th i c ki m nghi m b i th c o kh c nghi t c a th i gian, chúng ã t n t i trong c th ô th hôm nay nh m t ph n máu th t, nh m t y u t c u thành b n s c Sài Gòn. M t b ph n không nh nh ng thành t u ó áng c tr n tr ng v i t cách là di s n ki n trúc ô th c a thành ph . Tuy nhiên, th c ti n phát tri n t nh ng n m u c a thiên niên k m i ã ph s c ép lên trung tâm hi n h u. Quá trình xây d ng t p trung v quy mô và t ng cao d n n nguy c hu ho i s c h p d n c a các giá tr l ch s và v n hoá, làm bào mòn ký c ô th .

Trong b i c nh ó, vi c tri n khai quy ho ch, thi t k ô th nh h ng cho công tác ch nh trang và phát tri n hi n i hoá khu v c trung tâm hi n h u tr thành m t nhu c u r t c p bách.

N m 2007, thành ph t ch c cu c th qu c t “Ý t ng thi t k ô th cho khu trung tâm hi n h u m r ng c a TPHCM”. Ph ng án t gi i nh t c a công ty Nikken Sekkei (Nh t B n) c ch n phát tri n thành án quy ho ch khu trung tâm hi n h u TPHCM. N m 2012, quy ho ch chi ti t xây d ng ô th t l 1/2000 Khu trung tâm hi n h u TPHCM 930 ha ( án Nikken Sekkei) ã c UBND TPHCM phê duy t. [39]

### 4.1.1. Các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án nghiên c u duy trì và chuy n t i

M c tiêu chính c a án là c i t o, ch nh trang, phát tri n ô th trên c s b o t n các giá tr v n hoá l ch s và kh ng nh b n s c c a m t trung tâm ô th bên sông n c. T m c tiêu này, v n duy trì và chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng ã c án th hi n b ng m t s gi i pháp nh :

- *Duy trì c i m b c c và l gi i m ng l i ng*. Các gi i pháp can thi p i u ch nh h ng tuy n và l gi i ã c gi i h n quy mô t i thi u. Gi i pháp ch nh trang ch y u là b sung m ng xanh trên các v a hè ng ph . (Hình 4.01)
- *Duy trì s a d ng v ch c n ng c a ô th* thông qua gi i pháp t ch c s d ng t h n h p. (Hình 4.04a)
- *Duy trì h th ng không gian công c ng*, gi l i các qu ng tr ng, công viên hi n h u.
- *xu t duy trì các i t ng di s n ki n trúc ô th*. Danh m c xu t b o t ng m kho ng 200 i t ng là các công trình ki n trúc n l , qu ng tr ng, công viên, c nh



quan các tuyến đường phố tiêu biểu, chỉ ra vị trí danh mục các công trình đã xây dựng hoặc sẽ xây dựng trong phạm vi trung tâm lịch sử, (Thông báo số 46 về việc bố trí nhân sự quan hệ trực, Quy định số 5360 về kế hoạch di tích lịch sử - văn hoá, Danh sách các di tích lịch sử - văn hoá đã xây dựng công cộng gia và công thành phố), danh mục xuất bản án là địa điểm văn sử lý và thể loại công trình. (Hình 4.02a)

- *xuất các giá trị pháp lý hình thức bố trí, và các công trình như “chuyến đi quy hoạch phát triển” và “uỷ ban thu hút”.* (Hình 4.02b)

- *Phát huy sức mạnh của khung cảnh sinh hoạt đô thị vì xuất phát triển không gian đô thị, giảm các tuyến phố đi bộ như Khu, Phố Chính, Huỳnh Thúc Kháng; các công trình đi bộ như Quán Th Trang, công trình Qu c t ; công viên kết hợp phố đi bộ như Tôn c Th ng; các phố thẳng mới ưu tiên hành như Lê L i, Nguyễn Huệ ...t o nên mở rộng đi bộ hành kết nối các công trình quan trọng về các công phố thẳng mới mở, liên kết với không gian sông Sài Gòn.* (Hình 4.03)

- *Phát huy giá trị sử dụng đô thị bằng phân bố hệ thống và tổ chức không gian ngầm phù hợp với mô hình phát triển theo hướng tiếp cận giao thông công cộng (TOD). Án đã hình thành tổ chức không gian ngầm kết nối các nút giao thông công cộng, và phân bố hệ thống theo hướng gia tăng quanh các nút TOD chính như công viên 23/9, công viên sông Sài Gòn, ga Bến Thành, ga Nhà Hát, ga xe buýt trung tâm.*

V phân bố hệ thống, phân khu CBD, nên có các nhà ga chính là ga Bến Thành, ga Nhà Hát Thành phố và ga xe buýt trung tâm, đã quy hoạch vỉa hè 5,0, cao nhất trong toàn bộ khu vực trung tâm hiện hữu (không kể khu vực bờ Tây sông Sài Gòn). (Hình 4.04b) [67]

#### **4.1.2. Các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng nổi bật nghiên cứu duy trì và chuyển đổi (Số 4.01a, 4.01b)**

##### **4.1.2.1. Bảo tồn, phát triển toàn diện các di tích kiến trúc đô thị**

Một trong những mục tiêu quan trọng của án Nikken Sekkei là “*thực hiện sự tiếp nối của các giai đoạn phát triển thành phố: vừa mang tính hiện đại và gìn giữ, tôn tạo bản sắc truyền thống, lịch sử*” [69] Trên tinh thần đó, án đã xuất phát danh mục các di tích nổi bật, và nhiều công trình, không gian công trình, công viên, các tuyến cảnh quan đô thị tiêu biểu trong toàn phạm vi quy hoạch.

Tuy nhiên, các di tích sẽ được xếp hạng trên một hệ thống thang giá trị thức toàn diện. Án đã chia theo hai tiêu chí chính là lịch sử và phong cách, và dựa qua nhiều tiêu chí quan trọng khác về vị trí kiến trúc đô thị, là các giá trị văn

i, s d ng, v t ch t, kh o c , c ng ng, v trí, b i c nh. Do ó dù danh m c xu t là khá s , thành ph n c a nó v n *ch a th hi n c y giá tr ích th c c a qu di s n ki n trúc ô th t i trung tâm l ch s , b sót m t s lo i hình công trình, phong cách ki n trúc, các khu v c c nh quan ki n trúc quan tr ng.*

Các dãy nhà ph th ng m i theo mô hình nhà ng t i m ng di s n ô th Ch C , d c các tuy n ng Hu nh Thúc Kháng, Pasteur ... không thu c danh m c xu t, do ó ã không chuy n t i c d u n “ph th” c a Sài Gòn truy n th ng.

Giá tr kh o c c a m ng di s n “thành c ”, trên à bàn ph n “ ô” truy n th ng không c c p. án ã không à ra h ng d n nào m b o vi c phát tri n t i khu v c này không làm hu ho i các giá tr kh o c n tàng.

V phong cách, án ch y u ch ghi nh n giá tr c a phong cách Pháp, vì v y ã không ph n ánh hoàn ch nh m c tiêu th hi n s ti p n i c a các giai o n phát tri n thành ph . Lý do là vì xu t ã ch a phân tích úng m c i v i các phong cách ki n trúc khác t i trung tâm hi n h u, nh ki n trúc c a ng i Chetty n , phong cách ki n trúc Hi n i th hi n trình , s óng góp c a i ng thi t k và xây d ng Vi t Nam.

T nh ng nh n nh trên ây, lu n án xu t vi c xây d ng danh m c công trình, khu v c có giá tr nên c rà soát l i d a trên h th ng ánh giá v i tiêu chí toàn di n h n, *b sung các m ng di s n kh o c , các dãy ph th ng m i tiêu bi u , các công trình c a ng i Chetty, công trình ki n trúc Hi n i tiêu bi u, các khu v c “m ng”, “c m”, “tuy n” c nh quan ki n trúc quan tr ng.*

#### **4.1.2.2. B sung quy nh ki m soát chi u cao b o v không gian di s n**

án nh h ng t ch c không gian v i nguyên t c “*t ng cao công trình quanh nh ng ki n trúc có giá tr l ch s ...ph i c ki m soát nghiêm ng t có th gi gìn c nh quan l ch s theo t l con ng i*”. [69]

Tuy nhiên, m t ti n có v mâu thu n v i nguyên t c trên là, liên quan n v n v n pháp lý c a các d án u t xây d ng t i trung tâm, án quy ho ch ã c thành l p trên c s “*tôn tr ng các d án ã c ch p thu n ho c ang i ch p thu n trong ph m vi khu v c quy ho ch*”. [69] Xu t phát t ây, án ã m c nh ch p nh n gi nguyên ch tiêu quy ho ch ki n trúc c a nh ng d án u t ã có pháp lý.

H s s d ng t và chi u cao công trình là nh ng c s quan tr ng kh ng ch chi u cao xây d ng, giúp ki m soát quy mô t ng cao t i các không gian di s n th p t ng. N u nh vi c ch p nh n các tr ng h p ngo i l c xem là th c t hi n nhiên, thì i u ó ng ngh a v i ch p nh n di n ti n xen c y nhà cao t ng. Di n ti n này s phá v các nguyên t c t ch c không gian c a án quy ho ch, và gây tr ng i l n cho vi c b o t n di s n ki n trúc ô th .

Vì vậy, nguyên tắc tổ chức chi u cao t i trung tâm hi n h u, v i các quy nh rõ ràng v vi c ki m soát chi u cao t i các khu v c di tích, các công trình ki n trúc có giá tr , các khu v c c nh quan ki n trúc ô th quan tr ng c n c b sung vào n i dung án. Tổ chức chi u cao v i các nguyên tắc rõ ràng v nh p i u s m ra nh ng i u ki n cho phát tri n hi n i hoá trung tâm hi n h u trong khi v n m b o gi gìn c tr ng c a nh ng khu v c di s n th p t ng.

M t s d án ã có pháp lý nh ng quy mô chi u cao quá l n át không gian di s n có th ph i ch u kh ng ch chi u cao theo quy nh chung. Trong các tr ng h p nh th , vi c áp d ng các gi i pháp linh ho t nh chính sách “chuy n nh ng quy n phát tri n trên cao”, ho c u ãi b ng ch ng trình “phân vùng kích l ” cho ch u t c n c kích ho t nh là i u ki n c n thi t th c thi m c tiêu b o t n trong b i c nh phát tri n ô th .

Ngoài ra, vi c b trí công trình cao t ng phù h p v i xu h ng phát tri n TOD khai thác t i u giá tr s d ng t t i các khu v c nhà ga công c ng c ng là m t trong nh ng c n c xác nh nguyên tắc tổ chức chi u cao. Vì không gian phát tri n th ng t p trung trong ph m vi bán kính 400 mét tính t tâm i m là các nút TOD, nên v trí các nhà ga công c ng ph i c quy ho ch phù h p tránh tình tr ng phát tri n cao t ng t i các khu v c c nh quan ki n trúc ô th th p t ng c tr ng. V trí ga Nhà Hát thành ph theo quy ho ch hi n t i là m t ví d v vi c b trí ga công c ng ch a phù h p v i mô hình TOD, vì quanh khu v c nhà ga này là các di tích ki n trúc n i b t (Nhà Hát, UBND), nên không th xây d ng cao t ng, không phát huy t t hi u qu s d ng t t kh n ng kích ho t gia t ng chi u cao và h s s d ng t quanh các nút TOD.

#### **4.1.2.3. Ki m soát ch t ch quy mô h s s d ng t**

Ph ng pháp lu n xác nh các ch tiêu quy ho ch ki n trúc c a án xu t phát t *phân tích n ng l c giao thông, t k t qu ó xác nh h s s d ng t phù h p cho t ng phân khu quy ho ch và t ng ô ph .*

T quy trình này, án ã kh ng ch h s s d ng t toàn khu t trung tâm hi n h u m c không v t quá 4. Ch tiêu quy ho ch ki n trúc cho t t c các ô ph c ng c xác nh rõ, trong ó ch tiêu h s cao nh t là 6, quy mô chi u cao t i a là 150 mét. Vi c xu t c ch tiêu rõ ràng cho t ng ô ph nh trên là i u ki n tiên quy t có th ki m soát c m c phát tri n theo h ng hài hoà gi a b o t n và phát tri n.

Tuy nhiên do án ch p nh n ch tiêu quy ho ch ki n trúc hi n h u c a nh ng d án u t ã có pháp lý ho c ang c xây d ng, nên gi a ch tiêu quy ho ch ki n trúc xu t v i các ch tiêu ã c tho thu n t n t i m t kho ng chênh l ch l n v quy mô. Th ng kê cho th y tr c ây nhi u d án ã c tho thu n quy mô r t l n, v i

h s s d ng t lên ng n 16 l n, chi u cao t 180-270 mét.

Th c t này s nh h ng n ph ng pháp lu n c a án quy ho ch, vì s gia t ng h s s d ng t t các d án l n s phá v m c kh ng ch 4,0 cho toàn khu trung tâm hi n h u, ng ngh a v i vi c không m b o n ng l c giao thông nh tính toán.

M t khác, án c ng ã khuy n cáo r ng, tr c khi t t c các h ng m c giao thông c hoàn thi n, h s s d ng t toàn khu trung tâm hi n h u ph i c kh ng ch m c th p nh t, trong kho ng 1,0. Trong khi ó các s li u kh o sát hi n tr ng cho th y h s th c t hi n nay ã v t kh i m c kh ng ch trên. Do ó mà n u không c ki m soát phù h p, các d án l n s gây quá t i v m t , làm t c ngh n giao thông.

