

VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 930HA

ABOUT THE 1/2000 SCALE- DETAILED CONSTRUCTION – PLANNING PROJECT
FOR THE HO CHI MINH CITY DOWNTOWN AREAS (930 HA)

NGUYỄN KHÔI^(*)

TÓM TẮT: Trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930 ha), tác giả đi sâu phân tích những điểm nổi bật đã đáp ứng được mục tiêu cơ bản đề ra: cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị trên cơ sở bảo tồn các giá trị văn hóa lịch sử và khẳng định bản sắc của một trung tâm đô thị sông nước, được thể hiện qua các vấn đề như: duy trì được cấu hình và chức năng đô thị lịch sử, tích hợp và bảo tồn di sản đô thị vào nội dung quy hoạch và phát triển mạng lưới giao thông công cộng và không gian đi bộ. Bên cạnh đó, tác giả cũng chỉ ra một số tồn tại của đồ án cần được hoàn thiện như sự thiếu thống nhất trong các quy định hiện hành nhằm kiểm soát chặt chẽ quy mô và lộ trình phát triển nhà cao tầng. Các đề xuất về giải pháp kỹ thuật nhằm khai thác triệt để cảnh quan bờ sông Sài Gòn và định hướng phát triển mật độ cao nhà cao tầng tại khu vực Ba Son... đều có thể ảnh hưởng không nhỏ tới việc nhấn mạnh bản sắc đô thị sông nước. Đồng thời trong đồ án, việc hệ thống hóa toàn diện các đối tượng di sản kiến trúc cũng chưa được quan tâm đúng mức.

Từ khóa: quy hoạch cải tạo, chỉnh trang, phát triển và bảo tồn di sản đô thị.

ABSTRACT: Based on the 1/2000 detailed HCMC center area plan (930 ha), there're some highlights need to be analysis: renovations embellishment and urban development on the basis of preserving the cultural and historical values, confirms the identity of an urban center of the river, is expressed through targets such as: maintain the configuration and functionality urban history, integrated urban heritage conservation into the planning and content development of public transport networks and the walking area. Besides that, the author also points out a number of issues that need to be resolved, such as inconsistencies in the existing regulations to control the scale and development for high buildings. The proposal for a technical solution to fully exploit the Saigon River landscape orientation and high-density buildings in Bason,... can significantly affected to the river identity urban. Also in the plan, comprehensive codifying the architectural heritage objects have not been adequate attention.

Key words: renovation, embellishment, development and conservation of urban heritage.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Lịch sử trên 300 năm hình thành và phát triển đã lưu lại trong không gian trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh nhiều dấu ấn văn hoá vật thể lẫn phi vật

thể. Theo thời gian, và đồng thời được kiểm nghiệm bởi thước đo khắc nghiệt của thời gian, chúng đã tồn tại trong “cơ thể” đô thị hôm nay như một phần máu thịt, như một yếu tố cấu thành bản sắc của thành

^(*) PGS.TS. KTS. Trường Đại học Văn Lang, Email: nguyengkhoi@vanlanguni.edu.vn

phố. Một bộ phận không nhỏ những thành tựu đó đáng được trân trọng với tư cách là di sản đô thị của thành phố.

Tuy nhiên, thực tiễn phát triển từ những năm 1990, mà đặc biệt là thời điểm “phát triển nóng” vào những năm đầu tiên của thiên niên kỷ mới, đã phủ sức ép nặng nề lên trung tâm hiện hữu thông qua quá trình xây dựng tập trung đến mức dồn nén. Hiện tượng đó dẫn đến nguy cơ hủy hoại sức hấp dẫn của các giá trị lịch sử và văn hóa, làm bào mòn ký ức đô thị.

Trong bối cảnh đó, việc triển khai quy hoạch, thiết kế đô thị để xác định những hướng dẫn cần thiết cho chỉnh trang và phát triển không gian khu vực trung tâm hiện hữu trở thành một nhu cầu cấp bách.

