

BẢO TỒN VÀ PHÁT TRIỂN CHỢ LỚN



Báo cáo cuối kỳ
Tháng Bảy 2011

Nhóm Tư vấn

Nhóm chính:

Pablo Vaggione

Trưởng nhóm, chuyên gia đô thị

Elda Solloso

Điều phối dự án, chuyên gia đô thị

Lê Diệu Ánh

Điều phối Việt nam, chuyên gia xã hội

Manuel Sánchez-Vera

Kiến trúc sư và Thiết kế đô thị

Borja López

Chuyên gia GIS và quy hoạch đô thị

Mona Serageldin

Chuyên gia phát triển thể chế

Stephen Bond

Chuyên gia di sản

Huỳnh Thị Ngọc Tuyết

Chuyên gia sử học và xã hội

Maximiliano Bellotti

Kiến trúc sư và thiết kế đô thị

Nhóm hỗ trợ:

Minja Yang

Chuyên gia di sản

Mona Khechen

Chuyên gia di sản

Sumeth Sukapanpotharam

Chuyên gia Bất động sản

Nguyễn Thị Thanh Điền

Chuyên gia Cấp thoát nước

Trần Huỳnh Gia Phước

Điều tra viên Di sản

Võ Thị Kim Thanh

Điều tra viên Kinh tế - xã hội

Nguyễn Thị Thái Nương

Điều tra viên Kinh tế - xã hội

Nguyễn Thị Nhung

Điều tra viên Kinh tế - xã hội

Nguyễn Thị Thanh Nga

Điều tra viên Kinh tế - xã hội



Design Convergence Urbanism

www.designconvergence.org

Paseo del Rey 10

Madrid 28008

Tây Ban Nha

BẢO TỒN VÀ PHÁT TRIỂN **CHỢ LỚN**

Báo cáo cuối kỳ

Tháng Bảy 2011

Lời cảm tạ

Danh sách những đơn vị cá nhân Tư vấn đã gặp hoặc tham gia trực tiếp hỗ trợ dự án:

Sở Quy hoạch Kiến trúc Ô. Hồ Quang Toàn	Phó Giám đốc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM Phòng Đối ngoại Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Bà. Nguyễn Hồng Vân	
Lãnh sự quán Tây Ban Nha Alberto Cerdán	Tham tán Kinh tế và Thương mại Đại sứ quán Tây Ban Nha
Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Ô. Nguyễn Tuấn Dũng	Giám đốc, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM Nguyên Phó Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Ô. Phạm Doãn Thuật	Phó Giám đốc, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Bà. Nguyễn Thị Thanh Hằng	Phó Giám đốc, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
TS. Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng Nhóm nghiên cứu và Đào tạo, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Ô. Đỗ Lê Đặng Quang	Trưởng nhóm Nghiên cứu thiết kế 1, Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Ủy ban nhân dân TP HCM TS. Phạm Hữu Mỹ	Giám đốc, Trung tâm Bảo tồn và Phát triển Giá trị Văn hoá – Lịch sử di tích Sở Văn hoá – Thể thao và Du lịch Ủy ban nhân dân TP HCM
Ô. Mai Lê Minh	Cán bộ, Trung tâm Bảo tồn và Phát triển Giá trị Văn hoá – Lịch sử di tích Sở Văn hoá – Thể thao và Du lịch Ủy ban nhân dân TP HCM
Nguyễn Trọng Hòa, PGS. TS.	Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển TP HCM (HIDS)

Th.S Đỗ Tấn Long	Trưởng phòng Quản lý hệ thống thoát nước Trung tâm chống ngập đô thị Ủy ban nhân dân TP HCM
Th.S. Lương Minh Phúc	Giám đốc, ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng TP HCM Ủy ban nhân dân TP HCM
Ô. Hoàng Như Cương	Phó Giám đốc, Ban Quản lý các dự án đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân TP HCM
Phan Ngọc Phúc	Ban Thanh tra Sở Quy hoạch và Kiến trúc Ủy ban nhân dân TP HCM
Quận và Phường Ô. Nguyễn Thế Mỹ	Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận 6 Ủy ban nhân dân Quận 6 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5
Ms. Huỳnh Thị Thảo	
Ô. Huỳnh Thiên Triết	Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận 5 Ủy ban nhân dân Quận 5
Ô. Trần Huy Cường	Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân P 10, Quận 5, TP HCM
Bà. Lê Thị Sang	Trưởng ban Quản lý chợ Bình Tây
Ô. Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Trưởng ban Quản lý chợ Bình Tây
Các nhà khoa học GS. TS Trần Khang TS. Tôn Nữ Quỳnh Trân	Kiến trúc sư, Nhà đô thị học, Giảng viên, Nhà nghiên cứu Giám đốc, Trung tâm Nghiên cứu đô thị và Phát triển 56/8 Trần Hưng Đạo, P. 2, Q. 5, TP HCM
Khu vực tư nhân / Tổ chức Bà. Đỗ Thị Loan, TS.	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Bất động sản TP HCM (HOREA)

Andrew Lieberman	Giám đốc Thiết kế
Darren Chew	District Eight Design
Nguyễn Thế Kiên	District Eight Design
	Tổng Giám đốc
	Saigon Star
Yasuyuki Nakamura	Giám đốc điều hành bất động sản
	Saigon Star
Ô. Khương Văn Mười	Chủ tịch hiệp hội Kiến trúc TP HCM

Các thành viên tham dự các buổi trình bày dự án và các buổi tham vấn bao gồm các đại diện từ:

Ủy ban nhân dân TP HCM: Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM, Sở Giao thông TP HCM, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM, Ban QLDA các công trình giao thông công cộng, Phòng Quản lý Giao thông đường bộ, Sở Xây dựng TP HCM, Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch TP HCM, trung tâm Bảo tồn Di tích thuộc Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch TP HCM, Trung tâm Chống ngập TP HCM, trung tâm Thông tin Quy hoạch TP HCM, Viện Nghiên cứu Phát triển TP HCM, Công ty Cấp nước TP HCM (khu vực Chợ Lớn), Công ty Điện lực TP HCM (khu vực Chợ Lớn).

