

M U

0.1. T V N

M i quan h gi a b o t n và phát tri n th ng là m t v n bi n ch ng trong quá trình c i t o và phát tri n ô th . Tuy nhiên t i nhi u qu c gia Châu Á ang phát tri n, v n này v n ch a ng các mâu thu n n i t i b t ch p c nh báo v nguy c ánh m t ký c ô th .

Trong nh ng n m g n ây, m t s hi n t ng phát sinh t th c tr ng ch nh trang và phát tri n t i trung tâm TPHCM òi h i ph i nhìn nh n l i m t cách c b n nhu c u b o t n trong phát tri n. T m nhìn ó ã c th hi n trong n i dung i u ch nh quy ho ch chung TPHCM.

V i nh h ng quy ho ch trên c s b o t n, ch nh trang khu v c trung tâm hi n h u, ng th i m r ng trung tâm sang khu v c Th Thiêm, vì c t o l p m i cân b ng ng gi a b o t n và phát tri n ã có c ch d a mang tính th c ti n cao.

Nhu c u tìm ki m gi i pháp 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 trung tâm hi n h u TPHCM là nguyên nhân làm hình thành nên h ng nghiên c u c a Lu n án này.

0.2. M C TIÊU NGHIÊN C U

- Xác nh các giá tr ki n trúc ô th c tr ng c a khu v c trung tâm hi n h u TPHCM.
- 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 b ng các gi i pháp b o t n, c i t o thích ng, ch nh trang, xây d ng m i.
- xu t quan i m chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th c tr ng phù h p sang trung tâm m i Th Thiêm.

0.3. I T NG VÀ PH M VI NGHIÊN C U

1. i t ng nghiên c u c a Lu n án là các giá tr ki n trúc ô th c tr ng c a khu v c trung tâm hi n h u TPHCM, g m hai nhóm i t ng c b n là di s n ki n trúc và c nh quan ki n trúc ô th .
2. Ph m vi nghiên c u c a Lu n án có gi i h n không gian thu c khu v c trung tâm hi n h u 930 ha và trung tâm m i Th Thiêm c a TPHCM. Di n tích, ranh gi i các khu v c nghiên c u c xác nh c n c theo các án Quy ho ch chi ti t Khu trung tâm ô th m i Th Thiêm, Quy ho ch chi ti t khu trung tâm hi n h u TPHCM.

Qu n	Ph ng	Di n tích
TRUNG TÂM HI N H U 930 ha		
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
TRUNG TÂM M I TH THIÊM		
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

3. Phạm vi nghiên cứu của luận án có giới hạn trong không gian xác định giai đoạn cuộc thi kỷ XVII (thứ 11 mùa thu từ năm 1975 đến năm 2025 (theo nghị quyết Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh năm 2013)).

Luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu trên các lĩnh vực không gian vật thể hiện hữu tại trung tâm TP HCM. Các nội dung khác liên quan đến giá trị không gian kinh tế và không gian văn hóa xã hội đô thị, các giá trị kiến trúc truyền thống kiến trúc, phân loại trong diện tích hiện hữu đô thị trung tâm

- hiện hữu TP HCM không phải là các lĩnh vực nghiên cứu chính của Luận án này.

3.1. Ý NGHĨA KHOA HỌC, GIÁ TRỊ THỰC TIỄN VÀ TÀI

Các vấn đề liên quan đến kiến trúc, thị trường đô thị, bố trí dân số kiến trúc đô thị trung tâm TP HCM là những chủ đề nghiên cứu của các công trình nghiên cứu. Tài liệu luận án có thể tham khảo các công trình nghiên cứu khoa học về thị trường các công trình nghiên cứu có liên quan. Tuy nhiên luận án là công trình khai thác các tài liệu, không trùng lặp với các công trình, luận án, luận văn đã công bố.

Những đóng góp khoa học và giá trị thực tiễn của tài liệu bao gồm:

- Xác định giá trị kiến trúc đô thị trung tâm hiện hữu TP HCM dựa trên các dữ liệu địa lý liên quan đến biến đổi xã hội, các hiện tượng xã hội nghiên cứu. Lĩnh vực nghiên cứu phân tích đa góc khái niệm dân số, không chỉ có các di tích, di sản kiến trúc nổi bật mà còn bao hàm các không gian chức năng kiến trúc đô thị tích hợp các giá trị thành phố địa phương văn hóa, hình thái đô thị, không gian công cộng, công trình kiến trúc.
- Xu hướng phát triển giá trị môi trường công nghệ và khu vực dân cư thay đổi giá trị khách quan về các tiêu chí địa phương Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu.
- Xu hướng và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị công nghệ hiện đại, không chỉ giới hạn trong nội dung bố trí, mà còn thông qua các giải pháp thiết kế, chỉnh trang, xây dựng mới.
- Triển khai nghiên cứu trên phạm vi mặt khu vực thành phố là khu vực trung tâm hiện hữu TP HCM, trong bối cảnh phát triển mở rộng tại trung tâm mới Thủ Đức. Luận án sẽ xem xét quan hệ giữa
- và phát huy chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị phù hợp sang trung tâm mới Thủ Đức.
- Bố trí các giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển là vấn đề thị trường và vị trí của quy hoạch đô thị, công bố là vị trí trung tâm hiện hữu TP HCM, nên chú ý đến những công nghệ kiến trúc đô thị qua các thời kỳ phát triển. Các nội dung nghiên cứu của Luận án bao hàm những vấn đề xác định là trọng tâm và cấp bách, thể hiện trong nội dung các công trình pháp lý thực tiễn Hội đồng nhân dân quy hoạch chung TP HCM năm 2025, Quy hoạch chi tiết khu trung tâm hiện hữu 930 ha, Chương trình hành động trong công tác bố trí chức năng kiến trúc đô thị trên địa bàn TP HCM năm 2013.