T nh ng phân tích nêu trên, lu n án xu t b sung các n i dung quy ho ch có th v ch rõ l trình xây d ng và ki m soát quy mô phát tri n phù h p. *Quy trình tính toán h s s dung t m c kh ng ch 4,0 cho toàn khu trung tâm hi n h u ph i c th c hi n trên c s tích h p di n tích sàn c a t t c các d án ã hoàn ch nh pháp lý.*

Vi c này òi h i ph i i u ch nh gi m h s c a các lô t ch a có ch tiêu quy ho ch ki n trúc, ho c gi m ch tiêu c a các d án ã có pháp lý kèm theo u ãi t các ch ng trình kinh t xã h i phù h p. M t k ho ch phân t xây d ng c th , cùng v i nó là l trình t ng ng c a các giai o n hoàn thi n h th ng giao thông c n c b sung, m b o cho quá trình ch nh trang, phát tri n không làm ng ng tr cu c s ng ô th b i nguy c t c ngh n n ng l c giao thông.

#### **4.1.2.4. Nghiên c u chuy n t i các c tr ng c a m t trung tâm ô th bên sông n c**

M t trong nh ng m c tiêu quan tr ng c a án quy ho ch là “*phát huy b n s c c thù c a trung tâm thành ph bên b sông ... (khai thác tri t c nh quan b sông Sài Gòn và r ch B n Nghé)*” [69] Trong khi ó, nh ng khu v c ti p giáp sông n c nh Ba Son và C ng Sài Gòn l i c d ki n phân b h s s d ng t và t ng cao r t l n.

nh h ng t ch c không gian nh v y có kh n ng s t o nên hi n t ng phát tri n d n nén vào khu v c ven sông, t o nên các “b c t ng ô th” ng n cách con ng i v i không gian sông n c.

Vì v y mà vi c nh n m nh tính ch t chuy n ti p không gian c a khu v c b Tây sông Sài Gòn nên c xem là chi c chìa khoá gi gìn s hài hoà gi a ô th và không gian sông n c.

C n phân b h s s d ng t c a phân khu b Tây sông Sài Gòn v i m c phát tri n rõ ràng: phát tri n v i t ng cao và h s cao h n t i nh ng v trí có c ly xa trung tâm l ch s . Các khu v c k c n trung tâm l ch s nh Ba Son và B n Nhà R ng nên c kh ng ch phát tri n v i t ng cao và h s th p h n gi gìn c nhi u di n tích không gian m ven sông, t ng c ng không gian công c ng cho ô th và ng

thì góp phần “giữ gìn” cho trung tâm hiện hữu.

## **4.2. VẬN DỤNG KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU BÀN LUẬN VÀ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TRUNG TÂM Ô THỊ MỚI THÌ THIÊM**

Dù cho vị trí đi dần qua sông về trung tâm hiện hữu là một lợi thế hiển nhiên, thì việc phát triển Thị Thiêm vẫn luôn bị bỏ qua trong mỗi lần biến đô thị hoá hiện tại tại Sài Gòn thì Pháp thu được những quan ngại về tính chất ảnh hưởng thực tế của nó. Từ sau thập niên 1950, trước nhu cầu mở rộng không gian Sài Gòn, các nhà quy hoạch bắt đầu chú ý quan tâm đến Thị Thiêm, và đã đưa khu vực này vào nhiều kế hoạch phát triển đô thị. Vẫn tồn tại là luôn có những khác biệt trong cách nhìn về quy mô phát triển. Kế hoạch Hoàng Hùng xuất phát triển Thị Thiêm thành một mô hình quy mô lớn thay thế cho trung tâm hành chính cũ của Sài Gòn. Nhà quy hoạch Doxiadis xuất hiện mô hình xây dựng thí điểm khu nhà tập thể xen lẫn trong hệ thống kênh mương tránh can thiệp trực tiếp vào ảnh hưởng của khu vực (Kế hoạch Thị Thiêm năm 1968). Kế hoạch Thị Thiêm năm 1972 của WBE xuất phát triển Thị Thiêm thành một trung tâm thương mại - dịch vụ có quy mô lớn như Đông Nam Á. [52]

Năm 1995 trên cơ sở quy hoạch chung tổng thể thành phố, Thị Thiêm được xác định là khu vực phát triển trung tâm mới của TPHCM. Tuy nhiên những biến động kinh tế Châu Á đã làm cho dự án không thu hút được vốn.

Năm 2003, trong bối cảnh phát triển đô thị, nhu cầu mở rộng trung tâm TPHCM một lần nữa đã đưa Thị Thiêm vào vai trò chiến lược. Thành phố đã tiến hành cuộc thi ý tưởng Quy hoạch Trung tâm mới Thị Thiêm và sự tham gia của các nhà tư vấn hàng đầu của Việt Nam và Quốc tế. Phỏng án xuất phát của công ty Sasaki (Hoa Kỳ) đã ghi nhận và được lựa chọn phát triển thành kế hoạch quy hoạch khu trung tâm đô thị mới Thị Thiêm. Năm 2005, quy hoạch chi tiết Khu trung tâm đô thị mới Thị Thiêm tỷ lệ 1/2000 (Kế hoạch Sasaki) đã được UBND TPHCM phê duyệt. [19] [68] [88]

### **4.2.1. Các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng và các án nghiên cứu chuyên đề**

Lịch sử phát triển đô thị tại TPHCM đã phản ánh rõ quy luật phát triển chung của các thành phố ven sông, dựa vào tầm vóc của các tuyến giao thông sông nước để định hướng quá trình đô thị hoá. Tuy nhiên hơn 300 năm qua, như sông Sài Gòn luôn là một điểm tựa vô giá thúc đẩy sự tiến triển của không gian đô thị hiện hữu, thì nó lại là một trở ngại tự nhiên gây cản trở không gian phát triển về phía bên sông. Trong bối cảnh đó, Thị Thiêm - vùng đất giàu tiềm năng, đã gần như bị lãng quên trong suốt các giai đoạn phát triển của thành phố. Quy hoạch Thị Thiêm đã mở ra cơ hội thực hiện công cuộc phát triển đô thị ven sông, nơi vùng đất Thị Thiêm về dòng sông Sài Gòn và trung tâm hiện hữu, từ nên mang ghép nối cùng làm hoàn thiện tổng thể không gian trung tâm chính của TPHCM. [19]

Là một thành tố trong quá trình phát triển liên tục của Sài Gòn -TPHCM, trung tâm mới ở Thủ Thiêm không thể là một không gian biệt lập và biệt lập vì trung tâm hiện hữu. Vấn đề đặt ra là làm sao chuyển tiếp công nghiệp và văn hóa và kết nối liên tục với không gian vì trung tâm hiện hữu trong bối cảnh hiện đại hoá trung tâm đô thị mới. Một trong những lý do giúp cho án Sasaki vượt qua các án khác thi đấu trong Quy hoạch Thủ Thiêm, theo đánh giá của Hội đồng chuyên môn, trong đó có các chuyên gia nổi tiếng như Jon Lang và William Lim, là do án này “không phải là một cuộc đảo thoát khỏi thành phố” [88]. Vấn đề kết nối với trung tâm hiện hữu và nghiên cứu chuyển tiếp sang sông các giá trị kiến trúc đô thị cũ trên các án thì hiện bản đồ mới sẽ ghi rõ pháp luật:

- *Án đã nghiên cứu và thể hiện trên các hình ảnh hiện trạng của trung tâm hiện hữu.* Trong quan niệm bản đồ đô thị giữa trung tâm cũ và mới cho thấy những nét tương đồng về hình thức và quy mô. Một lợi ích đáng kể là bảo tồn theo kiểu ô nhiễm. Các ô nhiễm có kích thước nhỏ nên cần phải có một “tỉ lệ con người”. Các công trình gần đây vì những phần nên không gian giao tiếp sông ngòi. (Hình 4.05)

- *Kết hợp nguyên tắc phân khu và tích hợp chức năng trong bố trí sử dụng đất.* Việc lập thể chế biệt lập vị trí và quy hoạch xây dựng, Thủ Thiêm cũng xác định là khu vực mở rộng của trung tâm thành phố, bổ sung các chức năng mới mà trung tâm hiện hữu không có điều kiện phát triển được do hạn chế về diện tích. Đây chính là một đô thị song sinh và cùng sinh với trung tâm hiện hữu, và phát triển mối quan hệ cộng sinh đó thông qua các hoạt động kinh doanh và dịch vụ như hàng quán, các bãi đỗ xe, an ninh, cảnh sát.

- *Kết nối với trung tâm hiện hữu bằng những tuyến giao thông và các trục chính quan.* Về giao thông, Thủ Thiêm cũng kết nối với trung tâm cũ bằng nhiều loại hình giao thông đa dạng. Giao thông công cộng vì vậy mới có và một tuyến đường hầm. Giao thông công cộng bằng metro. Giao thông thu hút bằng các phương tiện giao thông thu hút các xe buýt và taxi thu hút. Giao thông bằng hành vi của người qua sông gần liền kề trung tâm Thủ Thiêm với quy hoạch Mê Linh hiện hữu.

Ngoài ra án đã xuất quy hoạch các công trình nổi bật nhằm đánh dấu các giá trị văn hóa mới, như trung tâm hội nghị và triển lãm quốc tế, văn phòng tàng, tháp quan sát, trung tâm tài chính thế giới mới, quy hoạch trung tâm... Các trục nhìn liên quan đến những điểm nổi bật đô thị đã nghiên cứu từ hai phía trung tâm cũ và mới, từ nên các không gian xuyên suốt quan sát các kiến trúc cũ và mới hai bên. (Hình 4.06, 4.07)

- *Giữ gìn và tôn tạo các trục sông nước.* Chọn lọc những khu vực các sân lập

phát triển xây dựng. Phần không san lấp các gully và tôn tạo, làm nổi bật các tính tự nhiên của không gian châu thổ sông nước. Những loại hình không gian mang tính liên văn hóa quan sông nước như công viên bờ sông, kênh đô thị, rạch tự nhiên, hồ trung tâm, bến thuyền, lâm viên sinh thái... làm hình thành nên một hệ thống quan hệ đa dạng cấu trúc của một đô thị sông nước Nam Bộ. [19] (Hình 4.08)

#### 4.2.2. Các giá trị kiến trúc đô thị của trung tâm cũ và tiếp tục nghiên cứu chuyển đổi (S 4.02a, 4.02b)

##### 4.2.2.1. Kỹ thuật kiến trúc hiện đại kiến trúc đô thị

Nếu như trung tâm hiện hữu là tiền đề cho sự phát triển của thành phố trong thế kỷ XIX, XX, thì Thủ Thiêm là tiền đề cho bước phát triển mới của trung tâm TPHCM trong thế kỷ XXI. Chính vì vậy mà kiến trúc Thủ Thiêm phải kế thừa những giá trị hiện có đóng góp của thị trấn trong quá trình phát triển tiếp nối.

Tuy vậy, bản đồ không thể bỏ qua các nguyên tắc xác định kiến trúc hiện tại và phong cách kiến trúc. Khi nghiên cứu này có thể dẫn đến nguy cơ lặp lại các bài học quá khứ trong việc phát triển các khu đô thị mới với hình thức kiến trúc hoàn toàn không thể hiện các giá trị hiện tại. Những “chân dung” đô thị mới với phong cách kiến trúc sao chép quá khứ một cách phô trương, tự ti, thậm chí hình ảnh Putrajaya (Malaysia), hay một mô hình khác là Ciputra (Hà Nội) có thể xem là những ví dụ mang tính cảnh báo cao.

Vì vậy có thể tìm kiếm kiến trúc hiện tại các giá trị hiện tại và áp dụng, cần có các quy định về hình thức kiến trúc công trình. Hình thức kiến trúc tại Thủ Thiêm nên chuyển đổi giá trị văn hóa đa dạng, nhưng hoàn toàn không nên và không thể sao chép các hình thức kiến trúc của trung tâm cũ. Tuy nhiên không lặp lại phong cách phương Tây vì hình thức này trùng lặp với hình thức kiến trúc đô thị cũ, đồng nghĩa với việc “pha loãng” và thậm chí xâm phạm các giá trị xác định của trung tâm hiện hữu. Các hình thức kiến trúc hiện tại cần thích ứng với môi trường tự nhiên và phù hợp với thị trấn, bằng công nghệ và vật liệu hiện tại, chính là hướng tiếp cận phù hợp nhất để khuyến khích.

Trong nội dung quy hoạch không gian kiến trúc của quan, bản đồ Sasaki đưa ra nguyên tắc “thể hiện một đô thị có tính nhân văn và không gian có mối quan hệ bền vững” và “các định hướng”. [69] Nguyên tắc này thể hiện qua các pháp luật của các công trình hiện tại trên các không gian trọng tâm quan trọng. Tuy nhiên do phần lớn các công trình hiện tại xác định là định hướng đô thị cũ có quy mô thấp, nên nó chỉ phát huy giá trị kết cấu, mà không tạo nên hình ảnh của bến lên bóng dáng silhouette đô thị. Trên thực tế thì việc tính chất là một trung tâm đô thị phát triển quy mô lớn, bóng dáng đô thị của Thủ Thiêm sẽ cần những chủ yếu

qua bước tiếp theo các công trình cao tầng chỉ không phải là các công trình đơn thuần mà phải có tính kết nối.