Năm 2010, điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 được phê duyệt, đã xác định rõ mục

tiêu xây dựng thành phố phát triển bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo tồn các giá trị lịch sử văn hóa. Trung tâm hiện hữu được xác định là một trong những khu vực được quan tâm đặc biệt để bảo tồn di sản đô thị trong quá trình phát triển tiếp nối.

Năm 2007, thành phố tổ chức cuộc thi quốc tế “*Ý tưởng thiết kế đô thị cho khu trung tâm hiện hữu mở rộng của Thành phố Hồ Chí Minh*”. Phương án đoạt giải nhất của Công ty Nikken Sekkei (Nhật Bản) được chọn để triển khai thành đồ án quy hoạch khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2012, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chính thức phê duyệt.



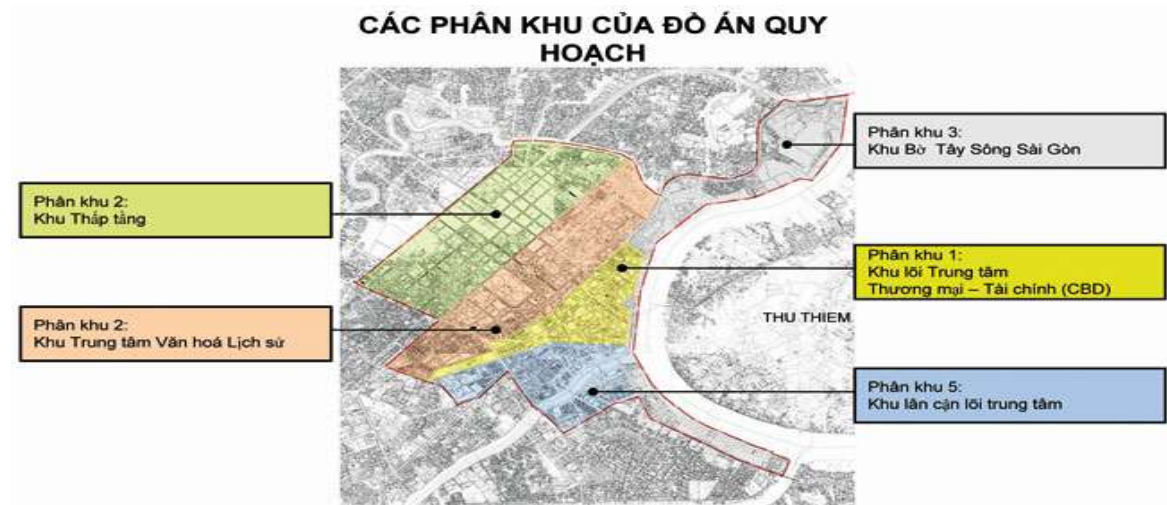
Phối cảnh tổng thể của đồ án

2. NHỮNG ĐẶC ĐIỂM NỔI BẬT CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Duy trì cấu hình và chức năng đô thị lịch sử

Mục tiêu cơ bản của đồ án là cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị trên cơ sở bảo tồn các giá trị văn hoá lịch sử và khẳng định bản sắc của một trung tâm đô thị bên

sông nước. Tầm nhìn đó phản ánh được tương quan cân bằng động cho cả hai nhu cầu bảo tồn và phát triển. Đó là điểm tựa cho một quá trình phát triển tiếp nối, không xóa bỏ không gian di sản, nhưng cũng không đóng băng cuộc sống đô thị trong không gian di sản “bị bảo vệ” bằng phương thức bảo tàng hóa.



Xuất phát từ đây, đồ án đã duy trì cơ bản cấu trúc mạng lưới đường lịch sử, với các giải pháp điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới được hạn chế ở quy mô gần như tối thiểu.

Đối với chức năng đô thị, đồ án đã quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở duy trì sự đa dạng của các chức năng hiện hữu và nhấn mạnh tính chất sử dụng đất phức hợp. Hiện tượng khu biệt hóa chức năng đô thị hoàn toàn bị loại trừ.