CHƯƠNG 1:

TỔNG QUAN VỀ CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

1.1. KHÁI NIỆM, THUẬT NGỮ KHOA HỌC VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI

Các giá trị kiến trúc đô thị công nghệ: công nghệ theo giá trị văn hóa-xã hội, các hiện tượng xã hội trung tâm hiện hữu TP HCM, và dựa trên giới hạn nghiên cứu, các giá trị kiến trúc đô thị công nghệ xác

nh đ a trên hai nhóm i t ng c b n là: *di s n ki n trúc, c nh quan ki n trúc ô th* (g m hình thái m ng l i ng ph , ch c n ng và khung c nh sinh ho t ô th , không gian công c ng, công trình ki n trúc).

Khái ni m c b n v b o t n di tích: ã c kh ng nh t i Vi t Nam trong n i dung “Lu t di s n v n hoá” n m 2001, và c th gi i th a nh n qua “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.

Khái ni m c b n v b o t n di s n ô th : xu t hi n t kho ng th p niên 1970 t s m r ng c a khái ni m di s n. M c tiêu là b sung

nh ng quy nh m i cho các i t ng c th mà n i dung khái quát c a hi n ch ng Venice ch a c p n m t cách tri t .

Thu t ng “duy trì và chuy n t i”: là s k th p các gi i pháp a đ ng g m b o t n, c i t o thích ng, ch nh trang, xây đ ng m i trong b i c nh phát tri n m r ng khu v c trung tâm hi n h u t i TPHCM.

Duy trì c th c hi n qua các gi i pháp *b o t n, c i t o thích ng, ch nh trang* i v i các di tích, di s n ki n trúc, khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng t i trung tâm hi n h u TPHCM.

Chuy n t i là k th a và phát huy các giá tr ki n trúc ô th c tr ng, c th c hi n qua các gi i pháp *c i t o thích ng, ch nh trang* i v i các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng t i trung tâm hi n h u, và gi i pháp *xây đ ng m i* t i trung tâm hi n h 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

Ki n trúc ô th l ch s t i n công nghi p: ti n hoá xuyên qua m t quá trình lâu dài, thông qua ó thích nghi đ n môi tr ng t nhiên v i ch c n ng s đ ng. K t qu c a quá trình này là nh ng công trình hài hoà v i t m vóc con ng i, các không gian qu ng tr ng và ng ph thân thi n, a đ ng, giàu s c s ng.

Nh ng bi n i c a ki n trúc ô th l ch s trong b i c nh ô th hóa hi n i: ki n trúc ô th ã thay i g n nh tri t đ a trên các nguyên li u c b n là: giao thông, ánh sáng, cây xanh, nh à cao t ng, có khuynh h ng o n tuy t v i các di s n c a quá kh .

S bi n i c a ki n trúc ô th truy n th ng t i Châu Á: 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 ph i i m t v i s c ép t nhu c ut ng tr ng. Quá trình này ã tri t tiêu nhi u giá tr v n hoá c tr ng t i nh ng thành ph n c c a ô th , đ n n nguy c bào mòn ký c l ch s .

Ki n trúc ô th Vi t Nam truy n th ng: c th hi n qua các thành ph n: ph n “ ô” - n i ch a ng các di s n ki n trúc ô th chính th ng, ph n “ th” - n i c ô úc m ch ng m c a di s n ki n trúc dân gian ô th .

Bi n i c a ki n trúc ô th Vi t Nam trong b i c nh ô th hóa hi n i: ô th hoá Vi t Nam t n a sau th k XIX v n là m t quá trình di n ra v i t c ch m, trình không cao. Ch t nh ng n m 1990, quá trình phát tri n ô th nhanh chóng t o nên nh ng tác ng l n i v i c tr ng ki n trúc ô th .

1.3. KI N TRÚC Ô TH KHU V C TRUNG TÂM SÀI GÒN-TPHCM QUA CÁC TH I KÌ PHÁT TRI N

Các th i k phát tri n: ki n trúc ô th truy n th ng; ki n trúc ô th th i Pháp thu c; ki n trúc ô th th i k 1954-1975; ki n trúc ô th t 1975 n nay.