*Phân tích các mô hình quy hoạch của sân Sasaki, hình ảnh silhouette thể hiện còn nguyên vẹn, thiêu sinh động.* Nguyên nhân là vì phần lớn các công trình cao tầng trong cùng một khu vực quy hoạch đều có quy mô tầng cao tương đương, nên hình ảnh chân trời đô thị thiêu các đơn vị cao, không tạo nên sự nhòe nhàng. Vì vậy thiêu kết cấu đơn giản xuất hiện hình ảnh silhouette với ý tưởng rõ ràng hơn, thông qua tái phân bố tầng cao trên nguyên tắc đồng đều và linh hoạt. Các công trình cao tầng nên kết cấu theo hình thức chuyển tiếp đơn vị cao và kết cấu các đơn vị cao nhất, thay cho cấu trúc đơn vị cao tương đương thiêu bất biến. Chất lượng hình ảnh mô hình đô thị được theo các mô hình sông Sài Gòn (đi xuống trung tâm Mê Linh), trung tâm và dải vành đai Tây Bắc các đơn vị thiêu thể hiện mô hình ảnh đô thị thế kỷ XXI hiện đại và hiện đại.

#### **4.2.2.2. Tầng cao tính chất giao tiếp và “tầng con ngõ” của các không gian công cộng**

Quy mô trung tâm lõi nội thành Việt Nam với diện tích lên đến 20 ha là một yếu tố cần xem xét. Các hình ảnh quy hoạch phải có các lối đi có chức năng đi tham dự, nhưng hoạt động của không gian công cộng này vào những thời điểm không đi ra ngoài lối đi có thể sử dụng như hình ảnh chính quy mô kết cấu của nó. Bởi vậy các không gian công cộng sẽ hình thành thành thành phố giao tiếp công cộng, tất nhiên các đơn vị và các đơn vị kiến trúc nên là phần thu hút vào kích thích và thúc đẩy của nó. Các bài học quan sát về kiến trúc không gian công cộng sẽ như thiêu các đơn vị thiêu hiện đại là các đơn vị mà tất nhiên nhà thiêu kết cấu hàng loạt xuất hiện hình ảnh lý cho không gian trung tâm, với quy mô kết cấu nên kết cấu kích con ngõ.

Vì vậy cần xuất hiện đồng bộ các không gian trung tâm Thành Thiêm. Giải pháp là bước quy hoạch dựa trên hình thức là tập hợp các trung tâm, không gian mở có quy mô và chức năng đồng đều thay cho một trung tâm tập trung quy mô quá lớn. Các không gian mở nên có bố trí công viên, mặt nước, thảm cỏ, sân khu ngoài trời phải có linh hoạt cho nhu cầu đồng đều các tầng lớp. Các thông số cần thiêu cho trung tâm có quy mô phù hợp với hoạt động giao tiếp của con ngõ là những đơn vị cần có tham khảo và đồng đều vào thiêu kết cấu.

#### **4.2.2.3. Hình ảnh kết cấu không gian ngầm và đơn vị cao phù hợp với mô hình phát triển TOD**

Trong thiêu kiến trúc phát triển theo mô hình “gần chỗ”, và phát triển với tính chất là trung tâm mới, Thành Thiêm sẽ có kế hoạch ngay từ đầu một kết cấu



phát triển không gian ngầm c thể và chi tiết. T thể không gian ngầm cho ô tô xe và các hoạt động ngầm i, công c ng, ng thi k t n i b hành gi a các công trình là nh ng li u pháp “gi i nén” hi u qu cho các trung tâm ô th m t cao. Lý do là t ó có th gi i phóng ph n l n di n tích m t t cho không gian m , di n tích xanh, t ng c ng t i a kh n ng k t n i b hành.

*Hi n nay h ng d n thi t k ô th Th Thiêm ch gi i h n t ch c không gian ng m dành cho bãi ô xe c c b trên t ng lô t quy ho ch.*

Trong khi ó, xu t phát t l i th c a m t khu v c phát tri n m i, ít ch u tác ng b i i u ki n k thu t hi n tr ng, quy ho ch Th Thiêm nên xu t rõ nh h ng t ch c liên k t không gian ng m nh ng gi i pháp k thu t có th c nghiên c u, l a ch n và tri n khai ng b ngay t giai o n phát tri n u tiên.

Gi i pháp c thể là nghiên c u k t n i không gian ng m cho các khu v c có m t phát tri n cao nh khu Lõi trung tâm chính và khu a ch c n ng i l ô ng Tây. Ch c n ng không gian ng m không n thu n ch là bãi ô xe gi i h n trong n i b lô t, mà c n c tích h p thêm các ch c n ng a d ng khác nh không gian th ng m i, không gian công c ng -v n hoá, không gian k t n i b hành n các công trình trong khu v c và k t n i v i các nhà ga Metro.

Ngoài ra *vi c phân b ch tiêu quy ho ch ki n trúc hi n nay t i Th Thiêm là ch a th c s t i u s o v i xu th phát tri n theo mô hình TOD*. Chi u cao và h s s d ng t ã ch a c kích ho t gia t ng quanh các ga Metro chính. Nói cách khác là v trí các ga Metro ã không c b trí t i nh ng khu v c có h s cao nh t, làm kéo dài c ly di chuy n b hành n các công trình ph c h p c a lõi trung tâm chính. t i u hoá ti m n ng phát tri n c a các khu t m t cao thu c lõi trung tâm chính, vi c tái xác nh v trí ga Metro trong bán kính i b không v t quá 400 mét, là gi i pháp nên c nghiên c u b sung.

#### **4.2.2.4. Nghiên c u tính ch t a d ng c a v n hoá và c ng ng c dân t i ch**

V tính ch t, quy ho ch Th Thiêm không thu c tr ng h p nâng c p t i ch , mà ng c l i c ng ng c dân lâu n m s c gi i to sang n i khác, có th phát tri n l i t u m t t ch c không gian khác, m t c c u dân c khác. Ph ng th c này là th m nh cho s ra i c a quy ho ch và thi t k ô th không v ng b n n nh ng c ng ng l ch s . Tuy nhiên do xu t phát t cách nhìn v m t trung tâm “m i” v i tính ch t nh th , án ã b qua các c i m c a môi tr ng v n hoá t i ch .

Trên th c t thì dù cho c i m hi n tr ng là m t vùng sông n c v i l i s ng có khuynh h ng thôn dã, thì Th Thiêm v n “*ch a ng trong nó nh ng giá tr v n hoá th t c b i t, hoà l n gi a tính sông n c thôn dã và tính ô th*”. [19] T i ây v n còn hi n di n m t s các công trình tôn giáo, tín ng ng. Các công trình ó tuy s l ng

không nhĩ u, quy mô không lớn, nhưng chúng chứa đựng những bí ẩn và đặc sắc  
đi sâu tinh thần, những giá trị văn hoá phi vật thể gắn liền với vùng đất Thủ Thiêm.  
Ngoài ra, hình thức phân cách không gian và phân cấp xã hội là những cảnh báo  
nghiêm khắc rút ra từ thực tiễn từ các dân cư tại khu đô thị mới Thủ Thiêm. Các  
bài học này cho phép nhìn nhận, quá trình hình thành Thủ Thiêm không thể bỏ  
qua các yếu tố cho sự chuyển đổi xã hội.

Trong tác phẩm “Các quá trình và sản phẩm của Thị trường đô thị”, tác giả Jon Lang,  
người từng là thành viên hội đồng chuyên ngành quy hoạch Thủ Thiêm, đã  
nhận thấy những vấn đề thị trường thông tin và nguồn lực và vấn đề là nguy cơ dẫn đến  
vấn đề phân cấp thị trường có thể sẽ bị chuyển đổi thị trường  
đô thị tiếp theo. [80]

Chính vì vậy mà những mô hình phân cấp quy hoạch không bền vững sâu sắc  
học tập kinh nghiệm từ các vấn đề của các nước phát triển để hình thành phân  
cách không gian và phân cấp xã hội, thì Nhà nước cần có những tác động tích cực,  
thông qua các công cụ quy hoạch xã hội, các chính sách khuyến khích đầu tư trong  
đất đai xây dựng các khu dân cư ...

Trong quá trình công tác quản lý thị trường đô thị mới thị trường phi vật thể  
của hình thức mang bản sắc vùng châu thổ Nam bộ của phân cấp thị trường.

Mặt khác, nó cần chỉ rõ các công cụ, chính sách cần thiết để mở rộng dân cư Thủ  
Thiêm có các chủ và chủ đầu tư ngang tầm, sự tham gia vào hành động máy kinh  
tế, tài chính và văn hoá đô thị hiện đại. Công nghệ đô thị có thể giúp tránh  
trình trạng khép kín, mà ngược lại là mở xã hội cộng đồng, cân bằng, cộng sinh hoà hợp  
với các ngành thành phố hiện đại. Vì vậy chúng tôi tin tưởng rằng tất cả thích hợp  
của dân cư Thủ Thiêm trở lại làm việc và cư trú trên đô thị mới có thể xem như là  
giải pháp tổng hợp bền vững và cân bằng xã hội cho công nghệ đô thị Thủ Thiêm  
trong tương lai.

### **4.3. VĂN ĐÓNG KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ XUẤT NÂNG CAO CHỈ TIÊU KỸ THUẬT TRÚC QUY HOẠCH DỰ ÁN SAIGON PEARL**

Nằm trong kế hoạch phát triển mở rộng khu vực trung tâm hiện đại, tuyến đường  
Nguyễn Huệ Thành phố hoàn thành kiến trúc trung tâm thành phố với khu  
vực ven sông Sài Gòn thu hẹp diện tích 22, quận Bình Thạnh. Sản phẩm này kích  
hưởng tiềm năng phát triển các khu vực đô thị tiếp xúc trực tiếp với lõi trung tâm  
và không gian bờ sông Sài Gòn rộng thoáng. Nhiệm vụ dự án quy mô lớn đã được triển  
khai xây dựng tiếp theo. Dự án khu dân cư phức hợp Sài Gòn Pearl của chủ đầu tư tập  
đoàn SSG được triển khai dựa trên phân cấp quy hoạch của trung tâm và Kỹ thuật  
TPHCM do tác giả chủ trì. (Hình 4.09)

Năm 2012, án quy hoạch khu trung tâm hiên hụ TPHCM 930 ha được phê duyệt, đã chính thức tích hợp khu vực dự án Sài Gòn Pearl vào phạm vi trung tâm thành phố, thu hẹp phân khu B Tây sông Sài Gòn.

*Hiện nay, tác giả vận dụng kết quả nghiên cứu của luận án tiếp tục nghiên cứu, nâng cao chất lượng thi công Sài Gòn Pearl theo hướng chuyển từ các giá trị công trình xây dựng, sinh sống, thân thiện các kiến trúc và quy hoạch vào không gian dự án.*

#### **4.3.1. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch trục cây xanh dự án**

Sài Gòn Pearl có diện tích trên 10 ha, mặt tiền tiếp giáp sông Sài Gòn, mặt tiền tiếp giáp đường Nguyễn Huệ. Dự án được phát triển trên hiên trệt là tầng trệt không có dân cư và kiến trúc hiên hụ.

Vào thời điểm trước khi lập quy hoạch chi tiết, do tính chất hiên trệt là mặt khu vực trệt, trên mặt khu vực ô nhiễm, nên dự án Sài Gòn Pearl lúc đó đã được chấp thuận quy hoạch kiến trúc có diện tích và tầng cao rất lớn. Theo đó, dự án có thể được phát triển với quy mô trên mặt tích tụ mét vuông sàn, gần 100% công trình là nhà cao tầng có tầng cao tầng cho phép lên đến 70 tầng. Nếu được phát triển với các thông số đó, Sài Gòn Pearl có khả năng trở thành mặt “siêu dự án” khu vực, mặt khu vực ô nhiễm theo kiểu “rừng cao cấp”, lấp liếm các bài học thực tiễn trong thực tiễn xây dựng các khu vực ô nhiễm từ các quốc gia châu Âu phát triển. Quy mô dự án như vậy sẽ ảnh hưởng yêu cầu phát triển và vận hành giao thông trong khu vực, mặt khác nó sẽ dẫn đến nhu cầu cấp sát không gian bên sông Sài Gòn, cần triển khai các công trình và không gian mặt ven sông.

#### **4.3.2. Các giải pháp nghiên cứu nâng cao chất lượng thi công trên các khía cạnh và phát huy các giá trị công trình kiến trúc ô nhiễm vào không gian Sài Gòn Pearl**

Với quy mô, trong án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và tiếp tục nghiên cứu nghiên cứu vào thời điểm hiện nay, các thay đổi quan trọng về chỉ tiêu đã được xuất. Quy mô chi tiêu công trình được thực hiện theo hướng không vượt quá tầng cao tầng, mà là tầng cao tầng chi tiêu cao, kết hợp giải pháp hình thức tầng (3-4 tầng), trung bình (8 tầng) và tầng cao tầng (37 tầng). Tầng cao công trình như vậy đã được nghiên cứu giảm 50% so với tầng cao tầng cho phép. Tầng cao công trình phía tiếp giáp mặt đường Nguyễn Huệ Công trình nghiên cứu giảm 24 tầng xuống 8 tầng.