Đại sứ quán Tây Ban Nha, Văn phòng Kinh tế và Thương mại.

Ủy ban nhân dân Q.5, TP HCM: Phó chủ tịch, Phòng Kinh tế, Phòng Quản lý đô thị, Phòng văn xã, Phường 10, 11 và 13.

Ủy ban nhân dân Q.6, TP HCM: Phòng Quản lý đô thị.

Hiệp hội Kiến trúc TP HCM, hiệp hội Doanh nghiệp quận 5, Ban Công tác người Hoa; Hiệp hội người Hoa, Trường ĐH Kiến trúc và PADDI.

Người dân và chủ cửa hàng từ phường 10 và 11, Quận 5; và phường 1, quận 6.

Nội dung

A. PHÂN TÍCH CƠ SỞ

1. BỐI CẢNH ĐÔ THỊ	17
1.1. Bối cảnh chung	17
1.2. Quy hoạch tổng mặt bằng 2025	18
1.3. Đường và hạ tầng giao thông	20
1.4. Đường thủy	22
1.5. Triển vọng bất động sản	22
1.6. Chợ Lớn trong TP HCM	26
2. LỊCH SỬ CHỢ LỚN	28
2.1. Nguồn gốc	28
2.2. Hình thành đô thị của Chợ Lớn	32
2.3. Các khía cạnh xã hội, văn hoá và tôn giáo	40
2.4. Tập quán, tín ngưỡng và lễ hội ở Chợ Lớn	42
3. TÀI SẢN DI SẢN	46
3.1. Các ngôi nhà và cấu trúc đô thị	46
3.2. Tài sản di sản được xác định ở Chợ Lớn	52
3.3. Nhận thức rủi ro đối với di sản	53
3.4. Các đề xuất bảo tồn	54
4. PHÂN TÍCH KINH TẾ XÃ HỘI	56
4.1. Dân số	56
4.2. Hoạt động kinh tế	60
5. SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DU LỊCH	63
5.1. Sử dụng đất	63
5.2. Chuyên doanh bán lẻ theo tuyến đường	64

5.3. Đường phố và không gian công cộng	68
5.4. Phát triển du lịch	70
5.5. Các dự án trong kế hoạch	74
6. GIAO THÔNG	76
6.1. Phân cấp đường	76
6.2. Các tuyến vận tải hành khách dự kiến	78
7. HẠ TẦNG	80
7.1. Cấp nước	80
7.2. Thoát nước mưa và nước thải	80
7.3. Cấp điện	80
8. GIỚI THIỆU CÁC KHU VỰC CHI TIẾT	84
8.1. KHU VỰC CHI TIẾT DA1	84
8.2. KHU VỰC CHI TIẾT DA2	84
8.3. KHU VỰC CHI TIẾT DA3	86
9. ĐÁNH GIÁ XÃ HỘI	87
9.1. Phạm vi	87
9.2. Công cụ và phương pháp	87
9.3. Kết quả chính của khảo sát hộ gia đình	88
9.4. Kết quả chính của các buổi khảo sát lập bản đồ xã hội	93
9.5. Các kết quả hợp với các bên liên quan	96

10. CHẨN ĐOÁN CHO DA1, DA2 VÀ DA3	98
10.1. DA 1	98
10.2. DA 2	102
10.3. DA 3	103

B. CHIẾN LƯỢC BẢO TỒN

1. BẢO TỒN CHIẾN LƯỢC	105
1.1. Giới thiệu	105
1.2. Kiểm kê tài sản di sản Chợ Lớn	105
1.3. Đánh giá mức độ ý nghĩa của tài sản di sản của Chợ Lớn	108
1.4. Các vấn đề ảnh hưởng đến tầm quan trọng của tài sản di sản và đặc điểm của khu vực	109
1.5. Bảo vệ tương lai của khu vực và giá trị di sản của nó và tối ưu hóa tiềm năng của nó	112

C. HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH

1. CHIẾN LƯỢC TỔNG THỂ VỀ KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG VÀ KHÔNG GIAN MỞ	126
1.1. Chiến lược không gian	126
2. KHU VỰC CHI TIẾT DA1: CẢI THIỆN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG	129
2.1. Chiến lược về Không gian	129
2.2. Khuyến nghị về mặt không gian	131

3.	DA2: BẢO TOÀN VÀ NÂNG CAO DI SẢN VĂN HÓA	136		
3.1.	Chiến lược không gian	136		
3.2.	Khuyến nghị không gian	137		
4.	KHU VỰC CHI TIẾT DA3: ĐẢM BẢO CHO PHÁT TRIỂN MỚI	145		
4.1.	Chiến lược không gian	145		
4.2.	Khuyến nghị không gian	146		
D.	KHUNG CHÍNH SÁCH VÀ THỂ CHẾ			
1.	KHUNG CHÍNH SÁCH ĐỂ BẢO TỒN DI SẢN VĂN HÓA CỦA CHỢ LỚN	153		
1.1.	Xây dựng khung chiến lược	153		
1.2.	Các nguyên tắc chỉ đạo việc bảo tồn di sản văn hóa của Chợ Lớn	153		
1.3.	Kiến nghị	154		
1.4.	Các cơ chế tài chính	158		
2.	KHUNG THỂ CHẾ BẢO TỒN DI SẢN VĂN HOÁ CỦA CHỢ LỚN	162		
2.1.	Khung thể chế quản lý và quy hoạch đô thị	162		
2.2.	Tổ chức thể chế cho việc bảo tồn Chợ Lớn	165		
E.	CÔNG CỤ THỰC HIỆN			
1.	KHU VỰC CHI TIẾT DA1: KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG	172		
1.1.	Định nghĩa	172		
1.2.	Tạo điều kiện cho Dự Án	172		
1.3.	Đề xuất mang tính minh họa	173		
1.4.	Các bên liên quan.	182		
2.	KHU VỰC CHI TIẾT DA2: TÁI SỬ DỤNG THÍCH NGHI	183		
2.1.	Định nghĩa	183		
2.2.	Các nhân tố thành công chủ yếu	183		
2.3.	Đề xuất minh họa	184		
2.4.	Các bên liên quan	196		
3.	KHU VỰC CHI TIẾT DA3: PHÁT TRIỂN MỚI	198		
3.1.	Định nghĩa	198		
3.2.	Các yếu tố thành công chủ yếu	198		
3.3.	Đề xuất mang tính minh họa	201		
3.4.	Các bên liên quan	207		
4.	CÁC TÁC ĐỘNG DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN	209		
4.1.	Tác động tích cực	209		
4.2.	Giảm thiểu tác động đối với dân cư	210		