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 N H U TPHCM HI N NAY

TPHCM ch a th c hi n hoàn ch nh các ch ng trình b o t n trong b i c nh phát tri n. Hi n nay vi c tri n khai các gi i pháp nh m b o v và phát huy các giá tr ki n trúc ô th c tr ng c a trung tâm thành ph ã tr thành m t nhu c u r t c p bách.

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

ánh 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 đ 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”. Tuy nhiên, 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 ánh giá các i t ng di s n ki n trúc ô th trong nhi u tr ng h p ã ch a c phân tích đ 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 ph n l n v n t tr ng tâm vào ph ng th c b o t n các i t ng di tích ki n trúc riêng l .
- Các c s khoa h c v c i t o, ch nh trang, hi n i hoá 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 các 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 ch a c th hi n trong nhi u công trình nghiên c u có liên quan.

1.6. NH NG V N T N T I C N C NGHIÊN C U

- Xác nh các giá tr ki n trúc ô th c tr ng c a 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.
- xu t duy trì và chuy n t i giá tr ki n trúc ô th b ng các nhóm gi i pháp b o t n và c i t o thích ng, ch nh trang và xây d ng m i (thông qua ki n trúc và thi t k ô th).
- 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 Thêm.
- V n d ng k t qu nghiên c u vào m t s tr ng h p i n hình.

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 giá tr ki n trúc ô th không ch là i t ng b o t n, mà còn là ng l c cho phát tri n. Ph ng pháp nghiên c u c tri n khai đ a trên ba công c c b n là: *Ph ng pháp l ch s và logic; Ph ng pháp i u tra, kh o sát; Ph ng pháp phân tích, t ng h p, h th ng hoá.*

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 I T O THÍCH NG

B o t n di tích ki n trúc: “Hi n ch ng Venice” n m 1964 xác nh b o t n di tích là b o v , không làm bi n i nh ng c i m th hi n nên chân giá tr l ch s và v n hoá c a nó.

Các b sung quan tr ng cho khoa h c b o t n:

Hi n ch ng Burra (Australia, n m 1979): xác nh giá tr v n hoá c a a i m không ch gi i h n y u t v t th , mà còn c ch a ng trong b i c nh thông qua nhi u y u t v t th l n phi v t th .

Hi n ch ng Washington n m 1987: xác nh các giá tr c n c b o v trong các thành ph và các khu ô th l ch s là: hình th ô th , không gian công c ng, công trình ki n trúc, khung c nh nhân t o và t nhiên, ch c n ng ô th ,

V n ki n Nara: xác nh tính xác th c c a di tích không ch đ ng l i các y u t v t th , mà còn bao g m c các y u t v n hoá phi v t th , phù h p v i th c t c a th i i.

B o t n di s n ô th : v b n ch t là xác l p ph ng th c dung hoà m i quan h gi a b o t n và phát tri n. ó là quá trình ch n l a và ph i h p nhi u c p b o t n duy trì c u trúc v t th c a di s n, và ng th i là h i ph c, tái s đ ng, thích ng các giá tr v t th và phi v t th c a nó vào dòng ch y c a cu c s ng ô th hi n i.

Các bi n pháp k thu t có th c th c hi n theo m t quy trình ng t quăng, an xen linh ho t, không “ óng b ng” di s n trong b i c nh phát tri n ô th .

Ph ng pháp ánh giá ti m n ng di s n ô th : khái ni m di s n m r ng đ n n các y u t b sung trong vi c ánh giá ti m n ng di s n ô th . Các tiêu chí ánh giá không ch th hi n giá tr l ch s và ngh thu t, mà còn ph n ánh nhi u ti m n ng a đ ng khác c n c vào c i m c a t ng a i m di s n.

Các gi i pháp t ng h p cho b o t n di s n ô th : liên quan n các gi i pháp v m t pháp lý, quy ho ch, qu n lý, kinh t xã h i, v i các ch ng trình a đ ng nh “trung l u hoá, “chuy n nh ng quy n phát tri n”, “phát tri n du l ch”...

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 : b o t n di s n ô th không th tách r i kh i các nhân t nh kinh t , xã h i, môi tr ng... S tích h p c a nhi u n i dung nh v y trên th c t ã làm xu t hi n các thách th c nh hi n t ng “quá khích” trong vi c b o v các công trình c , hi n t ng ào th i c dân t i ch cùng v i các ph ng th c sinh s ng truy n th ng c a h i n i khác, hi n t ng “b o t n m t ng”...

B o t n di s n ô th t i Vi t Nam:

Tr ng h p khu 36 ph ph ng Hà N i, công tác b o t n ã ph i i m t v i nhi u thách th c. Nguyên nhân chính xu t phát t vi c giá tr di s n ô th t i ây ch a c nhìn nh n phù h p theo úng v i b n ch t c a chính nó.

Tr ng h p khu ph c H i An, th c ti n b o t n di s n ô th t i ây ã không bi n khu ph c thành b o tàng. Nó m ng cho s song t n c a di s n ki n trúc và nhu c u tí p t c phát tri n c a ô th .