Định hướng quy hoạch như vậy đã giữ vững định dạng của cấu hình đô thị lịch sử (mạng lưới đường phố, ô phố, quảng trường, công viên, không gian mở), phát huy tính đa dạng chức năng của đô thị, bảo vệ bản sắc của hình ảnh đô thị, và bảo tồn các giá trị di sản kiến trúc.

Tổ chức không gian đề xuất đã tôn trọng và gìn giữ một cấu hình đô thị với mạng lưới ô cờ có tầm kích nhỏ nhắn và thân thiện, với bản chất là mô hình phát triển kết nối chặt chẽ với không gian đường phố, tạo nên hình ảnh đô thị sống động, nhiều màu sắc.

Phương thức này đảm bảo cho tiến trình phát triển không xóa nhòa các ký ức vật chất lẫn tinh thần của đô thị, một bài học mà rất nhiều thành phố lớn tại châu Á đã phải trả giá cho việc phát triển hiện đại hóa triệt để trước đây.

Tích hợp bảo tồn di sản đô thị vào nội dung quy hoạch

Các giá trị di sản đô thị đã cơ bản được khảo sát và đề xuất với số lượng lớn và tính chất khá đa dạng, không chỉ giới hạn trong

phạm vi công trình kiến trúc đơn lẻ, mà còn mở rộng sang các đối tượng di sản đô thị ở quy mô không gian lớn hơn, là không gian công cộng (quảng trường, công viên), cảnh quan các tuyến đường phố tiêu biểu, mảng di sản biệt thự thấp tầng tại quận 1 và quận 3, mảng di sản công viên và di tích lịch sử kéo dài từ Tao Đàn đến Thảo cầm viên...

Có thể khẳng định rằng điểm nổi bật của đề án là đã cụ thể hóa các đối tượng bảo tồn vào nội dung quy hoạch. Đó là cơ sở cho quy chế quản lý kiến trúc đô thị mà ở đó di sản đô thị được đưa vào một cơ chế xử trí đặc biệt, với những quy định cụ thể về bảo vệ và cải tạo thích ứng. Ngoài ra, đề án cũng đã đề xuất các giải pháp linh hoạt để khả thi hóa mục tiêu bảo tồn, thông qua các chương trình “chuyển đổi quyền đầu tư phát triển” và “ưu đãi thuế suất”.

Phát triển mạng lưới giao thông công cộng và không gian đi bộ

Đề án đề xuất giải pháp quy hoạch giao thông dựa trên các nguyên tắc: 1) Phát triển giao thông công cộng bằng các tuyến UMRT (vận tải đường sắt nội đô khối lượng lớn), LRT (vận tải đường sắt hạng nhẹ), BRT (vận tải buýt nhanh); 2) Cơ bản duy trì cấu trúc mạng lưới đường hiện hữu, kết hợp nâng cấp mở rộng lộ giới một số trục đường giao thông chính, chỉnh trang mạng lưới đường tại các khu vực có hiện trạng xây dựng dày đặc; 3) Phát triển mạng lưới không gian đi bộ.

Giải pháp này khẳng định việc cải thiện và phát triển mạng lưới giao thông khu trung tâm chủ yếu sẽ được kích hoạt bằng các phương tiện giao thông công cộng. Năng lực giao thông được nâng cao nhờ hệ thống vận chuyển công cộng sẽ giải

toả áp lực của các phương tiện giao thông cá nhân lên mạng lưới đường sá. Từ đây đề án đã đề xuất phát triển không gian đi bộ như là một trong những ý tưởng quan trọng góp phần tăng cường sức hấp dẫn của không gian và hoạt động đô thị.

Cụ thể là mạng lưới đi bộ sẽ hình thành từ các không gian đa dạng, gồm các tuyến phố đi bộ như Đồng Khởi, Phó Đức Chính, Huỳnh Thúc Kháng; các quảng trường đi bộ như Quách Thị Trang, công trường Quốc tế; công viên kết hợp phố đi bộ như đường Tôn Đức Thắng; các phố thương mại ưu tiên bộ hành như Lê Lợi, Nguyễn Huệ,... Tất cả tạo nên một mạng lưới bộ hành kết nối các quảng trường quan trọng với các đường phố thương mại sầm uất, liên kết dễ dàng với không gian bờ sông Sài Gòn.