Kết quả của việc nghiên cứu giảm thiểu chi tiêu cao theo hướng kết hợp giải pháp đã giúp hình thành sản phẩm, “giảm bớt” cho toàn khu vực qua sản phẩm giảm 40% quy mô, mặt tích tụ mét vuông xuống còn khoảng 600.000 mét vuông tầng sàn xây dựng.

Giai đoạn mặt đã xây dựng hoàn chỉnh ba khối chung cư cao 37 tầng, với khoảng 200.000 mét vuông sàn. Giai đoạn hai đã đưa vào hoạt động 128 căn nhà biệt thự liền

l p th p t ng và m t tr ng ti u h c. Giai o n ba c a d án, v i các h ng m c nhà và th ng m i d ki n s ti p t c c tri n khai trong n m 2014.

V c b n, nh ng thay i theo h ng gi m thi u quy mô ã góp ph n t o nên hình nh m t d án thân thi n h n v i khu v c, k t n i hài hoà h n v i không gian sông n c. S a d ng v quy mô và chi u cao công trình c ng là m t trong nh ng c i m th hi n vi c chuy n t i c tr ng ki n trúc ô th Sài Gòn-TPHCM vào không gian d án Sài Gòn Pearl hi n nay.

V ch c n ng, s k th p c a nhi u ch c n ng ( , th ng m i, d ch v , giáo d c, công viên), nhi u lo i hình nhà (cao t ng và th p t ng, chung c và bi t th , nhà ph ) ã t o cho d án tính ch t ch c n ng ph c h p. Vi c a d ng hoá các lo i hình, c p và quy mô nhà ã làm m r ng kh n ng ph c v cho nhi u i t ng s d ng có m c thu nh p khác nhau. Xu t phát t tính ch t a d ng này mà Sài Gòn Pearl luôn thu hút c nhi u i t ng có nhu c u th c s , t o nên m t c ng ng c dân a d ng, m t khung c nh ki n trúc ô th có s c s ng.

V t ch c m t b ng ô th , khác v i các d án khu ô th m i có mô hình khép kín và c ng vào bi t l p, Sài Gòn Pearl là m t d án “m ”, hoàn toàn không có nh ng “biên gi i” nhân t o, nên nó không cách bi t nh m t c o, mà ng c l i ã hoà nh p vào khu v c, liên k t giao thông thông su t v i toàn khu v c.

M t b ng m ng l i ng ã c t ch c v i s k th p c a nh d ng ô c và nh ng tr c ng cong bám theo hình th khu t. S k th p này t o nên các ô ph v i hai b c c c tr ng. D ng th nh t là các ô ph có di n tích l n thích h p cho b c c công trình cao t ng, D ng th hai là các ô ph nh h n v i b c c ô c xây d ng nhà th p t ng d ng liên k .

Ph n l n các tr c ng và ô ph u có l gi i nh , quy mô di n tích không quá l n. Công trình c b c c li n l c v i m t ph , liên h m t thi t v i không gian ng ph , t o nên hình nh ô th g n g i, mang tính t ng tác cao. (Hình 4.10)

V không gian công c ng, d án ã b trí các lo i hình không gian công c ng a d ng nh công viên, sân ch i cho thi u nhi, và c bi t là gìn gi m t di n tích r ng l n d c b sông Sài Gòn t ch c b n thuy n, qu ng tr ng và công viên b sông. Tính ch t “m ” c a m ng l i giao thông ã t o i u ki n cho c ng ng c dân a ph ng (c trong l n ngoài d án) có kh n ng k t n i d dàng v i các không gian công c ng ven sông.

V công trình ki n trúc , các toà tháp chung c cao t ng c thi t k v i m t b ng d ng t h p khe thông t ng, gi i quy t bài toán chi u sáng và thông thoáng t nhiên cho t t c các thành ph n không gian c a c n h , không ch cho khu v c sinh ho t và phòng ng , mà còn k c các khu v c ph tr nh sân ph i, b p và v sinh.

Mặt khác, mô hình truyền thống của nhà ống ở thành phố cũ chuyển tiếp vào Sài Gòn Pearl đã diễn ra các khu phố liên lập tiếp nối. Nó duy trì cho khu vực này mặt hình ảnh ô th quen thuộc vì “tổ con ngõ” do tính chất quy mô nhỏ nhắn và thân thiện của loại hình nhà liên kết.

Các khu nhà tiếp nối đã thi công và xây dựng xong, thông qua những lợi ích tích cực về môi trường sống dân cư, tiết kiệm chi phí xây dựng và phân bổ chi phí khai thác xây dựng. Chính sự đồng bộ trong tất cả các bước triển khai đã tạo nên sự thống nhất về hình ảnh kiến trúc, mang lại sự hài hòa cho tổng thể không gian đô thị. (Hình 4.11)

Với chức năng không gian quan trọng, ghi chép lại toàn diện chính là ý tưởng chuyển tiếp tiếp nối cao theo hướng tiếp cận về phía bờ sông Sài Gòn. Các tòa tháp 37 tầng bố trí cách xa bờ sông, và không gian ven sông bố trí các công trình có chiều cao không quá 4 tầng, với chiều cao 50 mét tối đa. Sự chuyển tiếp này đã góp phần bổ sung khung cảnh thiên nhiên của không gian sông nước. Nó không tạo nên hiệu ứng “bức tường ô nhiễm” ngăn cách không gian nhân tạo với cảnh quan thiên nhiên. Mặc dù vậy, để tạo nên một vùng đô thị có quy mô và hình ảnh thân thiện, kết nối các ngõ ngách ở không gian bờ Tây sông Sài Gòn. (Hình 4.12)

Tóm lại, dự án Sài Gòn Pearl đã phát triển, và tiếp tục hoàn thiện trên cơ sở vận dụng chuyển tiếp những giá trị truyền thống kiến trúc ô nhiễm vào mặt khu ô nhiễm mới. Việc ghi chép lại các ghi chép thi công Sài Gòn Pearl không nên quên đi việc không gian Sài Gòn Pearl là một dự án có chất lượng không gian toàn diện, không khiếm khuyết. Đây chính là minh chứng cho sự vận dụng, hay chính xác hơn là vận dụng kết hợp với kỹ thuật nghiên cứu của luận án vào mặt trình bày tiếp nối. Các ghi chép đã triển khai trong trình bày tiếp nối này có thể xem như là ví dụ về phương thức phát triển kiến trúc ô nhiễm mới mà không cần thiết phải đi đến hoàn toàn các kinh nghiệm truyền thống về các vấn đề về kiến trúc ô nhiễm.

## KẾT LUẬN

**1. Giá trị kiến trúc ô nhiễm của trung tâm hiện hữu TPHCM** có thể nhìn qua giá trị nội tại và mối quan hệ giữa hai nhóm nội dung:

Điểm nổi bật về giá trị thẩm mỹ và nghệ thuật, kỹ thuật, chức năng sống động, nội thất, bố cục, không gian, dù vận dụng các công nghệ. Các giá trị này phần nào tính liên tục lịch sử của quá trình phát triển trong bối cảnh hiện tại, giao lưu và tiếp biến văn hóa.

Quan hệ kiến trúc ô nhiễm với các giá trị về hình thái mang lại những ảnh hưởng, chức năng

và khung cảnh sinh hoạt đô thị, các không gian công cộng và công trình kiến trúc. Các giá trị này thể hiện qua các khu vực “mang”, “cắm”, “tụy n” với quy mô thân thiện, hình thức đa dạng, khung cảnh sinh hoạt mang tính giao tiếp rõ nét.

**2. Trung tâm hiện hữu TPHCM không chỉ chứa đựng các giá trị kiến trúc đô thị đa dạng, mà còn là một trung tâm đô thị phát triển năng động.** Duy trì và chuyển tiếp các giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển không thể chối bỏ hiện tại trong khuôn khổ pháp luật. Bỏ đi các di tích nổi bật sót lại của các giá trị đa dạng khác. Bỏ đi “toàn phần” là điều không tốt vì nó làm mất đi sự sống đô thị.

Lưu ý xu hướng duy trì và chuyển tiếp các giá trị kiến trúc đô thị trên cơ sở kết hợp các giá trị pháp luật, thích ứng, chỉnh trang và xây dựng mới giữ gìn sự hài hòa giữa các cấu trúc truyền thống và hiện đại trong quá trình phát triển tiếp nối của đô thị.

**3. Việc phân loại giá trị pháp luật** cần phân tích trên cơ sở đánh giá tầm quan trọng công trình và khu vực. Lưu ý xu hướng đánh giá xếp hạng thang giá trị khách quan với bốn tiêu chí phân loại các khu vực chức năng kiến trúc đô thị chức năng, và tám tiêu chí phân loại công trình kiến trúc theo bốn mức giá trị khác nhau.

**4. Giá trị pháp luật** cần áp dụng cho công trình kiến trúc loại I và các di tích đã được công nhận. Bên pháp luật cần là bảo tồn, gia cố bảo vệ và tái tạo trạng thái nguyên vẹn của công trình, và phù hợp với nội dung Luật di sản văn hóa.

**5. Giá trị pháp luật kết hợp thích ứng** cần áp dụng với các công trình kiến trúc loại II- III, và các khu vực chức năng kiến trúc đô thị chức năng của trung tâm hiện hữu. Cần bỏ đi các xác định trên cơ sở kết hợp với bên pháp luật đa dạng bảo vệ các giá trị nguyên bản trong bối cảnh thích ứng cấu trúc và chức năng công trình với các chức năng sử dụng mới phù hợp với thị trường.

Bỏ đi di sản mang tính “mang”, “cắm”, “tụy n” cần xu hướng thị trường bằng các biện pháp tăng hợp quy hoạch, pháp lý, quản lý, các chức năng kinh tế - xã hội đa dạng hóa nguồn lực cho hoạt động bỏ đi.

**6. Giá trị pháp luật chỉnh trang** cần áp dụng với các khu vực chức năng kiến trúc đô thị chức năng của trung tâm hiện hữu. Các cấu trúc giá trị này là các biện pháp kiến trúc và thiết kế đô thị khôi phục các giá trị bản địa mang tính độc đáo, giảm thiểu quy mô và xử lý hình thức hiện tại không phù hợp, không hoàn chỉnh và di sản văn hóa, chức năng, cấu trúc không gian của toàn khu vực. Giá trị pháp luật tạo ra kiến trúc di sản kiến trúc tốt nhất trong mối quan hệ với chức năng và không gian công cộng, trong một khung cảnh thể hiện sự hài hòa và liên tục lịch sử của phát triển.

**7. Giá trị pháp luật xây dựng mới** cần lưu ý xác định là một nhu cầu cần chỉnh trong

b i c nh phát tri n n ng ng c a trung tâm hi n h u. Tuy nhiên vi c an cài, xây chen các nhân t m i òi h i ph i c th c hi n v i cách th c ng x phù h p vi c b sung các y u t th i i vào b c tranh t ng th ki n trúc ô th không đ n n nguy c làm t n h i giá tr di s n.

Lu n án xu t các gi i pháp thích ng công trình m i vào không gian l ch s thông qua x lý các v n v t ng quan quy mô và hình th c công trình, v ki m soát chi u cao và hình kh i ki n trúc cao t ng gi gìn m i liên k t hài hoà, t o c s chuy n ti p chi u cao gi a các không gian c và m i.

**8. i v i trung tâm m i Th Thiêm,** xây đ ng n i ây thành m t ô th hi n i bi t l p hoàn toàn kh i ô th c có th là m t h ng phát tri n đ th c hi n h n do không c n có s chuy n ti p ho c g n k t v không gian v n hoá.

Tuy nhiên lu n án nh n nh r ng, v i v trí i di n qua sông Sài Gòn thì Th Thiêm là m t trung tâm có m i quan h g n g i, song sinh và c ng sinh v i trung tâm hi n h u. Vì v y nó không th phát tri n bi t l p nh m t v t t v v n hoá. Mà ng c l i Th Thiêm c nh h ng tr thành m t m nh ghép có ch t l ng, v a k t n i liên t c v i trung tâm hi n h u v không gian và v n hoá, v a th hi n c đ u n th i i trong b c tranh t ng th ki n trúc ô th c a thành ph .

**9. Quan i m chuy n t i (k th a và phát huy) các giá tr ki n trúc ô th c tr ng sang trung tâm m i Th Thiêm** c lu n án xu t trên c s ch t l c các giá tr phù h p v i th i i và a i m. Các bài h c t s a đ ng v ch c n ng, quy mô, k thu t, hình th c c a công trình ki n trúc, tính ch t giao ti p, t l con ng i c a c nh quan ki n trúc ô th t i trung tâm hi n h u c xác nh là nh ng giá tr c k th a và phát huy sang trung tâm m i.

## **KI N NGH V NH NG NGHIÊN C U TI P THEO**

**1. Vi c b sung tích h p các y u t liên quan a đ ng vào ti n trình b o t n di s n ki n trúc ô th** là m t n i dung công vi c quan tr ng hoà nh p t i a các i t ng b o t n vào i u ki n hi n tr ng và th c ti n phát tri n ô th t i TPHCM. Các v n nghiên c u có ý ngh a khoa h c quan tr ng là:

- Nghiên c u v bi n i khí h u và nh ng tác ng c a bi n i khí h u i v i vi c b o t n di s n ki n trúc ô th t i TPHCM.
- Nghiên c u m r ng các khía c nh v quy ho ch, h t ng, qu n lý ô th cùng v i nh ng tác ng c a nó i v i c nh quan ô th l ch s .
- Nghiên c u m r ng liên quan n phân vùng các khu v c di s n ki n trúc ô th c tr ng, ch c n ng ô th , b o t n di s n ki n trúc ô th theo h ng phát tri n du l ch v n hoá b n v ng.