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

Nh ng bài h c mang tính c nh báo rút ra t th c ti n ki n trúc và thi t k ô th theo trào l u Hi n i th k XX ã m ng nh ng h ng ti p c n m i. T gi a th k XX, vi c tìm ki m gi i pháp cho m t môi tr ng ô th nhân b n h n, chuy n t i c các giá tr l ch s ã t o nên t i n cho s phát tri n c a ki n trúc và thi t k ô th trên c các ph ng đi n lý lu n l n th c ti n.

Lý lu n v tính a đ ng ch c n ng c a ki n trúc ô th : Jane Jacobs nh n m nh ý ngh a v s a đ ng c a công trình, dân c , các ch c n ng và ho t ng ô th . Christopher Alexander phê phán hi n t ng phân chia tri t v ch c n ng ki n trúc ô th .

Lý lu n v b n s c c a không gian công c ng: Leon Krier, Jan Gehl, Rob Krier ch r ÷ ý ngh a c a vi c chuy n t i các c tr ng v s c s ng, tính giao ti p, t l con ng i c a không gian công c ng truy n th ng.

Lý luận về tính đa dạng hình thức của kiến trúc đô thị: Jane Jacobs, Cullen, nhấn mạnh vai trò phi hiệucủa môi trường sống và hình thái đô thị vì bản chất của nó nên chúng. Kevin Lynch tìm ra các yếu tố nên cấu trúc hình thái đô thị. Robert Venturi khẳng định ý nghĩa của sự đa dạng trong kiến trúc. Aldo Rossi nghiên cứu chuyên đề về "mã AND" truyền thống của nhân loại vào công trình kiến trúc đô thị.

Các ví dụ điển hình:

Các công trình thực tế do các kiến trúc sư Aldo Rossi, Cullum, Nightingale, Levitt Bernstein... thi đấu tại châu Âu và Hoa Kỳ cho thấy các sáng tạo về ngôn ngữ kiến trúc và công nghệ xây dựng truyền thống.

thách thức đặt ra khi phát triển công trình mới trong những không gian đô thị lịch sử.

Hình thức đô thị Mới thúc đẩy các nguyên tắc bao gồm tính liên tục trong phát triển đô thị; khuyến khích đi bộ và giao thông công cộng; xây dựng đa dạng quy mô và sử dụng đất; tăng cường chất lượng các không gian công cộng; tôn trọng các cấu trúc tự nhiên và văn hóa truyền thống.

Ti Châu Á, các bài toán khó khăn của đô thị ven biển là vấn đề của xã lý thuyết vào các đô thị đang phát triển. Vì vậy mà việc xác định mô hình kiến trúc đô thị phù hợp phải được phân tích trên cơ sở kết hợp các giá trị pháp luật và các yêu cầu văn hóa và bản sắc, phù hợp với điều kiện thực địa địa phương.

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

Cấu trúc văn hóa đô thị Sài Gòn -TPHCM: vai trò của cấu trúc nội bộ là tính chất đô thị trong văn hóa; tính chất hoạt động trong văn hóa; tính chất giao lưu, tiếp biến văn hóa.

Các yếu tố cấu trúc văn hóa, công nghệ -kết cấu và hình thức quá trình phát triển đô thị tại Sài Gòn -TPHCM: yếu tố vùng miền, điều kiện giao thông thuận lợi, tiếp nhận và nâng đỡ các thành tựu khoa học kỹ thuật tiên tiến vào quá trình phát triển đô thị.

Các công trình, loại hình kiến trúc cấu trúc trung tâm hiện nay: kiến trúc dân gian đô thị, kiến trúc Pháp Tây, kiến trúc Hiện đại, kiến trúc công nghiệp.

Cơ sở pháp lý của việc phát triển mở rộng khu vực trung tâm hiện nay TPHCM: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng TPHCM năm 2025, Quy hoạch Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, Quy hoạch khu trung tâm hiện nay TPHCM.

CHƯƠNG 3: CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. XÁC ĐỊNH CÁC GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤU TRÚC T I TRUNG TÂM HI NH U TPHCM

3.1.1. Giá trị di sản kiến trúc: thể hiện qua các giá trị vật thể và phi vật thể và các công trình kiến trúc có giá trị:

- *Giá trị văn hóa các công trình:* di sản văn hóa các công trình nghệ thuật Việt Nam, Hoa, Khmer, Chăm, Pháp, Chăm Chetty... trong bối cảnh thị trường kiến trúc đa dạng của trung tâm thành phố.

- *Giá trị hình thức, phong cách kiến trúc:* về các di sản tiêu biểu của kiến trúc dân gian đô thị, kiến trúc Pháp Tây, kiến trúc Hiện đại.

- *Giá trị văn hóa, sử dụng, kết cấu xây dựng.*

3.1.2. Giá trị cảnh quan kiến trúc đô thị: thể hiện qua các giá trị:

- *Hình thức mang tính nghệ thuật:* giá trị lịch sử - quy hoạch cảnh quan mang tính nghệ thuật và ô nhiễm theo nhu cầu đô thị quy mô nhỏ, mật độ cao.

- *Chất lượng và khung cảnh sinh học đô thị:* các chỉ số cảnh quan cần cải thiện, tạo nên khung cảnh sinh học đô thị giàu sức sống.