TÓM TẮT

TÓM TẮT

Cơ sở. Design Convergence Urbanism (DCU) SL (đơn vị Tư vấn) được Sở Quy hoạch và Kiến trúc (DPA) thuộc Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh chỉ định vào tháng mười năm 2010 để thực hiện một nghiên cứu cho việc bảo tồn và cải thiện của Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh (TP HCM). Nghiên cứu này được tài trợ bởi Chính phủ Tây Ban Nha.

Mục tiêu. Báo cáo sẽ cung cấp một khuôn khổ hành động bảo tồn và phát triển Chợ Lớn để hỗ trợ DPA trong (1) phục hồi tài sản lịch sử, (2) tăng cường không gian công cộng và (3) phát triển du lịch. Nghiên cứu trên một diện tích 68 ha ở Chợ Lớn, Tư vấn sẽ đưa ra các khuyến nghị cho Ủy ban nhân dân về:

- Nâng cấp khu vực tích hợp, bao gồm hướng dẫn bảo tồn và phục hồi tài sản lịch sử, tích hợp/lồng ghép thận trọng việc phát triển mới vào khu vực này, và cải thiện không gian công cộng của nó;

- Một đô thị thiết kế ý tưởng cho một diện tích thí điểm chi tiết của 14 ha minh họa cho việc áp dụng các nguyên tắc này;
- Một cách tiếp cận tích hợp đối với quy hoạch đô thị và thiết kế có thể được xem xét bởi DPA trong các dự án trong tương lai của thành phố.

Phương pháp tiếp cận. Tư vấn áp dụng phương pháp tiếp cận của UNESCO về bảo tồn di tích lịch sử cảnh quan đô thị (HULs), và hiểu được cảnh quan văn hóa và đô thị như một “quần thể”. Khái niệm này bao hàm một khu vực lịch sử với các tòa nhà có ý nghĩa kiến trúc và văn hóa khác nhau nơi đặc điểm lịch sử đặc biệt tổng thể có ý nghĩa cao hơn so với phép cộng của các bộ phận riêng lẻ của nó.

Trong thực hiện nhiệm vụ, Tư vấn đã tìm cách:

Giảm sự cách biệt thường xuyên xảy

ra giữa các khuyến nghị quy hoạch và những gì thực sự có thể thực hiện trên thực tế bằng cách đảm bảo kinh nghiệm thực tế của các bên thực hiện liên quan được đưa vào ngay từ giai đoạn đầu của quá trình quy hoạch;

- Tiến hành các buổi lập bản đồ xã hội và phỏng vấn hộ gia đình để đảm bảo rằng quan điểm của cộng đồng được tích hợp vào các khuyến nghị của mình;
- Thảo luận về các ý tưởng mới hình thành trong các buổi họp với các cán bộ kỹ thuật của các sở ngành khác nhau để hiểu được ý nghĩa của tất cả các đề xuất sớm trong quá trình và lường trước được những trở ngại có thể;
- Xây dựng một cơ sở dữ liệu GIS để tổng hợp thông tin thu được từ các sở ngành khác nhau trong thành phố

và từ các cuộc khảo sát cộng đồng và di sản;

- Chia khu vực chi tiết của nghiên cứu thành ba tiểu khu vực liên quan đến dự án thí điểm, và xác định các tổ chức thực hiện tiềm năng cho dự án này;
- Tổ chức các cuộc họp sơ bộ với các tổ chức thực hiện tiềm năng, bao gồm cả các nhà phát triển bất động sản địa phương và quốc tế, xem xét các vấn đề liên quan đến việc phục hồi và tái sử dụng thích ứng của các nhà phố và phát triển mới;
- Cung cấp các khuyến nghị thiết kế một cách trực quan cho ba khu vực thí điểm.

Bối cảnh. Đổi mới, chuyển đổi của Việt

Nam từ kế hoạch tập trung sang nền kinh tế thị trường định hướng được khởi xướng vào giữa những năm 1980. GDP quốc gia tăng trưởng trung bình 8% hàng năm từ năm 1990 đến năm 1997 và 6,5% trong quý III năm 2010. Dân số đô thị của Việt Nam tăng từ 19,8% năm 1989 lên 30,4% trong năm 2010. Thành phố Hồ Chí Minh là khu vực đô thị lớn nhất Việt Nam với dân số 6,2 triệu. Dân số vắng lai ước tính khoảng 2 triệu. Thành phố Hồ Chí Minh tạo ra khoảng 1/5 GDP của Việt Nam.

Quy hoạch tổng thể 2.025 hình dung phố TP Hồ Chí Minh như trung tâm đẳng cấp thế giới về công nghiệp, dịch vụ, khoa học và kỹ thuật trong khu vực Đông Nam Á, với dân số 10 triệu, trong một phân vùng lãnh thổ đa cực trên diện tích 245.000 ha. Trung tâm hành chính của thành phố Hồ Chí Minh sẽ duy trì trong các quận nội thành hiện nay. Thủ Thiêm, ở phía Đông của sông Sài Gòn, và khu vực Chợ Lớn cũng được coi là trung tâm đô thị, và sẽ được kết nối bởi đại lộ Đông-Tây. Đường cao tốc chạy ngang toàn thành phố và hiện đang trong giai đoạn xây dựng cuối

cùng. Sáu huyện vệ tinh mới sẽ được kết nối với khu vực đô thị hiện hữu thông qua các đường cao tốc trên cao, cầu và đường hầm qua sông Sài Gòn và Đồng Nai, và các tuyến giao thông công cộng tốc độ cao. Việc phát triển một mạng lưới đường sắt đô thị được xem như là xương sống để giải quyết ùn tắc giao thông ngày càng tăng. Mạng lưới sẽ bao gồm sáu loại phương tiện vận chuyển nhanh, với tổng chiều dài 160 km, trong đó có hai tuyến đường ray xe lửa và xe điện.