**2. Vai trò nghiên cứu chính sách hạ tầng công tác đô thị** là một nội dung công việc mang tính cấp bách. Nguồn lực cho đô thị di sản kiến trúc đô thị không thể chỉ cung cấp từ kinh phí Nhà nước, mà phải có các giải pháp ưu tiên thích hợp của Nhà nước, và sự tham gia của xã hội, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư. Vì vậy cần xây dựng các chương trình, giải pháp đa dạng hoá các nguồn lực, bổ sung nguồn lực cho hoạt động đô thị, cân bằng lợi ích giữa công và tư, giữa Nhà nước và người dân nhằm khuyến khích hoá mục tiêu đô thị trong bối cảnh phát triển đô thị.

## DANH MỤC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ

1. Phạm Phú Cường (2009), “Phân loại pháp luật môi trường trong hoạt động đô thị tích hợp kiến trúc khu vực lịch sử trong quá trình phát triển đô thị”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam* Số 09/2009, trang 89-90.
2. Phạm Phú Cường (2012), “Thức tỉnh đô thị di sản đô thị trong bối cảnh phát triển khu trung tâm hiện đại tại thành phố Hồ Chí Minh”, *Kỷ yếu Hội thảo Di sản kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh*, trang 99-102.
3. Phạm Phú Cường (2013), “Mối liên hệ giữa quy hoạch đô thị truyền thống vào quá trình phát triển đô thị hiện đại”, *Tạp chí Xây dựng Số 03/2013*, trang 97-98.
4. Phạm Phú Cường (2013), “Đô thị di sản đô thị trong bối cảnh phát triển khu trung tâm hiện đại TP HCM”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam* Số 03/2013, trang 50-51.
5. Phạm Phú Cường (2013), “Vấn đề chuyển đổi kiến trúc không gian công cộng truyền thống vào môi trường đô thị hiện đại”, *Tạp chí Xây dựng Số 04/2013*, trang 52-54.
6. Nguyễn Khôi, Phạm Phú Cường (2012), “Thức tỉnh và nhúng đô thị phát huy các giá trị kiến trúc Pháp tại Sài Gòn – Thành phố Hồ Chí Minh”, *Kỷ yếu Hội thảo Di sản kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh*, trang 95-98.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### TIẾNG VIỆT

1. Nguyễn Văn Bài (1994), “Đô thị di sản văn hóa trong môi trường đô thị Hà Nội”, *Tạp chí Nghiên cứu văn hóa nghệ thuật* Số 06/1994.
2. Bianca Stefano (1991), “Mặt trái tìm kiếm cho ngành thành phố cổ”, *Tạp chí Unesco*, số 01/1991.
3. Bộ Giao thông Vận tải, UBND TP. Hồ Chí Minh, Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (2003), *Báo cáo cuối kỳ Quy hoạch tổng thể và nghiên cứu khả thi về giao thông vận tải đô thị khu vực TP. Hồ Chí Minh theo Công ước Hoà Xã Hội Chẩn Nghiệm Việt Nam*, TP HCM.



4. B. V. N. hoá Thông tin (2001), *Luật Di sản văn hoá*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
5. Minh Chi dịch, Charbonneau Francois, Lessard Marie (1995), *Quy hoạch di sản kiến trúc theo góc đô thị hoá*, Nhà in c Montreal, Canada.
6. Công ty cổ phần tư vấn địa tích trung ương (2010), *Văn kiện Nara và tính xác thực*, <http://www.vinaremon.com.vn>, ngày 27/4/2010, Hà Nội.
7. Công ty cổ phần tư vấn địa tích trung ương (2010), *Hình ảnh của ICOMOS Australia và báo cáo các địa điểm di sản có giá trị văn hoá (hình ảnh của Burra)*, <http://www.vinaremon.com.vn>, ngày 27/4/2010, Hà Nội.
8. Võ Kim Cương (2012), *Cấu trúc đô thị, xe cá nhân tại TPHCM và một số tiêu chuẩn lý đô thị*, Viện nghiên cứu phát triển TPHCM, TPHCM.
9. Nguyễn Đăng (2009), “Lịch sử đô thị”, *Tạp chí Xây dựng Số 10/2009*.
10. Nguyễn Đăng (2010), “Thị trường đô thị, tái sinh và ý nghĩa”, *Tạp chí Quy hoạch xây dựng số tháng 4/2010*.
11. Nguyễn Đăng (2010), “Jane Jacobs-Tư duy lịch sử quy hoạch”, *Tạp chí Xây dựng Số 12/2010*.
12. Nguyễn Đăng (2012), *Số mẫu thu thập của niềm khát khao*, <http://dungdothi.wordpress.com>, ngày 22/3/2012, Việt Nam.
13. Tôn Thị (2005), *Kiến trúc Hồ Chí Minh*, Nxb Xây Dựng, Hà Nội.
14. Nguyễn Đình (1987), “Ánh xạ lịch sử TPHCM”, *Ánh xạ văn hoá TPHCM, tập I*, Nxb Tổng hợp TPHCM, TPHCM.
15. Lý Tùng Hùng (2013), “Tiểu vùng văn hoá Sài Gòn: Trái tim của vùng đô thị Nam”, *Tạp chí Khoa học Văn hoá và Du lịch số 10 tháng 3/2013*.
16. Nguyễn Minh Hòa (2008), “Ánh xạ văn hóa, ngôn ngữ lịch sử mới mới cho phát triển của Sài Gòn-TPHCM”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Đô thị hóa Sài Gòn TPHCM từ góc nhìn lịch sử văn hóa”*, TPHCM.
17. Nguyễn Minh Hòa (2008), *Tìm kiếm cho kết tích Sông Sài Gòn*, Nxb Tổng hợp TPHCM, TPHCM.
18. Nguyễn Minh Hòa (2006), *Từ không gian giao tiếp không gian nhân văn, Từ Thiêm-quá khứ và tương lai*, Nxb Tổng hợp TPHCM, TPHCM.
19. Nguyễn Trọng Hoà (2010), “Chuyến đi các công trình văn hoá của Sài Gòn-TPHCM trong lĩnh vực quy hoạch Khu đô thị mới Từ Thiêm”, *Thiêm-quá khứ và tương lai*, Nxb Tổng hợp TPHCM, TPHCM.
20. Nguyễn Trọng Hoà (2011), “Thư công tác báo cáo quan điểm kiến trúc đô thị trên bàn thành phố Hồ Chí Minh”, *Tạp chí Sài Gòn Văn hóa & Xây dựng*.
21. Nguyễn Thái Hoàng (1993), *Quy hoạch đô thị Cổ và Trung tâm thị trường*, Nxb Xây Dựng, Hà Nội.

22. Ngô Thái Hoàng (1993), *Quy hoạch đô thị cũn hiện đại phng Tây*, Nxb Xây Dng, Hà N i.
23. Ngô Thái Hoàng (2011), *H p tuyen Thi t k ô th*, Nxb Xây D ng, Hà N i.
24. H i Ki n trúc s Vi t Nam (2008), *Th h Ki n trúc s Vi t Nam u tiên*, Nxb V n hóa Thông tin, Hà N i.
25. Tr n Hùng, Nguy n Qu c Thông (1995), *Th ng Long- Hà N i, m i th k ô th hoá*, Nxb Xây D ng, Hà N i.
26. Tr n Hùng (2010), *c s c ô th ph ng ông*, Nxb Xây D ng, Hà N i.
27. Jan Gehl, Lê Ph c Qu c d ch (2009), *Cu c s ng gi a nh ng công trình ki n trúc*, Nxb Xây d ng, Hà N i.
28. J. Bouchot, Qu c Anh d ch (1927), *La maissance et les premières années de Sai Gon ville*, Sài Gòn.
29. Tr n V n Kh i, *Giáo trình Qu n lý Di s n v n hoá ô th*, i h c Ki n Trúc TPHCM, TPHCM.
30. Nguy n Kh i (2000), *B o t n và trùng tu các di tích ki n trúc*, Nxb Xây D ng, Hà N i.
31. Nguy n Kh i (2012), “T Sài Gòn nhi t i n ki n trúc Sài Gòn”, *T p chí Ki n trúc và i s ng S 1/2012*.
32. Nguy n Kh i, Ph m Phú C ng (2012), “Th c tr ng và nh h ng b o t n phát huy các giá tr c a ki n trúc Pháp t i Sài Gòn-TPHCM”, *K y u h i th o Di s n ki n trúc ô th Thành ph H Chí Minh*.
33. Hoàng o Kính (2010), “B o t n và Phát tri n ti p n i các di s n ô th Vi t Nam”, *T p chí Ki n trúc Vi t Nam S tháng 9/2010*.
34. Hoàng o Kính (2013), *V n hoá Ki n trúc*, Nxb Tri th c, Hà N i.
35. Tr ng V nh Ký, Nguy n ình u l c d ch và chú thích (1997), *Ký c l ch s v Sài Gòn và vùng ph c n*, Nxb Tr , TPHCM.
36. Nguy n Cao Lãnh (2010), *Quy ho ch n v b n v ng*, Nxb Xây D ng, Hà N i.
37. Nguy n Th Tuy t Mai (2007), “*Duy trì tính a d ng ki n trúc ng ph Ch L n-TPHCM*”, Lu n v n Th c s , i h c Ki n trúc TPHCM, TPHCM.
38. Nikken Seikkei, Vi n Quy ho ch xây d ng TPHCM (2007), *Nghiên c u i u ch nh quy ho ch chung xây d ng TPHCM n n m 2025*, TPHCM
39. Nikken Seikkei (2007), *Ph ng án t gi i nh t cu c thi “Ý t ng thi t k ô th khu trung tâm hi n h u m r ng TPHCM”*, TPHCM
40. Nguy n H ng Ng c (2011), *Christopher Alexander và cu c tìm ki m b n ch t ph c t p c a ô th*, <http://dungdothi.wordpress.com>, ngày 4/8/2011, Vi t Nam.
41. Nguy n H ng Ng c (2011), *Thành ph không ph i là cây ph h*, [qhdtblogspt.com](http://qhdtblogspt.com), ngày 7/3/2011, Vi t Nam.

42. Lê Quang Ninh, Trần Văn Khôi (1994), “Đánh giá tác động các di sản kiến trúc đô thị Khu Chợ Sàigòn- Phần 1”, *Chương trình bảo tồn các nhân vật kiến trúc đô thị TP.HCM*, TP.HCM.
43. Lê Quang Ninh, Trần Khang (1994), “Đánh giá tác động nhân vật kiến trúc khu vực Chợ Lớn- Phần khảo sát hiện trạng”, *Chương trình bảo tồn các nhân vật kiến trúc đô thị TP.HCM*, TP.HCM.
44. Pédelahore de Loddis (2003), *Hà Nội, chu kỳ của những thay đổi*, Hà Nội.
45. Nguyễn Văn Phóng (2006), *Bảo tồn và phát huy giá trị di sản kiến trúc trung tâm lịch sử đô thị Hà Nội theo hướng du lịch văn hoá*, Luận án Tiến sĩ, Viện Kiến trúc Hà Nội, Hà Nội.
46. Phạm Trung Phóng (1995), *Đô thị Việt Nam, tập I*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
47. Trần Hữu Quang (2012), *Hội đồng đô thị Sài Gòn buổi đầu*, Nhà xuất bản Trẻ TP.HCM, TP.HCM.
48. Kim Quang Quân, người dịch: Hoàng Thái Hoàng (2010), *Thị trấn đô thị có minh họa*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
49. Lê Thanh Sơn (1995), *Một số vấn đề đô thị, phát triển trung tâm hạt nhân các thành phố cấp tỉnh và Việt Nam trên quan điểm hiện đại hóa và bảo tồn di sản kiến trúc, cảnh quan đô thị*, Luận văn Thạc sĩ, Viện Kiến trúc TP.HCM, TP.HCM.
50. Ngô Việt Nam Sơn (2011), “Thị trấn đô thị Châu Á trong kỷ nguyên thông tin và toàn cầu hóa”, *Tham luận tại diễn đàn Kiến trúc Châu Á*, Hà Nội.
51. Nguyễn Hữu Thái, Võ Đình Diệp (1987), “Tác động của kiến trúc thành phố”, *Đề tài nghiên cứu khoa học TP.HCM, tập III*, Nhà xuất bản Trẻ TP.HCM, TP.HCM.
52. Nguyễn Hữu Thái (2002), *Những vấn đề kiến trúc đô thị Việt Nam*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
53. Trần Quang Thao (1989), *Vấn đề hút ô nhiễm và hình thành vùng thành phố cấp tỉnh*, Báo cáo khoa học, Việt Nam.
54. Trần Quang Thao (2003), *Đô thị hiện đại- Những khái niệm mới*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
55. Trần Quang Thao (2007), “Những phát triển xung quanh khái niệm quy hoạch”, *Bài viết cho “Diễn đàn Quy hoạch đô thị nông thôn”*, Hội Phòng.
56. Trần Ngọc Thêm (1995), *Cấu trúc văn hoá Việt Nam*, Viện Văn hóa Nghệ thuật Việt Nam, Nhà xuất bản Trẻ TP.HCM, TP.HCM.
57. Nguyễn Quốc Thông (2008), *Lịch sử xây dựng đô thị Cần Thơ và Trung tâm Phát triển Tây*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
58. Nguyễn Minh Thu, Phùng Ngọc Tuấn (2009), *Lý thuyết Kiến trúc*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
59. Nguyễn Thị Hằng Thục, Nguyễn Văn Phóng (2004), “Một số vấn đề lý luận trong bảo tồn di sản kiến trúc Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam Số 1/2004*.