- Không gian công cộng: ví dụ các quần thể nhà ở, công viên, không gian mở lịch sử, tổ chức nhà ở quần thể kiến trúc đô thị nội bộ, các trục không gian “đi săn xanh”, các dự án quan trọng nên có mặt rõ nét và ký hiệu đô thị.

- Công trình kiến trúc.

- Các khu vực quan hệ kiến trúc đô thị đặc trưng:

Các “mạng” đặc trưng: mạng biệt thự Pháp; mạng đi săn xanh tại công viên Tao Đàn và Công viên 30/4; mạng phố thị Chợ C; mạng phố thị Chợ Bến Thành; mạng “Thành cổ”; mạng Thảo Cầm Viên; mạng biệt thự Chú Hồ; mạng Ba Son; mạng Chợ Sàigòn.

Các “tuyến” đặc trưng: tuyến đường Khố I, Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Hàm Nghi, Lê Duẩn; mặt số 01 trên các đường Tôn Đức Thắng, Nguyễn Bình Khiêm, đường Ông Tây.

Các “cột mốc” đặc trưng: cột mốc không gian quần thể Nhà Hòa Bình, quần thể UBND, quần thể Nhà Lam Sơn.

3.2. DUY TRÌ VÀ CHUYỂN TIẾNG GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐẶC TRƯNG TẬP TRUNG TÂM HIỆN HỮU NGUYÊN LÝ PHÁP BỐ TỌA VÀ CỤ THỂ THÍCH NGHI

3.2.1. Nhận thức duy trì và chuyển tiếp giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển thị trường:

Đặc trưng hiện tại pháp luật: bố trí, cụ thể thích nghi, chỉnh trang, xây dựng mới thông qua kiến trúc và thị trường đô thị.

3.2.2. Giá trị pháp luật và cụ thể thích nghi về các di tích, công trình kiến trúc có giá trị

- Các di tích lịch sử văn hóa và các thành phố cổ: bảo vệ quần thể Nhà Đường và Nhà Tống.

- Các công trình kiến trúc có giá trị lịch sử văn hóa: phân loại và đánh giá dựa trên tám tiêu chí (nghệ thuật, vị trí, số lượng, niên đại, công nghệ, vị trí, bối cảnh, khảo cổ). Các công trình công nhận giá trị lịch sử văn hóa trên cơ sở kết hợp giá trị bảo tồn và thích nghi công trình với chức năng mới phù hợp với cấu trúc đô thị của nó.

3.2.3. Giá trị pháp luật và cụ thể thích nghi về các khu vực quan hệ kiến trúc đô thị đặc trưng

- Phân loại và đánh giá các khu vực quan hệ kiến trúc đô thị đặc trưng dựa trên bốn tiêu chí: hình thái mạng lưới đường phố, chức năng và khung cảnh sinh hoạt đô thị, không gian công cộng (quần thể nhà ở, công viên, không gian mở), công trình kiến trúc.

- Các giá trị pháp luật: các trị khai thác các giá trị pháp luật, như bảo tồn, trùng tu, tôn tạo, cụ thể, sửa chữa, tái tạo công trình. Giá trị pháp luật là duy trì và bảo vệ nguyên vẹn các nhân tố gốc, kết hợp với can thiệp mới nhằm thích nghi đi săn và bối cảnh đô thị hiện tại.

- Các giá trị pháp luật hợp lý: mô hình tiêu chuẩn các khu vực quan hệ kiến trúc đô thị: về các nhóm giá trị pháp luật, quy hoạch, hợp tác liên ngành, kinh tế - xã hội.

3.3. DUY TRÌ VÀ CHUYỂN TIẾNG GIÁ TRỊ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐẶC TRƯNG TẬP TRUNG TÂM HIỆN HỮU NGUYÊN LÝ PHÁP CHỈNH TRANG CẢNH QUAN KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

3.3.1. Giá trị pháp luật chỉnh trang cảnh quan đường phố

- Chỉnh trang diện mạo kiến trúc đường phố trên cơ sở giữ gìn sự đa dạng của nhu cầu phát triển kiến trúc khác nhau; khôi phục mặt số cũ và mặt số mới, che chắn mặt tiền; giảm thiểu quy mô hình khối và xử lý hình thức kiến trúc cảnh quan công trình kiến trúc cũ, cũ kỹ kém thẩm mỹ nhưng tính chất liên tục lịch sử.

- Phát huy giá trị của khung cảnh sinh hoạt nông thôn trên các ngôi làng sá d ng ch c n ng, s c s ng c a sinh ho t ng ph , “t l con ng i” c a c nh quan ng ph .
- Nâng cao ch t l ng hình th c th m m c a c nh quan ng ph .