3. NHỮNG “KHOẢNG TRỐNG” CẦN HOÀN THIỆN

Kiểm soát chặt chẽ quy mô và lộ trình phát triển công trình cao tầng

Phương pháp luận tính toán các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của đề án quy hoạch xuất phát từ phân tích năng lực giao thông, từ kết quả đó xác định hệ số sử dụng đất phù hợp cho từng phân khu quy hoạch và từng ô phố.

Từ quy trình này, đề án đã không chế hệ số sử dụng đất toàn khu trung tâm hiện hữu ở mức không vượt quá 4,0. Phân khu phát triển cao là khu lõi trung tâm thương mại tài chính (CBD) có hệ số 5,0. Phân khu thấp tầng có hệ số thấp nhất, không vượt quá 2,5.

Hệ số sử dụng đất và chiều cao công trình là những nội dung quan trọng nhất trong các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc vì

nó ảnh hưởng đến hình dáng đường chân trời và mật độ các phân khu đô thị trong tương lai. Việc đề xuất được chỉ tiêu rõ ràng cho từng ô phố là điều kiện tiên quyết để có thể kiểm soát được mức độ phát triển phù hợp với nguyên tắc quy hoạch.

Tuy nhiên, một điểm đáng lưu ý là quyết định phê duyệt quy hoạch cho phép các công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước đây được sử dụng lại các chỉ tiêu cũ, khác với chỉ tiêu thể hiện trong đồ án.

Thực tế này có thể là nguyên nhân dẫn đến các hiện tượng sau

Thứ nhất, nó ảnh hưởng đến phương pháp luận của đồ án quy hoạch, vì sự gia tăng hệ số sử dụng đất từ các dự án lớn sẽ phá vỡ mức khống chế 4,0 cho toàn khu trung tâm hiện hữu, đồng nghĩa với việc không đảm bảo năng lực giao thông như tính toán.

Thứ hai, nếu như việc chấp nhận các trường hợp ngoại lệ được xem là thực tế hiển nhiên vì các dự án đã có pháp lý hoàn chỉnh, thì điều đó đồng nghĩa với chấp nhận diễn tiến xen cấy nhà cao tầng. Diễn tiến này sẽ phá vỡ các nguyên tắc tổ chức không gian của đồ án quy hoạch.

Thứ ba, đồ án đã khuyến cáo rằng, trước khi tất cả các hạng mục giao thông được hoàn thiện, hệ số sử dụng đất toàn khu trung tâm hiện hữu phải được khống chế ở mức thấp nhất, trong khoảng 1,0. Trong khi đó các số liệu khảo sát hiện trạng cho thấy hệ số thực tế hiện nay đã vượt khỏi mức khống chế trên.

Do đó, nếu không được kiểm soát phát triển thông qua một lộ trình phù hợp, các dự án lớn sẽ làm trầm trọng thêm hiện tượng quá tải về mật độ và tắc nghẽn giao thông.



Nhấn mạnh bản sắc đô thị sông nước

Một trong những mục tiêu quan trọng của đồ án quy hoạch là phát huy bản sắc đặc thù của trung tâm thành phố bên bờ sông,... (khai thác triệt để cảnh quan bờ sông Sài Gòn và rạch Bến Nghé). Tuy nhiên trong đồ án, việc tăng cường bản sắc khu vực ven sông được đề xuất thông qua giải pháp kỹ thuật khá phức tạp là tổ chức giao thông ngầm bên dưới trục đường Tôn Đức Thắng để giải phóng không gian mặt đất cho phố đi bộ. Trong khi đó, các giải pháp đơn giản hơn về kỹ thuật và đồng thời có tác dụng góp phần bảo tồn di sản đô thị tại những khu vực lịch sử như Ba Son và cảng Sài Gòn lại chưa được quan tâm đúng mức. Định hướng phát triển mật độ cao tại khu vực Ba Son đưa đến những tác động hiển nhiên là xâm hại triệt để không gian di sản và tạo nên những “bức tường đô thị” ngăn cách con người với không gian sông nước.