60. Thủ tướng Chính phủ (2010), *Quy hoạch phê duyệt dự án quy hoạch chung xây dựng TP HCM đến năm 2025*, ngày 6/1/2010, Hà Nội.
61. Tochtermann Wolf (1991), “Thành phố và công nghệ”, *Tạp chí Unesco* 5/1991.
62. Phó Giáo sư Tiến sĩ Lê Văn Khoa (2012), *Công nghệ kiến trúc đô thị: Mô hình và công nghệ chuyển đổi hình (paradigm shift) trong kiến trúc đô thị hiện đại*, <http://dungdothi.wordpress.com>, ngày 08/11/2012, Việt Nam.
63. Trần Cao Thắng (1991), “Tiếp xúc và biến đổi Hình ảnh - nhìn từ góc kiến trúc”, *Đô thị và Hình ảnh*, Nhà xuất bản Khoa học xã hội, Hà Nội.
64. Nguyễn Quang Vinh (1987), “Truy nguyên công nghệ kiến trúc đô thị hiện đại công nghệ Sài Gòn”, *Tạp chí kiến trúc TP HCM*, tập III, Nhà xuất bản TP HCM, TP HCM.
65. Nguyễn Quang Vinh (2010), “Đánh giá kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh”, *Thành phố Hồ Chí Minh và kiến trúc*, Nhà xuất bản TP HCM, TP HCM.
66. Phạm Minh Việt (2005), *Đô thị và phát triển kinh tế thành phố Quebec*, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
67. UBND TP HCM (1997), *Quy chế quản lý đô thị kiến trúc và cảnh quan đô thị TP HCM*, TP HCM.
68. UBND TP HCM (2005), *Quy hoạch xây dựng chi tiết khu trung tâm đô thị mới Thành phố Hồ Chí Minh 1/2000*, TP HCM.
69. UBND TP HCM (2012), *Quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu TP HCM (930ha)*, TP HCM.
70. UBND TP HCM (2013), *Chương trình hành động “Công tác đô thị kiến trúc và cảnh quan kiến trúc đô thị trên địa bàn TP HCM”*, TP HCM.

## TIẾNG ANH

71. Attoe Wayne (1988), *Urban Planning*, Mc Graw-Hill, USA.
72. Basak Zeka (2011), *The humanistic meaning of urban squares: the case of Cayyolu square project*, a thesis submitted to the graduate school of natural and applied sciences of Middle east Technical University, Turkey.
73. Christopher Alexander, Sara Ishikawa, Murray Silverstein (1977), *A pattern Language*, Oxford University Press, UK
74. Corbett Michael (1979), *Splendid Survivors*, A California Living Book, USA.
75. Donal Watson, Alan Plattus, Robert Shibley (2003), *Time saver standards for Urban Design*, McGraw Hill- Digital Engineering Library, USA
76. Ian Bentley, Graham Smith (1985), *Responsive Environments*, Routledge, UK
77. ICOMOS (1987), Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (The Washington Charter), <http://www.icomos.org/en/charters-and-texts>, October, 2011.

78. ICOMOS (2011), The Valletta Principles for the safeguarding and managements of historic Cities, Towns and Urban Areas, <http://www.icomos.org/en/charters-and-texts>, May, 2012.
79. Jane Jacobs (1992), The Death and Life of Great American Cities, Knopf Doubleday Publishing Group, USA.
80. Jon Lang (2005), Urban design: a Typology of procedures and products, Architectural Press, USA.
81. Kevin Lynch (1960), The Image of the city, MIT Press, USA.
82. M.R.G. Conzen (2004), *Thinking about Urban Form, Papers on Urban Morphology, 1932-1998*, Peter Lang, European Academic Publisher, Germany.
83. Matthew Carmona, Tim Healt, Taner Oc, Steve Tiesdell (2003), *Public Places-Urban Spaces; The dimension of Urban Design*, Architectural Press, USA, UK.
84. Matthew Carmona, Steve Tiesdell (2007), *Urban Design Reader*, Architectural Press, USA, UK.
85. Mike Jenks, Collin Jones (2009), *Dimensions of the sustainable city*, Springer, USA.
86. Murtagh William (1993), *Keeping time. The history and theory of Preservation in America*, Sterling Publishing, USA.
87. RTKL (2007), *Conceptual Urban Design competition for the existng expanded center of HCMC*, Hochiminh City.
88. Sasaki (2005), *Final Master Plan report for Thu Thiem new urban center, HochiMinh City*, Viet Nam.
89. Urban Design Assocites (2003), *The Urban Design Handbook, Techniques and working Methodes*, W.W. Norton & Company, USA, UK.

### KHU CBD

STT	a ch	Tên c	Tên m i
1	Ch a xác nh	Nhà hát thành ph	Nhà hát thành ph
2	132 - 134 ng Kh i	Khách s n Continental Sài Gòn	Khách s n Continental Sài Gòn
3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Khách s n Rex
4	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
5	56 Nguy n Hu	Khách s n Palace	Khách s n Palace Sài Gòn
6	93-95 ng Kh i	Ch a xác nh	Vietnam House
7	4 ng Kh i	Saigon Palace	Khách s n Grand
8	18 Tôn c Th ng	Công ty Caric	Khách s n Riverside
9	1 ng Kh i	Khách s n Majestic	Khách s n Majestic
10	21 Tôn c Th ng	VP c c h i quan	VP c c h i quan
11	37 Nguy n Hu	Kho b c	Kho b c
12	Ch a xác nh	Công ty d ch v khai thác h i s n	Ngân hàng MHB
13	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Dinh Chandaransay Campuchia
14	ang ki m tra (bao g m 88 Lê	Ch a xác nh	Ch a xác nh

	L i)		
15	ang ki m tra (bao g m 88 Lê L i)	Ch a xác nh	Ch a xác nh
16	136 Hàm Nghi	S h a xa	VP công ty v n t i ng s t
17	Ch a xác nh	Ch B n Thành	Ch B n Thành
18	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
19	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh

### KHU TRUNG TÂM V N HOÁ L CH S

STT	a ch	Tên c	Tên m i
A-1	59 Nguy n Th Minh Khai	Trung tâm y t a ph ng	S y t
A-2	55BNguy n Th Minh Khai	CLB th thao Pháp	Nhà v n hóa lao ng
A-3	112 Nguy n Du	Nh c vi n	Conservatory
A-4	133 Nam K Kh i Ngh a	Dinh c l p	Dinh th ng nh t
A-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-6	107 Nguy n Du	Ch a xác nh	Lãnh s Hàn Qu c
A-7	45 Tr ng nh	Chùa n	n Mariamman
A-8	G m 170 Lê Thánh Tôn	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-9	G m 162-164 Lê Thánh Tôn	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-10	131 Nam K Kh i Ngh a	Tòa án TP Sài Gòn	Tòa án TP
A-11	69 Lý T Tr ng	Th vi n qu c gia mi n Nam VN	Th vi n khoa h c t ng h p TP
A-12	64 Lý T Tr ng	Dinh phó t ng th ng	B o tàng Tp. HCM
A-13	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-14	93 Pasteur	T ng lãnh s quán Lào	T ng lãnh s quán Lào
A-15	86 Lê Thánh Tôn	Tòa th chính SG	Tr s UBND Tp. HCM
A-16	59 Lý T Tr ng	V n phòng chính ph	S th ng m i
A-17	36-38 Lý T Tr ng	S hi n binh	L c l ng phòng binh
A-18	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Highlands Coffee
A-19	53 Nguy n Du	Ch a xác nh	Tr ng Tr n i Ngh a
A-20	2 Công xã Paris	B u i n trung tâm SG	B u i n TP
A-21	Ch a xác nh	Nhà th c Bà	Nhà th c Bà
A-22	47 Lê Du n	CLB s quan	UBND Qu n 1
A-23	Ch a xác nh	Ch a xác nh	oàn thanh niên TP
A-24	Ch a xác nh	Ch a xác nh	S ngo i v
A-25	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-26	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-27	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-28	G m 23 Hàn Thuyên	Ch a xác nh	Ch a xác nh (Nhà hàng Au Parc)
B-1	14 Lý T Tr ng	B nh vi n Grall	B nh vi n Nhi ng II
B-2	Ch a xác nh	Tu vi n Cát Minh	Tu vi n Cát Minh
B-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Cty x ng d u khu v c 2
B-4	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Cty x s ki n thi t (?)
B-5	6 Lê Du n	T l nh quân i	Lãnh s quán Pháp
B-6	6 Lê Du n	T l nh quân i	Lãnh s quán Pháp
B-7	19 Nguy n Th Minh Khai	S Kinh t & Nông nghi p (?)	ài d báo khí t ng
B-8	41-43 inh Tiên Hoàng	Martin des Pallieres	i h c y d c
B-9	10 - 12 inh Tiên Hoàng	Martin des Pallieres	i h c KHXH&NV
B-10	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-11	2 Lê Du n	Khu nhà c a lính và th y th	Vi n b o tàng chi n d ch Tp. HCM
B-12	Ch a xác nh	Ch a xác nh (có th là Tu vi n thánh Guise)	Tu vi n thánh Guise
B-13	Ch a xác nh	Ch a xác nh (có th là Tu vi n thánh Guise)	Tu vi n thành Guise
B-14	Ch a xác nh	Ch a xác nh (có th là Tu vi n thánh Guise)	Tu vi n thành Guise
B-15	Ch a xác nh	Tu vi n thánh Paolo	Ch a xác nh

B-16	Ch a xác nh	Tu vi n thánh Paolo	Tôn giáo
B-17	3 Nguy n B nh Khiêm	Tr ng s ph m	Tr ng Tr ng V ng
B-18	2 bis, Nguy n B nh Khiêm	B o tàng Blanchard de la Brosse	B o tàng l ch s VN

### KHU B TÂY SÔNG SÀI GÒN

STT	a ch	Tên c	Tên m i
1	2 Tôn c Th ng	V n phòng s quan	Ch a xác nh
2	2 Tôn c Th ng	V n phòng s quan	Ch a xác nh
3	2 Tôn c Th ng	X ng tàu	X ng tàu
4	2 Tôn c Th ng	K t c u x ng tàu	Ch a xác nh
5	2 Tôn c Th ng	X ng tàu	X ng tàu
6	Ch a xác nh	C t c Th Ng	C t c Th Ng
7	1 Nguy n T t Thành	Cty v n t i ng bi n	B o tàng HCM

### KHU TH P T NG

STT	a ch	Tên c	Tên m i
A-1	124 CMT8	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-2	53-57 Tú X ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-3	53-57 Tú X ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-4	53-57 Tú X ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-5	53-57 Tú X ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-6	53-57 Tú X ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-7	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-8	203 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-9	201 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	VP Investco
A-10	? (may be mistaken)	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-11	183 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-12	181 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-13	179 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-14	177 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-15	175 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-16	167 Võ Th Sáu	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-17	169 Nam K Kh i Ngh a	La Villa de la Souchere	Nhà thi u nhi TP
A-18	167 Nam K Kh i Ngh a	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-19	159 Nam K Kh i Ngh a	Tr ng Marie Curie	Tr ng Marie Curie
A-20	33 Lê Quý ôn	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-21	251 i n Biên Ph	Ch a xác nh	Nhà hàng Au Manoir de Khai
A-22	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-23	226 i n Biên Ph	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-24	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-25	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-26	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-27	244 i n Biên Ph ?	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-28	121 Tr ng nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-29	115 Tr ng nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-30	252+254 i n Biên Ph	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-31	275 i n Biên Ph	L'Ecole des Jeunes Filles Annamites	Tr ng PTTH Nguy n Th Minh Khai
A-32	260 i n Biên Ph	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-33	262 i n Biên Ph ?	Ch a xác nh	NITC Telecom, ...
A-34	270 i n Biên Ph	St. Paul Clinique	BV m t
A-35	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-36	5 Lê Ngô Cát	Ch a xác nh	Nhà hàng 9 Cua?
A-37	189 Bà Huy n Thanh Quan	Chùa Xá L i	Ch a xác nh
A-38	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-39	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-40	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-41	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-42	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh

A-43	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
A-44	26A Tú X ng?	Ch a xác nh	Tr ng qu c t Renaissance Saigon
A-45	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-1	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-2	Ch a xác nh	Tòa t ng giám m c	Tòa t ng giám m c Tp. HCM
B-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-4	10 H Xuân H ng	Tr ng Colette	Tr ng Colette
B-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-6	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-7	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-8	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-9	145 Nam K Kh i Ngh a	Ch a xác nh	Cty Vidotour
B-10	143 Nam K Kh i Ngh a	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-11	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Tr ng PTTH Lê Quý ôn
B-12	Ch a xác nh	Ch a xác nh	M t ph n Tr ng PTTH Lê Quý ôn?
B-13	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
B-14	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-1	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-2	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	à n c
C-4	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-6	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-7	Ch a xác nh	Ch a xác nh	i s quán n ?
C-8	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-9	126 Nguy n ình Chi u?	Ch a xác nh	Lãnh s c
C-10	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-11	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-12	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-13	32 Ph m Ng c Th ch	Ch a xác nh	AQ Café
C-14	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-15	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-16	21 Ph m Ng c Th ch	Ch a xác nh	Tr ng qu c t Úc?
C-17	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-18	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-19	Ch a xác nh	Ch a xác nh	V n phòng t ng Cty cao su VN
C-20	234 Nam K Kh i Ngh a	Ch a xác nh	Cty du l ch Vi t Nam
C-21	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-22	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-23	206/1 Nam K Kh i Ngh a	Ch a xác nh	Công ty lu t SMiC
C-24	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
C-25	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-1	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-2	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-4	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-6	33B Phùng Kh c Khoan	Ch a xác nh	H i b o tr ng i tàn t t và tr m côi TP
D-7	24 Phùng Kh c Khoan	Ch a xác nh	T ng lãnh s Kuwait
D-8	33 Nguy n ình Chi u	Ch a xác nh	Công ty Tran Duc Homes
D-9	18 Phùng Kh c Khoan	Ch a xác nh	Lãnh s Indonesia
D-10	16 Phùng Kh c Khoan	Ch a xác nh	T ng Cty d ch v d u khí Sài Gòn
D-11	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-12	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-13	37 Nguy n ình Chi u	Ch a xác nh	Cà phê th 7
D-14	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Lãnh s Nam Phi?
D-15	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh



D-16	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-17	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-18	168 Hai Bà Tr ng	Ch a xác nh	Nhà khách ng i có công
D-19	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-20	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-21	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
D-22	178A Hai Bà Tr ng	Ch a xác nh	An Viên
E-1	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
E-2	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Cty b t ng s n ACB
E-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
E-4	29 Nguy n ình Chi u	C c thú y và lâm nghi p	Navetco
E-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
E-6	104 Nguy n ình Chi u?	Ch a xác nh	Ch a xác nh
E-7	90 Nguy n Đình Chi u	Ch a xác nh	Café Phúc
E-8	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
E-9	129 ình Tiên Hoàng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-1	6 Phan K Bính?	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-2	48 Nguy n ình Chi u	Ch a xác nh	VP D phía Nam
F-3	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-4	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-5	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-6	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh
F-7	Ch a xác nh	Ch a xác nh	Ch a xác nh

### KHU LÂN C N CBD

STT	a ch	Tên c	Tên m i
1	97A Phó c Chính	Nhà chú H a	B o tàng ngh thu t
2	Ch a xác nh	(m t ph n nhà chú H a?)	Ch a xác nh
3	56 Nguy n Thái Bình	(m t ph n nhà chú H a?)	Ch a xác nh
4	18 Phan V n Tr ng/ 82 Nguy n Thái H c	Ch a xác nh (có th là tu vi n òng thánh Francis?)	Tu vi n òng thánh Francis
5	Bao g m 95 B n Ch ng D ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
6	59,60,61 B n Ch ng D ng	Ch a xác nh	Ch a xác nh
7	45-47 B n Ch ng D ng	Phòng th ng m i	S ch ng khoán Tp. HCM
8	17 B n Ch ng D ng	Ngân hàng Indochina	Ngân hàng qu c gia VN
9	9 B n Ch ng D ng	Ngân hàng Chartered	Ngân hàng qu c gia VN?
10	4-6 H Tùng M u	Ch a xác nh	VP UPEXIM

## PH L C 2

### DANH M C CÁC IT NG D KI N X P H NG DI TÍCH TRÊN A BÀN TRUNG TÂM HI NH U TPHCM

(BAN HÀNH THEO QUY T NH 5360/Q -UBND N M 2010)

#### QU N 1

**I. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH QU C GIA: 10**

**1. DI TÍCH L CH S : 01**

Tên g i	a ch	Tóm t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
tàu thu c Xí nghi p liên hi p Ba	S 323 ng s 12, ph ng B n Nghệ, qu n	tàu cách di tích X ng c khí – t c a i m l u ni m Ch t ch Tôn c Th ng (s 323 ng s 12) 42 m, thu c khuôn viên c a Xí nghi p Liên h p Ba Son, do th c dân	2010	TTBTDT ang l p H s b sung vào H s x p h ng di tích

Son	1	Pháp thành lập ngày 28 tháng 4 năm 1863. Tàu là nơi Chết chôn của Thợ mỏ tống làm việc và hoạt động cách mạng trong những năm 1915 - 1928. Hiện nay, tàu thuộc Xưởng cồng giã nguyên vẹn và kiến trúc xây dựng thi Pháp (1884-1888) và vẫn đang hoạt động bình thường.	xung c khí Ba Son - nơi lưu niệm Chết chôn của Thợ
-----	---	--	--

**2. DI TÍCH KIẾN TRÚC NGHĨ THUẬT: 09**

**2.1. C S TÍNH NG NG TÔN GIÁO: 02**

Tên gọi	Địa chỉ	Tóm tắt nội dung giá trị kiến trúc	Thời gian
Nhà thờ của Bà	Số 1 Công trường Công xã Paris, phường Bến Nghé, quận 1	Nhà thờ được xây dựng theo án kiến trúc của kiến trúc sư Bourard, mang phong cách Roman pha trộn phong cách Gothic. Công việc công vào ngày 07/10/1877, khánh thành vào ngày 11/4/1880 (Lễ sinh), chi phí xây dựng 2.500.000 France Pháp do Soái phủ Nam Kỳ tài trợ. Toàn bộ vật liệu mang từ Pháp sang, gạch sứ từ Marseille, cửa kính màu của hãng Lorin (tên Chartres, Pháp). Sáu chuông trong nhà thờ của Pháp, trong số đó có một chuông cho là chuông lớn nhất thế giới (trọng lượng 8.785kg).	2011
Nơi tu viện Thánh Phaolô (Tu viện Saint Paul)	Số 4 đường Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1	Tu viện do người Pháp xây dựng theo bản thiết kế của Nguyễn Trọng Tấn (1828 - 1874), việc xây dựng chuyển vào binh lính. Toàn bộ công trình tu viện nằm trong một công viên rộng lớn trồng nhiều cây xanh, gồm có nhà dòng thánh Phaolô, tu viện, được xây dựng theo phong cách kiến trúc Gothic và Roman, nội thất trang trí công phu.	2012

**2.2. CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CỘT TH : 07**

Tên gọi	Địa chỉ	Tóm tắt nội dung giá trị kiến trúc	Thời gian	Ghi chú
Trụ sở ban nhân dân TPHCM	Số 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1	Công trình xây dựng năm 1898, khánh thành năm 1909. Được xây dựng theo án của kiến trúc sư Gardès. Phần trang trí nội thất do nhà kiến trúc sư Bonnet thiết kế. Từ khi khánh thành nay tòa nhà luôn được sử dụng công năng là trụ sở của chính quyền thành phố nên không xuyên suốt từ trước đến nay không thay đổi kiến trúc. Đây là một công trình tiêu biểu cho kiến trúc hiện đại đầu thế kỷ XX Sài Gòn.	2011	
Buôn TP HCM	Số 2 Công trường Công xã Paris, phường Bến Nghé, quận 1	Công trình do kiến trúc sư Auguste Vildieu và họa sĩ Foulhoux thiết kế. Được xây dựng từ năm 1886 đến năm 1891. Từ khi khánh thành nay tòa nhà chính vẫn giữ nguyên kiến trúc ban đầu, là công trình hiện hình của phong cách kiến trúc châu Âu kết hợp kiến trúc bản địa.	2011	
Nhà hát thành phố	Số 7 Công trường Lam Sơn, phường Bến Nghé, quận 1	Công trình xây dựng vào năm 1898, khánh thành năm 1900, là nhà hát đầu tiên ở Sài Gòn được xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại, có thiết kế hiện hình của một nhà hát châu Âu.	2008	Hiện nay Xét duyệt di tích đã thông qua, đang trình UBND TP và BVH TTDL xem xét di tích quốc gia.
Tòa án nhân dân thành phố	Số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường	Được xây dựng từ năm 1881 đến năm 1885 theo phong cách kiến trúc châu Âu nhưng phù hợp yêu cầu trang trí mặt tiền là hình ngôi Vĩt Nam.	2008	Hiện nay Xét duyệt di tích đã thông qua, đang trình UBND TP và BVH TTDL xem xét di tích quốc gia.

	B n Thành, qu n l			
B o tàng TPHCM	S 65 ng Lý T Tr ng, ph ng B n Nghệ, qu n l	c kh i công xây d ng t n m 1885, khánh thành n m 1890 v i m c ích làm B o tàng th ng m i nh ng sau ó tr thành dinh Th ng c Nam k , r i dinh Th hi n Nam ph n, dinh T ng th ng, tr s T i cao pháp v i n.	2009	H i ng Xét duy t di tích ã thông qua, ang trình UBND thành ph ng BVHTTDL x p h ng di tích qu c gia.
Khách s n Continental	S 132- 134 ng ng Kh i, qu n l	Là khách s n c x a, xây d ng s m duy còn l i t i thành ph . Có giá tr ki n trúc ngh thu t, v n hóa, l ch s . Phát huy t t giá tr .	2009	HSXHDT -chu n b trình UBND TP, trình B VHTTDL x p h ng di tích qu c gia
B o tàng L ch s - TPHCM	S 2 ng Nguy n B nh Khiêm, ph ng B n Nghệ, qu n l.	N m 1927 B o tàng c xây d ng và khánh thành n m 1929. Lúc u b o tàng c t theo tên Th ng c Nam K Blanchard de la Brosse, ng i ã ký Ngh nh thành lập B o tàng. Sau cách m ng Tháng Tám, b o tàng c i tên là B o tàng Gia nh. T n m 1956 n n m 1975 b o tàng mang tên Vi n B o tàng qu c gia Vi t Nam. N m 1979 b o tàng c i tên là B o tàng L ch s - thành ph H Chí Minh. B o tàng là m t trong s ít các công trình ki n trúc thành ph H Chí Minh c xây d ng theo phong cách ki n trúc ông D ng, ph i h p ngh thu t ki n trúc truy n th ng b n a v i b c c, k thu t ph ng Tây. B o tàng L ch s - thành ph H Chí Minh là b o tàng u tiên Nam B và ho t ng xuyên su t, lâu i nh t thành ph H Chí Minh.	2010	Chu n b trình H i ng Xét duy t di tích thành ph H s x p h ng di tích.

## II. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH C P THÀNH PH : 08

### 1. DI TÍCH KI N TRÚC NGH THU T: 08

#### 1.1. C S TÍN NG NG TÔN GIÁO: 03

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian
Nhà th Huy n S	S 1 ng Tôn Th t Tùng, ph ng B n Thành, qu n l	c xây d ng t n m 1900 n n m 1903 do c cha Boutier thi t k và s óng góp tài chính quan tr ng c a ông Lê Phát t (Huy n S ). Nhà th mang phong cách ki n trúc tân Gothic, các môtip trang trí khá a d ng, c bi t là vi c s d ng á granit Biên Hòa p m t t i n	2013
Ph ng S n t	S 338 – 340 ng Nguy n Công Tr , ph ng Nguy n Thái Bình, qu n l	Do bang Ph c Ki n Sài Gòn xây d ng, là n i tr trì c a c Hòa th ng Tr ng h phái Hoa tông	2012
Chùa Linh S n	S 149 ng Cô Giang, ph ng Cô Giang, qu n l	c xây d ng t cu i th k XIX, là h i s c a H i Nam K nghiê n c u Ph th c	2013

#### 1.2. CÔNG TRÌNH KI N TRÚC C Ô TH : 04

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
---------	------	-----------------------------------	-----------	---------

Tr s C c Hi quan	S 21 ng Tôn c Th ng, ph ng B n Nghé, qu n 1	Khi Pháp m i chi m Sài Gòn, Wang Tai (m t th ng gia ng i Hoa) ã xây m t tòa nhà t i v trí này. Cánh trái tòa nhà c chính quy n thuê làm nhà h i ng thành ph , s th ng m i... N m 1887 tòa nhà c b phá b xây d ng tòa nhà m i làm tr s h i quan. Công trình do ki n trúc s A.Foulhoux thi t k , có b c c cân i, hài hòa theo phong cách ki n trúc tân c i n c a Pháp, s d ng các ki u th c c a ki n trúc châu Âu.	2011	
B nh vi n Nhi ng II	S 14 Lý T Tr ng, ph ng B n Nghé, qu n 1	c xây d ng n m 1870, t ng di n tích là 86.620 mét vuông. Công trình c s d ng k t c u thép v a n gi n, thanh nhả, ng th i ít ph i duy trì b o d ng, là m t công trình b nh viên tiêu bi u c s d ng úng ch c n ng cho n ngày nay.	2012	
C t c Th ng	G n ngã ba Nguy n Hu và Tôn c Th ng	Xây trên n n c c a dinh quan Th ng chuyên ch m lo v th ng chính c a nhà Nguy n. C t c treo c b ng v i màu hay qu bóng s n en h ng d n tàu thuy n ra vào c ng. Vào ngày 23/9/1945 t i c t c Th ng ã di n ra tr n ánh g i a m t ti u i t v cách m ng v i quân Anh. C ti u i ã anh d ng hy sinh	2012	
B o tàng M thu t	S 97A ng Phó c Chính, ph ng Nguy n Thái Bình, qu n 14.	Tr c ây là ngôi bi t th c a gia ình ông Hui Bon Hoa (hay còn g i là chú H a). Tòa nhà c xây d ng nh ng n m 20 – 30 c a th k XX. Ki n trúc c a tòa nhà là s k t h p hài hòa gi a phong cách châu Âu và châu Á, t v b c c và ng nét t o hình. Bên c nh giá tr l ch s , giá tr ki n trúc, b o tàng còn là n i l u gi nh ng tác ph m h i h a c bi t nh t c a n n m thu t phí Nam, nh ng b s u t p m thu t c áo v i các ch t li u ng, g m.	2010	Chu n b trình H XD di tích thành ph .