Chợ Lớn nằm tại quận 5 của TP HCM. Những người nhập cư từ tỉnh Quảng Đông ở Trung Quốc đầu tiên định cư ở Chợ Lớn trong thế kỷ 17, cách khoảng 11 cây số từ Sài Gòn. Chợ Lớn có dân số ổn định 67.000, với lượng người nhập cư nông thôn thấp. Với 41.100 cư dân mỗi km², mật độ dân số trong khu vực thuộc loại cao nhất tại thành phố Hồ Chí Minh. Chợ Lớn tăng trưởng như một trung tâm thương mại để trở thành trung tâm kinh doanh bận rộn nhất của miền Nam Việt Nam. Thương mại và dịch vụ là ngành kinh tế chủ yếu nhất của quận 5, với tổng doanh số bán hàng là 62,744 tỷ

đồng trong năm 2009 và một lực lượng lao động là 43.976 người, hơn một nửa trong số đó làm việc trong các doanh nghiệp hộ gia đình.

Mặc dù đặc điểm của khu vực vẫn có thể thấy được thông qua một số ít các ngôi chùa của người Hoa, chợ Bình Tây, và nhiều ngôi nhà phố truyền thống, Chợ Lớn chịu áp lực phát triển đáng kể có thể đe dọa di sản văn hóa của nó. Chính sách bảo tồn chính thức đã được ưu tiên bảo tồn các tài sản hoành tráng và bỏ qua những gì được gọi là “tài sản di sản hàng ngày”, cụ thể là nhà phố và cảnh quan đường phố lịch sử. Trong khi chính sách này đảm bảo bảo tồn các ngôi chùa tráng lệ của người Hoa và các cơ sở hiệp hội gia tộc, các chính sách chính thức đã được chứng minh là không hiệu quả để bảo tồn quần thể đô thị Chợ Lớn.

Phá hủy và thay thế nhà phố, sự phổ biến của loại hình mới, xây thêm tầng, và làm mất đi tính năng lịch sử là một số các tác động trực tiếp của việc không có quy định tổng thể. Giao thông không được kiểm

soát và việc lấn chiếm không gian công cộng do nhu cầu bãi đậu xe chưa được đáp ứng và khả năng tiếp cận các khu vực kinh doanh là các vấn đề xuyên suốt, bổ sung thêm vào sự xuống cấp của khu vực. Kết quả là, phát triển du lịch là ưu tiên hàng đầu cho tất cả các bên có liên quan, đã bị xem nhẹ và còn xa mới khai thác hết tiềm năng của nó.

Khuyến nghị

Tư vấn phân chia khu vực thí điểm 14 ha vào ba tiểu khu nhỏ hơn để (i) phân tích ba nhóm điều kiện đô thị khác nhau, qua đó đề xuất hướng dẫn giải quyết một số các vấn đề rộng lớn hơn, và (ii) tạo điều kiện thuận lợi cho việc xác định các dự án xúc tác về mặt phạm vi, các bên liên quan và quy trình thực hiện.

Khu vực chi tiết DA1

DA1

CẢI THIÊN KHÔNG
GIAN CÔNG CỘNG

DA1 bao gồm 42.077 m² và các tính năng chính của nó là chợ Bình Tây và kênh Hàng Bàng. Chợ Bình Tây là động cơ kinh tế của Chợ Lớn, một cột mốc của cộng đồng. Nó là chợ bán sỉ lớn nhất của thành phố và cung cấp việc làm trực tiếp cho khoảng 10.000 người. Cộng đồng địa phương và Sở QHKT cho rằng chợ có thể đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển của du lịch. Các vấn đề chính để vượt qua là thiếu không gian công cộng kể cả tình trạng giao thông và bốc dỡ hàng



hóa hỗn loạn, và phục hồi chức năng của mạng lưới kênh tiếp giáp với chợ. Kênh Hàng Bàng, được xây dựng vào giữa thế kỷ 19 để tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa từ đồng bằng sông Cửu Long, dài 1,9 km nằm giữa 2 kênh Lò Gốm và Tàu Hũ lớn hơn. Các kênh hiện nay bị ô nhiễm nặng nề, và dòng chảy kênh bị tắc nghẽn do chất thải và các ngôi nhà lụp xụp lấn chiếm.

Không gian công cộng. Thiết kế đô thị

ý tưởng của Tư vấn nhằm mục đích tăng cường vai trò của chợ Bình Tây như một trung tâm kinh tế và du lịch, đề xuất một không gian công cộng dọc theo phía nam của nó cho các hộ kinh doanh lưu động trên đường phố. Việc tổ chức lại giao thông đường phố, với các biện pháp làm giảm lưu lượng giao thông và làm thành đường đi bộ, sẽ cho phép xây dựng một quảng trường lớn, để kết nối lại chợ với kênh Hàng Bàng. Thiết kế đô thị của quảng trường bao gồm cây xanh, vỉa hè,

và nội thất đường phố bao gồm các ki-ốt cho các hộ kinh doanh. Một giải pháp cảnh quan minh họa, có thể được thực hiện sau khi phục hồi kênh, đề xuất xây dựng một công viên dọc theo bờ kênh, giúp khắc phục sự khan hiếm không gian công cộng trong Chợ Lớn.