Hệ thống hóa toàn diện các đối tượng di sản kiến trúc

Một trong những mục tiêu quan trọng của đồ án là “thể hiện sự tiếp nối của các giai đoạn phát triển thành phố: vừa mang tính hiện đại vừa giữ gìn, tôn tạo bản sắc truyền thống, lịch sử”.

Tuy nhiên, do phương thức đánh giá chưa có điểm tựa hoàn chỉnh về hệ thống tiêu chí các thang giá trị, nên có thể đề xuất của đồ án đã không thực sự thể hiện được đầy đủ giá trị đích thực của quỹ di sản kiến trúc đô thị tại trung tâm hiện hữu.

Các dãy nhà phố thương mại dạng nhà ống tại mảng di sản đô thị Chợ Cũ không thuộc danh mục đề xuất, do vậy đã không chuyển tải được dấu ấn không gian phần

“thị” kế thừa từ mô hình đô thị dân gian truyền thống.

Giá trị khảo cổ của khu vực mảng di sản “thành cổ”, nơi trước đây là Thành Quy và Thành Phụng của Sài Gòn xưa, đã chưa được lưu ý. Vì vậy mà đồ án đã không đưa ra bất kỳ hướng dẫn nào để đảm bảo việc phát triển tại khu vực này không dẫn đến hủy hoại các di tích ẩn tàng, xóa bỏ triệt để các dấu ấn tàng tích của không gian phần “đô” truyền thống.

Về giá trị phong cách, đồ án chỉ khoanh vùng các công trình mang phong cách Pháp, vì vậy mà danh mục đề xuất đã không phản ánh hoàn chỉnh mục tiêu thể hiện sự tiếp nối của các giai đoạn phát triển thành phố. Lý do là vì đề xuất bảo tồn đã bỏ qua hầu hết những công trình có giá trị thuộc phong cách kiến trúc hiện đại nhiệt đới hóa được xây dựng từ sau năm 1954. Trong khi các công trình này về thực chất chính là tấm gương phản chiếu trình độ, sự đóng góp của chính đội ngũ thiết kế và xây dựng Việt Nam trong quá trình phát triển tiếp nối của thành phố.

4. KẾT LUẬN

Đây là lần đầu tiên Thành phố Hồ Chí Minh triển khai đồ án quy hoạch chi tiết hoàn chỉnh cho toàn bộ khu vực trung tâm hiện hữu. Có thể nhận định rằng, nếu như hoàn thiện được một số tồn tại nhất định, thì đồ án quy hoạch này hoàn toàn có thể trở thành điểm tựa cho một quá trình phát triển đô thị hài hòa, giàu bản sắc. Vấn đề đặt ra là thành phố phải xây dựng được các chính sách, giải pháp phù hợp để quản lý thực thi, để đảm bảo đồ án được triển khai vào thực tế theo đúng với tầm nhìn và những giá trị chuyên môn cốt lõi của nó.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Phạm Phú Cường (2015), *Duy trì và chuyển tải các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng trong bối cảnh phát triển mở rộng khu vực trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án Tiến sĩ – Trường Đại học Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Nguyễn Khởi (2015), *Giá trị di sản kiến trúc thời Pháp thuộc trong mối tương quan giữa bảo tồn và phát triển đô thị*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ - Đại học Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Nguyễn Thị Tuyết Mai (2007), *Duy trì tính đa dạng kiến trúc đường phố Chợ Lớn – Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Đại học Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Nguyễn Hồng Ngọc, *Christopher Alexander và cuộc thi tìm kiếm bản chất phức tạp của đô thị*. <http://dungdothi.wordpress.com>, ngày 4/8/2011, Việt Nam.
5. Nikken Seikkei (2007), *Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025*, Viện Quy hoạch xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Nikken Seikkei, *Phương án đoạt giải Nhất cuộc thi “Ý tưởng thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh”*.

Ngày nhận bài: 06/3/2017. Ngày biên tập xong: 07/3/2017. Duyệt đăng: 21/3/2017