3.3.2. Gi i pháp ch nh trang các không gian công c ng

- Quy ng tr ng: do quy ng tr ng là n i có s hi n di n c a nhi u di tích n i b t nên vi c b sung các công trình m i òi h i ph i có s quan tâm v ch t l ng hình th c ki n trúc b o v giá tr ngh thu t c a qu n th không gian. Chi u cao các công trình xung quanh quy ng tr ng nên c kh ng ch m b o chi u sáng t nhiên. V ch c n ng, nên t ch c m ng l i i b n i k th th ng quy ng tr ng.
- Công viên, không gian m : c n c quan ni m nh là nh ng di s n xanh, góp ph n t o nên giá tr di s n ki n trúc ô th c tr ng cho trung tâm hi n h u. Các lo i hình không gian m á d ng nên c nghiên c u tích h p vào khu b Tây sông Sài Gòn nh n m nh b n s c ô th sông n c.

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

K th p gi a b o v c tr ng c a b c c m ng l i v i ch nh trang c ác ô ph dày c, t ng c ng di n tích m ng xanh, c i t o không gian bên trong ô ph “gi i nén” m t xây d ng.

3.4. 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 XÂY D NG M I

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

Gi i pháp này không ng ngh a v i vi c mô ph ng r p khuôn các c i m c a quá kh . Tuy nhiên công trình xây chen ph i c quan ni m nh là m t thành t h u c c a khu v c, góp ph n c ng c c tr ng khu v c. S hài hoà v quy mô và hình th c công trình m i c nghiên c u d a trên các y u t c tr ng nh : kích th c, di n tích lô t; v trí xây d ng công trình trong lô t; hình th c mái; tính ch t ng ch n tr i c a khu v c; màu s c; quan h c-r ng; c i m phân v; chi u cao và s t ng cao; t l c a s ; chi t i t l i vào chính; cao t ng tr t công trình.

3.4.2. Gi i pháp ki m soát quy mô hình kh i ki n trúc cao t ng

D a trên các nguyên t c v yêu c u v ch i u n ng t nhiên cho ng ph , và t o c s chuy n t i p chi u cao gi a không gian c và m i b ng các gi i pháp:

- i u chuy n quy mô chi u cao sang các khu v c m i c a trung tâm hi n h u và trung tâm m i Th Thiêm; gi m thi u các khu v c phát tri n cao t ng t i trung tâm l ch s hi n h u.
- u tiên phát tri n công trình cao t ng theo h ng t i p c n các không gian m có vùng quan sát r ng thoáng.
- B c c công trình cao t ng trong các khu v c có gi i h n rõ ràng, không lan to gi n tr i.
- Phát tri n t ng cao phù h p v i mô hình TOD.

3.5. CHUY N T I CÁC GIÁ TR KI N TRÚC Ô TH C TR NG SANG TRUNG TÂM M I TH THIÊM

3.5.1. Ch t l c các giá tr ki n trúc ô th phù h p chuy n t i sang trung tâm m i

V i v trí i di n qua sông Sài Gòn, Th Thiêm 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 Th Thiêm không nên phát tri n bi t l p nh m t v t t v v n hoá. Mà ng c l i nên c nh h ng tr thành m t m nh ghép có ch t l ng, v a th hi n c d u n th i i v ki n trúc ô th , v a k t n i liên t c v i trung tâm hi n h u v không gian và v n hoá, thông qua vi c ch t l c chuy n t i các giá tr ki n trúc ô th phù h p.

3.5.2. Gi i pháp chuy n t i giá tr c tr ng v ki n trúc

Hình thức của các công trình di sản nông nghiệp là giá trị chuyển từ sang trung tâm mới, vì vì vậy này ngành nghề và vị trí sao chép hình thức kiến trúc của Sài Gòn vào không gian trung tâm mới. Các tính chất đa dạng về chức năng, quy mô, kết cấu, hình thức kiến trúc mới là các giá trị chuyển đổi nghiên cứu chuyển đổi.

3.5.3. Giá trị pháp chuyển từ các giá trị chuyển về chức năng và cảnh quan kiến trúc đô thị
Sự đa dạng, sáng tạo, tính chất giao tiếp, tương tác công nghiệp kết cấu chuyển đổi đô thị, khung cảnh sinh hoạt, di sản mối quan

ng nghiệp, quy trình, công viên hiện hữu... chính là các giá trị chuyển đổi nghiên cứu chuyển từ sang trung tâm mới.

CHƯƠNG 4: BÀN LUẬN VỀ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU BÀN LUẬN VÀ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP HCM 930 HA

4.1.1. Các giá trị kiến trúc đô thị chuyển đổi nghiên cứu duy trì và chuyển đổi: duy trì bề mặt tầng, lối đi bộ, chức năng kiến trúc đô thị, quy trình và công viên; xuất bản di sản kiến trúc đô thị.

4.1.2. Xuất bản khu vực nội thất án quy hoạch

- *Bổ sung, hình thức toàn diện các nội dung di sản kiến trúc:* dựa trên hình thức ảnh hưởng tiêu chí toàn diện hiện, bổ sung các mảng di sản khác, các dãy phố thương mại tiêu biểu, các công trình của nghệ sĩ Chetty, công trình kiến trúc Hiện hữu mang dấu ấn hiện đại, các khu vực chức năng kiến trúc quản trị.