Phục hồi kênh. Kênh Tàu Hũ, kênh

Lò Gốm và Hàng Bàng dài khoảng 15 km. Mạng lưới kênh yêu cầu khẩn cấp phục hồi toàn diện. Điều này đưa tới một dự án với ba thành phần then chốt: (i) cải thiện chất lượng nước, (ii) di dời nhà lụp xụp, và (iii) thiết kế đô thị và cảnh quan các bờ kênh. Do (i) và (ii) bên ngoài phạm vi nhiệm vụ, Tư vấn đề xuất các khuyến nghị ý cho mục (iii). Phương án làm cống hộp cho con kênh đã không được Ủy ban nhân dân chấp thuận, mà thay vào đó là ý định làm sạch hệ thống kênh rạch và biến nó thành một không gian dân sự quan trọng. Một dự án có quy mô như vậy sẽ cần có hỗ trợ quốc tế.

Khu vực chi tiết DA2

DA2 có diện tích 46.130 m², bao gồm trung tâm lịch sử của Chợ Lớn, một khu vực có số lượng lớn các tòa nhà lịch sử, cả về tôn giáo và địa phương. Tài sản tôn giáo bao gồm Minh Hương Hội quán, được liệt kê như là một di tích lịch sử vào năm 1993, Tuệ Thành Hội Quán, và Phú Nghĩa Hội Quán. Khu vực này tập trung cao nhất các ngôi nhà phố xây trước năm 1945, đặc biệt trên đường Triệu Quang Phục, Trần Hưng Đạo và Nguyễn Trãi.

Việc kiểm tra ngoại thất của các tòa nhà

trong DA 2 vào tháng 4 năm 2011 cho thấy một sự thay đổi tiêu cực đáng kể so với điều tra cơ bản năm 1995. Nhiều tài sản di sản đã bị mất hoàn toàn, trong khi nhiều nhà khác xây thêm tầng trên cùng hoặc thay thế và che khuất những đặc tính và / hoặc các yếu tố lịch sử của chúng. Do mô hình sở hữu tài sản và không có hướng dẫn, điều tốt nhất có được là việc bảo dưỡng thực hiện rải rác trong khắp khu vực này. Một số mặt tiền chính của nhà phố đang trong tình trạng xấu. Kết quả của những thay đổi và bỏ bê này là cảnh quan đường phố của các tuyến đường chính và đường nhỏ đã xuống cấp.

Mặc dù vậy, tại thời điểm này, vẫn còn nhiều sự quan tâm đến di sản còn lại trong khu vực nghiên cứu. Các ngôi đền, và những ngôi chùa và các tòa nhà khác được xếp hạng được giữ ở tình trạng tốt và mạng lại cho trung tâm lịch sử một ý nghĩa quan trọng, trong khi một số lượng đủ lớn của di sản 'hàng ngày' tồn tại dưới hình thức các ngôi nhà phố thế kỷ 19 và 20 phần lớn không thay đổi về đặc điểm

và lối sống của khu vực để du khách có thể đến thăm.

Hiện nay, hệ thống duy nhất tồn tại để đánh giá tầm quan trọng của các tài sản di sản khác nhau này là chính thức xác định chúng thuộc loại được xếp hạng. Có 15 tài sản di sản được xác định trong khu vực nghiên cứu, trong đó có mười đã được xếp hạng và năm tài sản khác được đề nghị xếp hạng. Cơ quan xếp hạng bao gồm Sở Văn hóa và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Các tòa nhà được xếp hạng bao gồm các địa điểm tôn giáo và các tòa nhà đặc biệt khác, chẳng hạn như nhà của những người nổi tiếng và các địa điểm gắn với các sự kiện cách mạng, nhưng lại loại trừ tài sản di sản 'hàng ngày', chẳng hạn như Các căn nhà phố

Đánh giá ý nghĩa di sản. Tư vấn thông qua cách tiếp cận rộng hơn để đánh giá ý nghĩa với một hệ thống phân cấp giá trị di sản 4 cấp bao gồm đền thờ, tượng đài và nhà phố được phân loại, trước năm 1945 và sau 1945.

Hướng dẫn Bảo tồn. Chiến lược bảo tồn nhằm bảo vệ và tăng cường những gì có giá trị di sản vẫn còn tồn tại trước khi mức độ mất mát và tổn hại quá lớn để có thể bảo tồn và phát triển không ngừng như một khu vực lịch sử thống nhất. Chiến lược này bao gồm (a) các nguyên tắc bảo tồn nói chung và các biện pháp được áp dụng cho tất cả các tài sản di sản được xây dựng, (b) Các nguyên tắc bảo tồn và các biện pháp cụ thể được áp dụng đối với tài sản di sản xây dựng có các cấp độ ý nghĩa, (c) các nguyên tắc bảo tồn và các biện pháp cụ thể được áp dụng cho DA2; và (d) Các nguyên tắc bảo tồn nói chung và các biện pháp được áp dụng cho đường cao tốc và đường phố trong DA2 và DA3.

Khu vực chi tiết DA3

DA3 bao phủ một diện tích 52.096 m². Các ngôi nhà lịch sử và cấu trúc mới có kích thước lớn hơn đáng kể được hoặc sẽ được tồn tại trong khu vực. Phía bắc, dọc theo đại lộ Hải Thượng Lãn Ông, là một trong những khu vực tiêu biểu nhất của Chợ Lớn với các tài sản di sản có ý nghĩa cao tại các giao lộ với Triệu Quang

DA 2

BẢO TỒN VÀ CÙNG CỐ DI SẢN VĂN HÓA

Phục. Ở cạnh phía nam, việc phá hủy các tòa nhà để xây dựng đường cao tốc Đông - Tây đã dẫn đến một cảnh đô thị chưa hoàn tất đã mở ra cơ hội cho xây dựng mới. Ở đây, hai dự án phát triển công năng hỗn hợp với phần tháp cao đến 150 mét đã có phê duyệt quy hoạch trước Khi nhiệm vụ tư vấn này bắt đầu

Hướng dẫn phát triển mới. Thiết kế ý tưởng, trong khi ghi nhận sự quan tâm đến di sản của DA3, đặt nó như là một vùng đệm cho DA2. Đối với các tòa nhà mới, hướng dẫn kiểm soát phát triển bao

gồm hệ số diện tích và tầng cao(FAR), độ lùi, và chiều cao tối đa sẽ định dạng mặt tiền đô thị phía đường cao tốc. Ở đây, các dự án công năng hỗn hợp với phần đế và tháp sẽ được phép xây dựng dọc theo mặt tiền này. Một loạt các quảng trường công cộng kết nối với các đường cho người đi bộ sẽ xây dựng theo truyền thống các con hẻm của Chợ Lớn và tạo ra một sự chuyển tiếp giữa phát triển mới và các tài sản di sản. Tính chất thương mại được tăng cường với các cơ sở thương mại trong phần tháp của dự án

mới và tầng trệt của các ngôi nhà dân cư hiện hữu. Một lối đi bộ, trồng cây xanh, và một bãi đậu xe ngầm ở giữa được đề xuất cho đại lộ Hải Thượng Lãn Ông.