### 1.3. M C : 01

Tên g i	a ch	Tóm t n i dung giá tr ki n trúc	Ghi chú
M c mang h Lâm (trong công viên Tao àn)	S 55C Nguy n Th Minh Khai, ph ng B n Thành, qu n 1	Ngôi m c xây d ng n m t v (1895), t ng th công trình ki n trúc c b o t n t ng i nguyên v n. ây là m t trong nh ng ngôi m h p ch t có di n tích l n và ki n trúc p làm còn l i thành ph H Chí Minh. S t n t i c a m c mang h Lâm góp ph n áng k cho ngành kh o c h c và nghiên c u khoa h c v lo i hình m c c a Vi t Nam.	Chu n b trình H i ng Xét duy t di tích HSXHDT

## III. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M NGH B O T N THEO QUY NH T I KHO N 4 I U 33 C A LU T S A I, B SUNG M T S I U C A LU NDIS NV NHÓA N M 2009: 15

### 1. CÔNG TRÌNH, A I M LIÊN QUAN NS KI N L CH S , NHÂN V T L CH S : 02

Tên g i	a ch
Tr ng Tôn Th T ng	84A Tr n H ng o, qu n 1
Nhà V n Hóa Thanh Niên	4 Ph m Ng c Th ch, qu n 1

### 2. C S TÍN NG NG TÔN GIÁO: 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
n Tr n H ng o	S 36 ng Võ Th Sáu, ph ng Tân nh, qu n l	Tr c kia ây là m t ngôi chùa, t n m 1932 th Tr n H ng o va có tên V n An Linh T . N m 1957, H i T ng t B c Vi t ã t ch c xây ngôi n hi n nay.

### 3. CÔNG TRÌNH KI N TRÚC C Ô TH : 10

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
Tr s y ban nhân dân qu n l	S 47 ng Lê Du n, ph ng B n Nghé, qu n l	Xây d ng n m 1876, xây d ng thêm dãy nhà sau n m 1954.
Tr ng THPT Tr ng V ng	S 3 ng Nguy n B nh Khiêm, ph ng B n Nghé, qu n l	Tr c kia là tr ng d'Adran kho ng n m 1905 làm b nh vi n. T n m 1957 c chuy n thành tr ng h c mang tên Tr ng V ng. N m 2001 tr ng c xây thêm 2 dãy nhà m i nh ng v n hài hòa v i ki n trúc Pháp c a 2 dãy nhà c .
Tr ng Cán b Qu n lý Giáo d c thành ph H Chí Minh	7 – 9 ng Nguy n B nh Khiêm, ph ng B n Nghé, qu n l	Công trình này n m li n kh i v i tr ng THCS Võ Tr ng To n và tr ng THPT Tr ng V ng, c tách ra t tr ng Tr ng V ng.
Tr ng THCS Võ Tr ng To n	S 11 ng Nguy n B nh Khiêm, ph ng B n Nghé, qu n l	Xây d ng cùng th i v i tr ng Tr ng V ng và tr ng Cán b Qu n lý giáo d c TPHCM
C u M ng	B c ngang r ch B n Nghé, n i t b n Ch ng D ng (qu n 1) sang b n Vân n (qu n 4)	Là m t trong nh ng cây c u u tiên do chính quy n Pháp xây d ng Sài Gòn u th k XX. Các m biên và d c d n lên c u c giao cho S Công chính th c hi n. N m 1917 nh p c u b ng s t do chi nhánh công ty Eiffel Sài Gòn là Levallois Perret s n xu t và thi công.
Ngân hàng Nhà n c Vi t Nam	S 9 B n Ch ng D ng ph ng C u Ông Lãn, qu n 1	Xây d ng n m 1930 trên n n ch S i c
Kho b c thành ph	S 37 ng Nguy n Hu , ph ng B n Nghé, qu n l	Xây d ng n m 1875
Tr ng THPT chuyên Tr n i Ngh a	S 20 ng Lý T Tr ng, ph ng B n Nghé, qu n l	c xây d ng n m 1887
Ch B n Thành	Công tr ng Quách Th Trang, ph ng B n Thành, qu n l	c xây d ng vào n m 1914
Ch Tân nh	S 1 ng Nguy n H u C u, ph ng Tân nh, qu n l	c xây d ng vào n m 1926

### 4. M C : 02

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
M Ong Tr nh H ng Kim	H m B17 ng Nguy n Trá, ph ng Nguy n C Trinh, qu n 1.	Ngôi m c bà Nguy n Th Th (v Ong Tr nh H ng Kim) l p vào n m 1853. Ngôi m là m t trong s ít m có ch nhân là ng i n c ngoài – Trung Qu c – có trên a bàn thành ph . V v t li u xây d ng, lo i hình ki n trúc, cùng các t li u Hán v n hi n t n... ngô m l i nhi u giá tr ki n trúc, m thu t và c n gi i mã, nghiên c u, vì v y r t c n b o t n nghiên c u.

M ông Tr ng Th a Huy	H m 87, ng Cô Giang, ph ng Cô Giang, qu n 1	Ngôi m c ông Tr ng Gia Mô (Cháu N i ông Tr ng Th a Huy) l p vào n m 1926. M liên quan t i nhân v t l ch s Tri u Nguy n và nhà trí th c yêu n c Tr ng Gia Mô
----------------------	---	---

### QU N 3

#### I. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH C P THÀNH PH : 06

##### 1. DI TÍCH KI N TRÚC NGH THU T: 06

##### 1.1. C S TÍN NG NG TÔN GIÁO: 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian
Nhà th Tân nh	289 ng Hai Bà Tr ng, ph ng 8, qu n 3	Nhà th c xây d ng vào n m 1874, là m t công trình ki n trúc tôn giáo có giá tr ngh thu t.	2013

##### 1.2. CÔNG TRÌNH KI N TRÚC C Ô TH : 04

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
Tr ng THPT Lê Quý ôn	S 110 ng Nguy n Th Minh Khai, ph ng 6, qu n 3	Tr ng c xây d ng t n m 1874 n n m 1877. Lúc u tr ng có tên Collège Indigène (Trung h c b n x ) sau ó i thành Collège Chaseloup Laubat, Lycée Jean Jacque Rousseau T n m 1970 mang tên tr ng Lê Quý ôn. Hai dãy nhà phía ng Nguy n Th Minh Khai và ng Võ V n T n h u nh v n gi nguyên. Tr ng THCS Lê Quý ôn c tách ra t sau n m 1975.	2012	
Vi n Pasteur	S 167 ng Pasteur, ph ng 8, qu n 3	Do bác s Albert Calmette thành l p theo ý t ng c a nhà khoa h c Louis Pasteur. Là vi n vi trùng h c duy nh t ông D ng lúc b y gi và là chi nhánh u tiên ngoài n c Pháp c a Vi n Pasteur Paris.	2012	
Tr ng THPT Nguy n Th Minh Khai	S 275 ng i n Biên Ph , ph ng 7, qu n 3	c xây d ng vào n m 1913, khánh thành n m 1915. Tr c kia mang tên tr ng Gia Long, sau n m 1975 i tên thành tr ng Nguy n Th Minh Khai. Tr ng c xây d ng theo phong cách ki n trúc Tây Âu, m t s v t li u nh xi m ng, thép, ngói c mang t Pháp		H i ng xét duy t di tích ã thông qua, chu n b trình UBNDTP quy t nh x p h ng.
Tr ng THPT Marie Curie	S 159 ng Nam K Kh i Ngh a, ph ng 7, qu n 3	c xây d ng theo ki n trúc Pháp u th k 20 v i các h a ti t trang trí nh nhàng thanh thoát.		H i ng xét duy t di tích ã thông qua, chu n b trình UBNDTP quy t nh x p h ng.

##### 1.3. NHÀ C DẦN D NG: 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
Nhà Nguy n - Tòa T ng Giám m c thành ph H Chí Minh	S 180 Nguy n ình Chi u, p.6, qu n 3	Còn l u gi ki n trúc nhà c .	2015	Ch a ng ý x p h ng.

#### II. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M NGH B O T N THEO QUY NH T IKHO N 4 I U 33 C A LU T

##### S A I, B SUNG M T S I UC ALU NDIS NV NHÓA N M 2009: 05

##### 1. CÔNG TRÌNH, A I M LIÊN QUAN NS KI N L CH S , NHÂN V T L CH S : 01

Tên g i	a ch	
Chùa Khánh H ng	390/8 Cách M ng Tháng Tám, ph ng 4, qu n 3	

##### 2. C S TÍN NG NG TÔN GIÁO: 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
Chùa V nh Nghiêm	S 339 ng Nam K Kh i Ngh a, ph ng 7, qu n 3	c xây d ng vào n m 1964, do Ph t t óng góp kinh phí, trong ó có s óng góp c a Ph t t Nh t B n, t ng nh T ình V nh Nghiêm c La, Hà B c

### 3. CÔNG TRÌNH KI N TRÚC C Ô TH : 02

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
Nhà V n hóa thi u nhi thành ph	S 69 ng Nam K Kh i Ngh a, ph ng 7, qu n 3	Nguyên là bi t th c a m t ch n i n cao su. N m 1946 là n i c a t ng Pháp Leclerk. N m 1971 là dinh Phó T ng th ng Tr n v n H ng.
B nh vi n m t thành ph H Chí Minh	S 280 ng i n Biên Ph , ph ng 7, qu n 3	Xây d ng vào u th k 20.

### 4. M C : 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc
M ông Binh b Ki m duy t ty Th a V lang h Tr n	S 113/10G Tr n V n ang, ph ng 11, qu n 3.	Ngôi m c xây d ng vào n m th 10 niên hi u T c – 1857. Ngôi m g n v i nhân v t quan ch c Nhà Nguy n. G m các ki n trúc: vòng t ng bao xung quanh, 2 ngôi m n m song song ki u “ng u miên”, c xây d ng b ng h p ch t c .

## QU N 4

### I. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH QU C GIA: 01

#### 1. DI TÍCH L CH S : 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
B o tàng H Chí Minh – Chi nhánh thành ph H Chí Minh	S 1 ng Nguy n T t Thành, ph ng 12, qu n 1.	a i m l u d u v Nguy n T t Thành ra i tìm ng c u n c. Công trình có giá tr ki n trúc ngh thu t, l ch s . Phát huy t t giá tr .	2010	Chu n b trình H i ng xét duy t di tích thành ph HSXHDT.

### II. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH C P THÀNH PH : 01

#### 1. DI TÍCH KI N TRÚC NGH THU T: 01

##### 1.1. CÔNG TRÌNH KI N TRÚC C Ô TH : 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian	Ghi chú
Công trình ki n trúc ô th t i s 236 ng B n Vân n, ph ng 5 qu n 4	S 236 ng B n Vân n, ph ng 5, qu n 6.	Công trình c xây d ng vào kho ng nh ng n m 1929-1935, nh h ng m t ph n phong cách ki n trúc thu c a và ki n trúc truy n th ng.	2010	Chu n b trình H i ng xét duy t di tích HSXHDT.

## QU N BÌNH TH NH

### I. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M TIÊU CHÍ NGH X P H NG DI TÍCH C P THÀNH PH : 01

#### 1. DI TÍCH L CH S : 01

Tên g i	a ch	Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc	Th i gian
Chùa Giác Quang	S 334 ng Phan V n Tr , ph ng 11, qu n Bình Th nh	Chùa l p n m 1930 thu c h phái B c Tông. Tr ù chủ là Hòa th ng Thích B u ng ã tham gia kháng chi n và hy sinh. Chùa là c s cách m ng trong ch ng Pháp và ánh M . N m 1957, ng chí Hoàng Lê Kha cán b ho t ng bí m t C Chi c chùa nuôi d ng, c u ch a vì b th ng n ng. N m 1968, nhi u tu s chùa ã r i chùa i làm cách m ng. a i m chùa là n i ém quân.	2011

### II. CÁC CÔNG TRÌNH, A I M NGH B O T N THEO QUY NH T I KHO N 4 I U 33 C A LU T

#### S A I, B SUNG M TS I U C A LU NDIS NV NHÓA N M 2009: 01

**1.M C : 01**

<b>Tên g i</b>	<b>a ch</b>	<b>Tóm t t n i dung giá tr ki n trúc</b>
M tri huy n Tr ng V n Lánh	S 14 Nguy n Trung Tr c, ph ng 5, qu n Bình Th nh,	Khu m c xây d ng vào n m 1930 g m 22 ngôi m trong ó có nh ng ngôi m tiêu bi u v ki n trúc, c xây d ng b ng ch t li u á. ây là khu m c b ng á duy nh t còn l i trên a bàn thành ph .