- *Bổ sung quy hoạch kiểm soát chiều cao* để tránh không gian di sản: giảm khu vực lân cận di tích, các công trình kiến trúc có giá trị, các khu vực chức năng kiến trúc đô thị quản trị. Đây là các yếu tố ưu tiên hiện hữu hiện đại trung tâm hiện hữu trong khi vẫn giữ gìn chuyển đổi không gian cảnh quan khu vực di sản thành phố.

- *Kiểm soát chất lượng quy mô hạ tầng:* mức độ chi phí tính toán trên cơ sở tích hợp diện tích sàn các dự án để hoàn thiện pháp lý. Vì vậy đòi hỏi phải ưu tiên giảm thiểu các lỗi thiếu hụt chất lượng, hoặc giảm chi tiêu các dự án để có pháp lý kèm theo ưu đãi các chương trình kinh tế xã hội phù hợp.

- *Nhằm nhằm bảo vệ trung tâm đô thị sông nước:* phát triển văn hóa cao và hạ tầng cao hiện hữu văn hóa có cơ sở xa trung tâm lịch sử. Các khu vực Ba Son và Bến Nhà Rồng nên khuyến khích phát triển văn hóa cao và hạ tầng hiện hữu giữ gìn di sản tích không gian mặt ven sông, góp phần "giữ gìn" cho trung tâm hiện hữu.

4.2. VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU BÀN LUẬN VÀ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TRUNG TÂM Ô THỊ MỚI THÌ THIÊM

4.2.1. Các giá trị kiến trúc đô thị chuyển đổi nghiên cứu chuyển đổi: nghiên cứu tính quan trọng hình thức và quy mô mặt tầng đô thị, kết cấu nguyên tắc phân khu và tích hợp chức năng trong bố trí đường, kết nối trung tâm hiện hữu bằng các tuyến giao thông và các chức năng, giữ gìn và tôn tạo chuyển đổi sông nước.

4.2.2. Xuất bản khu vực nội thất án quy hoạch

- *Khuyến khích hiện hữu kiến trúc đô thị*

- *Tăng cường tính chất giao tiếp và “tính liên kết”*, ưu tiên quy hoạch trung tâm và diện tích 20 ha trên các đường nội đô và hải đảo và nội đô liên kết.
- *nhấn mạnh tính không gian mở và chi phí phù hợp với mô hình phát triển TOD*
- *Nghiên cứu tính chất địa tầng và công nghệ dân cư* thông qua bổ sung nghiên cứu các giá trị nhân văn và Thuyết Địa, và quy hoạch mở rộng dân cư đô thị, có bản sắc.

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

4.3.1. Các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch dự án: dự án sẽ áp dụng tiêu chuẩn, và quy mô trên mặt tích tụ đất, 100% công trình là nhà cao tầng, tầng cao tầng lên đến 70 tầng.

Tuy nhiên dự án quy hoạch chi tiết sẽ thành lập và quy mô đô thị, không tùy tiện hoá cao tầng. Tầng cao tầng thấp nhất 50%, tầng trung tầng 40% quy mô tầng sàn xây dựng.

4.3.2. Các giải pháp ưu tiên nâng cao chất lượng thi công và chuyển đổi kiến trúc đô thị vào không gian Sài Gòn Pearl

- *V quy mô, dự án sẽ ưu tiên và quy mô đô thị, không tùy tiện hoá cao tầng. Tầng cao tầng thấp nhất 50%, tầng trung tầng 40% quy mô tầng sàn xây dựng.*
- *V chất lượng, dự án có tính chất chất lượng, và sẽ áp dụng hoá các loại hình, cấp và quy mô nhà.*
- *V mạng đô thị, dự án liên kết giao thông thông suốt và toàn khu vực. Các trục đường và ô phố có lợi ích, quy mô diện tích không quá lớn. Công trình sẽ bố trí liên lạc và kết nối, tạo nên hình ảnh đô thị mang tính tác cao.*
- *V không gian công cộng, dự án sẽ chú ý các loại hình không gian công cộng dọc ven sông Sài Gòn.*
- *V công trình kiến trúc, mô hình kiến trúc đô thị truyền thống sẽ chuyển đổi vào dự án để đảm bảo các khu phố liên lập tiếp tục, duy trì cho khu vực này hình ảnh đô thị quen thuộc và thân thiện.*
- *V tính không gian cảnh quan, giải pháp chủ yếu là chuyển tiếp tầng cao theo hướng tiếp cận và phía bờ sông Sài Gòn, bố trí khung cảnh thiên nhiên để tăng cường không gian sông nước.*

K T LU N

1. Giá trị kiến trúc đô thị sẽ tăng cường trung tâm hiện hữu TPHCM thể hiện qua giá trị nội tại và mối quan hệ giữa các hai nhóm nội đô:

Di sản kiến trúc và giá trị đô thị và nghề thủ công, thủ công, chất lượng sống, môi trường, vị trí, bí ẩn, khốc liệt, dù nhân văn hoá các công nghệ. Các giá trị này phản ánh tính liên tục lịch sử của quá trình phát triển trong bối cảnh hiện tại, giao lưu và tiếp biến văn hoá.