Chiến lược Bảo tồn. Một chiến lược bảo tồn đã được xây dựng và giải quyết các vấn đề thiết kế kiến trúc và đô thị chính hiện đang đe dọa tài sản di sản và tính toàn vẹn của quần thể đô thị. Hai khu bảo tồn đặc biệt (SCZ) đã được khoanh vùng trong DA2 và DA3 nơi vẫn còn các nhà phố từ thế kỷ 19 và nửa đầu của thế kỷ

20. Kiểm soát phát triển, phục hồi, bảo vệ cụ thể và các biện pháp thực thi được cung cấp để khuyến khích bảo tồn tốt. Thời gian có ý nghĩa then chốt đối với việc thực hiện chiến lược này và tốc độ của sự mất mát là rất nhanh chóng, như được chứng minh bằng cách so sánh rút ra từ kiểm kê di sản riêng của Tư vấn và kiểm kê thực hiện năm 1995 của các học giả địa phương.

Bảo tồn di sản văn hóa đòi hỏi một chiến lược về chính sách và quy hoạch hỗ trợ,



nơi mà quan hệ tương quan của các yếu tố vật thể và chính sách giúp đạt được các mục tiêu bảo tồn tổng thể.

Hướng dẫn quy hoạch. Hai can thiệp quy hoạch quy mô lớn được xác định là điều kiện tiên quyết cần thiết để đạt được các mục tiêu chiến lược trong DA1, cụ thể là mở rộng chợ Bình Tây và phục hồi hệ thống kênh. Trong khi các nội dung này nằm ngoài khung thời gian của nhiệm vụ tư vấn, hướng dẫn quy hoạch được cung cấp để hỗ trợ Ủy ban nhân dân TP và quận có liên quan khi tiếp cận những biện pháp can thiệp này. Giả sử việc áp dụng các hướng dẫn này thành công, đề xuất hướng dẫn quy hoạch không gian nhằm chuyển đổi chợ Bình Tây và không gian công cộng xung quanh thành trung tâm du lịch chính của Chợ Lớn.

Hướng dẫn quy hoạch tại DA2 đặc biệt nhấn vào những phát hiện thu thập được trong quá trình tham vấn với người dân, chủ doanh nghiệp, và đại diện cấp phường, quận, thành phố có liên quan. Làm giảm lưu lượng giao thông, chuyển thành đường đi bộ và cải thiện

không gian công cộng của một số con đường được lựa chọn, các bãi đậu xe mới, quảng bá bán lẻ, và chỉ định một tuyến du lịch là các hướng dẫn không gian được đề xuất. Tất cả các hướng dẫn này sẽ củng cố mục tiêu bảo tồn và thúc đẩy cơ hội phát triển du lịch cho người dân địa phương.

Hướng dẫn quy hoạch trong DA3 xác định một khu vực mật độ phát triển cao hơn nhằm có đáp ứng áp lực phát triển hiện tại bên ngoài Khu bảo tồn đặc biệt DA3. Căn cứ trên sự năng động của ngành bất động sản địa phương, dự án phát triển tháp nhà ở và phần để dành cho bán lẻ được đề xuất trên một dải dọc theo đường cao tốc Đông Tây. Các hướng dẫn không gian đi cùng là nhằm mục đích làm cho quá trình chuyển đổi giữa hai khu vực thuận lợi hơn thông qua việc giới hạn chiều cao phần đế, yêu cầu mặt tiền và phía trước cửa hàng, các vùng đệm là không gian công cộng và mở, và bảo trì tài sản di sản ngay trong khu vực.

Cải thiện không gian công cộng và mở với một ngôn ngữ thiết kế đô thị đặc biệt sẽ được tiến hành trong suốt khu vực

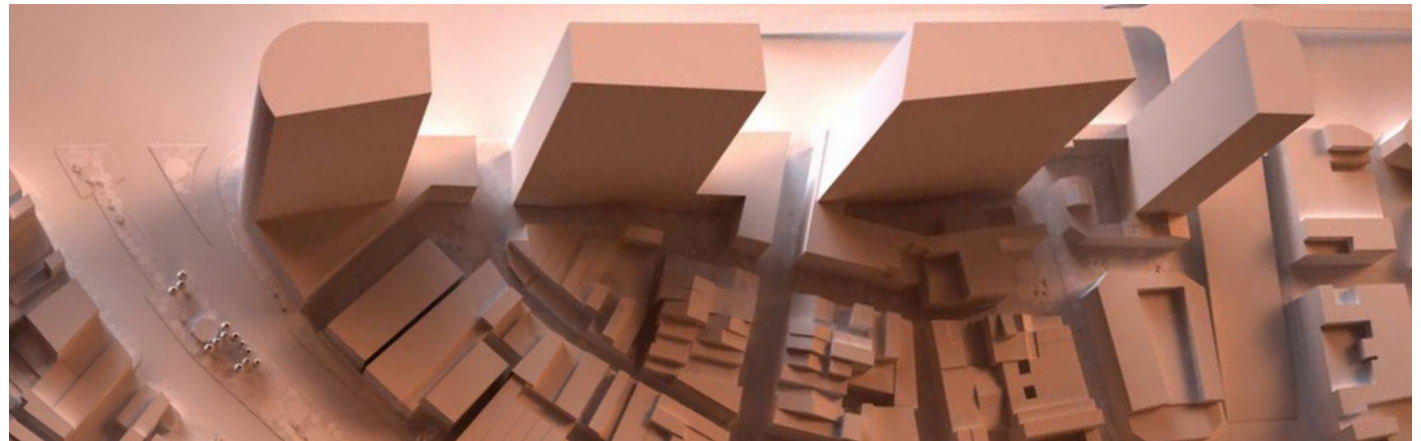
Khung chính sách. Hạn chế khả năng mở rộng tài sản của chủ sở hữu tài sản di sản có thể mang lại hậu quả đáng tiếc trong một khu vực nơi mà việc mở rộng thêm diện tích là rất quan trọng để duy trì các gia đình mở rộng với nhau. Chính sách ưu đãi và các công cụ pháp lý đã khuyến khích bảo tồn tốt ở những nơi khác được đề xuất bao gồm trợ cấp phục hồi, chuyển nhượng quyền phát triển và tái sử dụng thích nghi. Các hành động xuyên suốt bổ sung nhằm củng cố các mục tiêu bảo tồn tổng thể cũng được đề xuất. Phần tài chính bao gồm trọn gói tất cả các hợp phần của dự án và xác định nguồn kinh phí phù hợp khác nhau, từ các khoản vay phát triển đa phương để các khoản thuế chính bao gồm một gói tất cả các hợp phần của dự án và xác định nguồn kinh phí phù hợp khác nhau, từ các khoản vay phát triển đa phương đến các khoản thuế của thành phố.

Khuôn khổ thể chế. Cơ quan Bảo tồn và Phát triển (CDA) được đề xuất là tổ chức chịu trách nhiệm thực hiện của các hợp phần liên quan đến bảo tồn. Giám đốc CDA sẽ được hỗ trợ bởi ba ủy ban, cụ thể là Ủy ban các chuyên gia, Ủy ban di sản văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh, và Hiệp hội người dân và chủ doanh nghiệp. Hoạt động như văn phòng dịch vụ một cửa, cơ cấu tổ chức của nó sẽ bao gồm quy hoạch, dịch vụ kỹ thuật, các vấn đề cộng đồng, cấp phép, quản lý, và các nghiên cứu và quản lý dữ liệu.

Bộ công cụ Thực hiện. Nó bao gồm việc xác định các dự án xúc tác, một ví dụ minh họa hình ảnh tác động của các dự án như vậy và phân tích. Các dự án xúc tác nhằm mục đích tạo đà và nối kết với các nhà đầu tư quan tâm có tiềm năng. Các minh họa là các bản thuyết minh thiết kế có thể có sau khi thực hiện các hướng dẫn bảo tồn và không gian được đề xuất. Phân tích tác động ước tính dự kiến sẽ có tác động kinh tế và cung cấp các biện pháp giảm nhẹ tác động đến người dân.

DA3

TAO ĐIỀU KIỆN CHO PHÁT TRIỂN MỚI



Phương pháp luận. Báo cáo này được xây dựng dựa trên việc phân tích các vấn đề đô thị trong một diện tích 68 ha và tham vấn rộng rãi với các bên liên quan, bao gồm cả khu vực công, cộng đồng và khu vực tư nhân. Áp dụng phương pháp tiếp cận từ trên xuống, một chiến lược bảo tồn, hướng dẫn quy hoạch, khuyến nghị chính sách và thể chế, đề xuất thiết kế minh họa và các dự án xúc tác được đề xuất cho một diện tích 14 ha. Khu vực này được chia thành ba khu vực chi tiết

(DA), mỗi tkhu vực trong đó có các điều kiện đô thị đặc trưng riêng, vì lợi ích của các kết quả dự án đầu ra đa dạng.

Bảo tồn di sản là một nhiệm vụ toàn diện đòi hỏi phải có sự hiểu biết về một số vấn đề phi di sản, từ quy hoạch đô thị đến phát triển kinh tế - xã hội. Tùy thuộc vào cách các vấn đề này được nêu ra, những vấn đề liên ngành có thể tăng cường hoặc mâu thuẫn nhau.

Nằm kề đường cao tốc Đông Tây dài 22 km và sự kết nối tuyệt vời đã làm cho cạnh phía nam của DA3 thành một mục tiêu cho các nhà phát triển. Là một phần của quy hoạch tổng thể đường cao tốc Đông Tây, có thể dự kiến sự phát triển mật độ cao hơn dọc theo trục, và điều đó cũng sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch trong DA3.

Chợ Bình Tây trong DA1 là một bằng chứng sống của quá khứ giao dịch nhộn nhịp của Chợ Lớn và một trong những

điểm mốc nổi tiếng nhất. Chuyên kinh doanh bán sỉ trên chợ đã vượt quá công suất, và kết quả là các chuyển động liên quan đến giao thông, không gian công cộng và hàng hóa xung quanh nó rất hỗn loạn. Một vấn đề lớn là kênh Hàng Bàng bị ô nhiễm nghiêm trọng và ước tính khoảng 1.000 hộ gia đình bất hợp pháp không có cơ sở hạ tầng đang sống trên đó. Các nguy hại về môi trường, xe cộ hỗn loạn và thiếu các tiện nghi đáng kể làm giảm tiềm năng du lịch trong DA1.

A large, light blue, semi-transparent watermark of the letter 'A' is positioned on the left side of the slide, extending from the top to the bottom.