Cảnh quan kiến trúc đô thị và các giá trị hình thái mang tính lịch sử, chất lượng 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 “mở”, “cộng”, “tự nhiên” và quy mô thân thiện, hình thức đô thị, khung cảnh sinh hoạt mang tính giao tiếp rõ nét.

2. Trung tâm hiện hữu TPHCM không chỉ chú trọng các giá trị kiến trúc đô thị đô thị, mà còn là trung tâm đô thị phát triển năng động. Duy trì và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển không thể thiếu trong khuôn khổ giải pháp bền vững. Bền vững các di sản văn hóa và di sản văn hóa khác. Bền vững “toàn diện” là ưu tiên hàng đầu vì nó làm nên giá trị sống đô thị. Luận án ưu tiên duy trì và chuyển đổi các giá trị kiến trúc đô thị trên các khía cạnh các giải pháp

pháp *botn*, *citotich* ng, *chnh trang* và *xây dng mi* gi gìn s hài hoà giữa các cấu trúc truy n th ng và hi n i trong quá trình phát triển ti p n i c a ô th .

3. Vi c ch n l a gi i pháp phù h p c phân tích trên c s ánh giá ti m n ng công trình và khu v c. Lu n án xu t ánh giá x p h ng b ng thang giá tr khách quan v i b n tiêu chí phân lo i các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng, và tám tiêu chí phân lo i công trình ki n trúc theo b n m c giá tr khác nhau.

4. Gi i pháp botn c áp d ng cho công trình ki n trúc lo i I và các di tích ã c công nh n. Bi n pháp k thu t c b n là b o qu n, gia c b o v t i a tr ng thái nguyên v n c a công trình, và phù h p v i n i dung Lu t di s n v n hoá.

5. Gi i pháp botn k t h p c i t o thích ng c áp d ng i v i các công trình ki n trúc lo i II-III, và các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng c a trung tâm hi n h u. C p botn c xác nh trên c s k t h p nhi u bi n pháp k thu t a d ng b o v các giá tr nguyên b n trong b i c nh thích ng c u trúc v t ch t c a công trình v i các ch c n ng s d ng m i phù h p v i th i i.

Botn di s n m r ng d ng “m ng”, “c m”, “tuy n” c xu t kh thi hoá b ng các bi n pháp t ng h p v quy ho ch, pháp lý, qu n lý, các ch ng trình kinh t - xã h i a d ng hóa ngu n l c cho ho t ng botn.

6. Gi i pháp chnh trang c áp d ng i v i các khu v c c nh quan ki n trúc ô th c tr ng c a trung tâm hi n h u. C s c a gi i pháp này là các bi n pháp ki n trúc và thi t k ô th khôi ph c các giá tr ã b phai m ho c ph l p, gi m thi u quy mô và x trí hình th c nh ng i t ng không phù h p, kh ng nh s hoàn ch nh v di n m o, ch c n ng, c u trúc không gian c a toàn khu v c. Gi i pháp này t o i u ki n di s n ki n trúc t n t i trong m i quan h h u c v i c nh quan ng ph và không gian công c ng, trong m t khung c nh th hi n s hài hoà và liên t c l ch s c a phát triển.

7. Gi i pháp xây dng mi c lu n án xác nh là m t nhu c u bi n ch ng trong b i c nh phát triển n ng c a trung tâm hi n h u. Tuy nhiên vi c an cài, xây chen các nhn t m i òi h i ph i c th c hi n v i cách th c ng x phù h p v i c b sung các y u t th i i vào b c tranh t ng th ki n trúc ô th không d 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 dng 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 triển d 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 triển 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 d 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 d 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.

KIẾN NGHỊ VÀ NHỮNG NGHIÊN CỨU TIẾP THEO

1. Việc bổ sung tích hợp các yếu tố liên quan vào tiến trình công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị là một nội dung công việc quan trọng nhằm phối hợp các nội dung công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị và thực tiễn phát triển đô thị tại TP.HCM. Các vấn đề nghiên cứu có ý nghĩa khoa học quản lý là:

- Nghiên cứu về biến đổi khí hậu và tác động của biến đổi khí hậu tới việc công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị tại TP.HCM.
- Nghiên cứu mở rộng các khía cạnh quy hoạch, hạ tầng, quản lý đô thị cùng với các tác động của nó tới việc quản lý đô thị.
- Nghiên cứu mở rộng liên quan đến phân vùng các khu vực nghiên cứu kiến trúc đô thị, chức năng đô thị, công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị theo hướng phát triển du lịch văn hóa bền vững.

2. Việc nghiên cứu chính sách hỗ trợ công tác công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị là một nội dung công việc mang tính cấp bách. Nguồn lực cho công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị không thể chỉ cung cấp từ kinh phí Nhà nước, mà phải có các giải pháp hỗ trợ từ phía Nhà nước, và sự tham gia của xã hội, tư nhân, 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 công tác nghiên cứu kiến trúc đô thị, cân bằng lợi ích giữa công và tư, giữa Nhà nước và người dân nhằm khuyến khích hoạt động nghiên cứu kiến trúc đô thị trong bối cảnh phát triển đô thị.