PHÂN TÍCH CƠ SỞ

A. PHÂN TÍCH CƠ SỞ

1. BỐI CẢNH ĐÔ THỊ

1.1. Bối cảnh chung

Việt Nam bắt đầu chuyển đổi từ một nền kinh tế kế hoạch tập trung sang nền kinh tế định hướng thị trường (Đổi mới) vào giữa những năm 80. Kể từ khi mở cửa nền kinh tế, tăng trưởng GDP đã luôn đạt tốc độ cao, trung bình khoảng 8% / năm từ năm 1990 đến cuộc khủng hoảng tài chính châu Á năm 1997, và hơn 8% từ năm 2004 đến năm 2007. Tốc độ tăng trưởng GDP giảm xuống 5,3% trong năm 2009 trùng với cuộc khủng hoảng tài chính thế giới năm 2009, và phục hồi ở mức 6,5% trong quý ba năm 2010.¹

Dân số đô thị Việt Nam đã tăng từ 19,8% năm 1989 lên 30,4% vào năm 2010. TP Hồ Chí Minh (TP HCM) là đô thị lớn nhất của Việt Nam với dân số 6,2 triệu cộng với khoảng 2 triệu dân số vắng lai đi lại hàng ngày từ các vùng ngoại ô nông thôn. Các thành phố phát triển nhanh chóng trong suốt hai thập kỷ qua, với dân số đô thị tăng đến 80% trong khoảng từ năm 1990 đến 2010. Tốc độ gia tăng dân số hàng

năm tỷ lệ đạt tới 3,88% giữa năm 2000 và 2005 và hiện đang ở khoảng 3,17%.

TP.HCM chiếm khoảng một phần năm GDP của Việt Nam. Nền kinh tế của thành phố đã theo đuổi mô hình mở rộng mạnh mẽ với mức tăng trưởng hàng năm trên 10% đến năm 2006. Trong khi dữ liệu gần đây hơn GDP ở cấp thành phố không thể có được, có thể ước tính thu nhập bình quân đầu người của thành phố có thể đã tăng từ 1.700 USD đến 2.800 USD trong khoảng năm 2005 và 2010, chứng minh rằng tăng trưởng kinh tế đã được duy trì. Trong năm 2006, nông nghiệp chiếm 1,2% GDP của thành phố, tiếp theo là ngành công nghiệp (47,1%) và dịch vụ (51,1%).

Theo một số bài viết của Tiến sĩ Michael Waibel, một học giả người Đức đã tiến hành nghiên cứu sâu rộng về phát triển đô thị thành phố Hồ Chí Minh, trong hai thập kỷ qua, diện tích các khu dân cư của thành phố đã tăng gấp đôi. Các yếu tố chính dẫn đến sự tăng trưởng bao gồm việc tạo ra một số khu công nghiệp hướng về xuất khẩu ở ngoại vi TP HCM –



Ảnh A.1. TP Hồ Chí Minh
Nguồn: Internet

với các ngành chuyên môn hóa như chế biến thực phẩm, điện tử, đã thu hút một lượng lớn người di cư nông thôn, cùng với quá trình đô thị hóa các tầng lớp trung lưu của TP HCM. Việc mở rộng TP HCM và các tỉnh phụ cận tạo thành một vùng siêu đô thị của hơn 15 triệu người, đã được gọi là “vùng kinh tế trọng điểm phía Nam” (Michel Waibel 2009).

Thay đổi trong các quy định đất đai cũng đóng một vai trò quan trọng trong phát



triển kinh tế và đô thị của thành phố. Trước năm 1993, tất cả đất đai ở Việt Nam là tài sản của Nhà nước, và là chủ thể cung cấp nhà ở chính. Luật Đất đai năm 1993 đưa ra khái niệm quyền sử dụng đất “QSDĐ” để quy định việc chuyển nhượng tài sản xây dựng nhưng không bao gồm đất - của Nhà nước cho các đơn vị ngoài quốc doanh hoặc cá nhân.

Theo Waibel, việc “thị trường hóa” đất đai này dẫn đến sự đa dạng hóa sản

xuất nhà ở về chất lượng, quy mô, và giá thành nhà ở, và thúc đẩy sự xuất hiện của những nhân tố mới, như doanh nghiệp tư nhân, các nhà đầu tư nước ngoài, và các hộ gia đình, như là người mua hoặc nhà xây dựng trong thị trường nhà ở (Waibel 2007). Nhà ở mới đã trở thành một biểu tượng cho vị thế của tầng lớp trung lưu; mà một vấn đề của thực tế là thuê nhà rất không phổ biến tại TP.HCM và hầu hết các hộ gia đình là chủ sở hữu của các căn nhà độc lập, do nhà ở khu chung cư chỉ chiếm 19% công trình đô thị (Lê Diệu Ánh, Legrand và Van Lint, 2007).

Ngành bất động sản đã có một sự tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn 1990-1997 và 2000-2008, tạo ra những gì đã được gọi là một bong bóng bất động sản nổ ra vào năm 2004. Các nhà đầu tư quốc tế thấy TP.HCM hấp dẫn do mức sống cải thiện và tăng trưởng kinh tế nhanh chóng, đã làm tăng nhu cầu về nhà ở mới và không gian văn phòng. Một vấn đề thực tế là FDI trong lĩnh vực bất động sản vượt quá FDI trong ngành công nghiệp tại TP HCM trong giai đoạn 1998-2005 (Waibel 2007).

Việc cung ứng các khu vực đất đô thị có giá trị cao đã bị hạn chế một cách nhân tạo do Nhà nước đã không thể đáp ứng kịp nhu cầu cấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, giống như ở các thành phố châu Á khác, phát triển nhà ở xảy ra một cách tự phát do các khó khăn trong việc thực thi các quy định quy hoạch và do việc cấp phép quy hoạch luôn đi sau nhu cầu.

Điều thú vị là, khu vực ngoại thành TP.HCM vươn dài ra cùng với việc giảm đáng kể dân số ở các quận nội thành do sự chuyển đổi của không gian nhà ở vào không gian kinh doanh. Quận 1, quận 3 và 5, nơi Chợ Lớn tọa lạc, ghi nhận sự giảm dân số tương ứng là 22%, 19% và 15% trong khoảng năm 1989 và 2005 (Waibel 2004 và 2007).

1.2. Quy hoạch tổng mặt bằng 2025

Tầm nhìn do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong Quy hoạch tổng thể thành phố Hồ Chí Minh năm 2025, bản quy hoạch đầu tiên có phạm vi toàn diện được soạn thảo ở Việt Nam, là

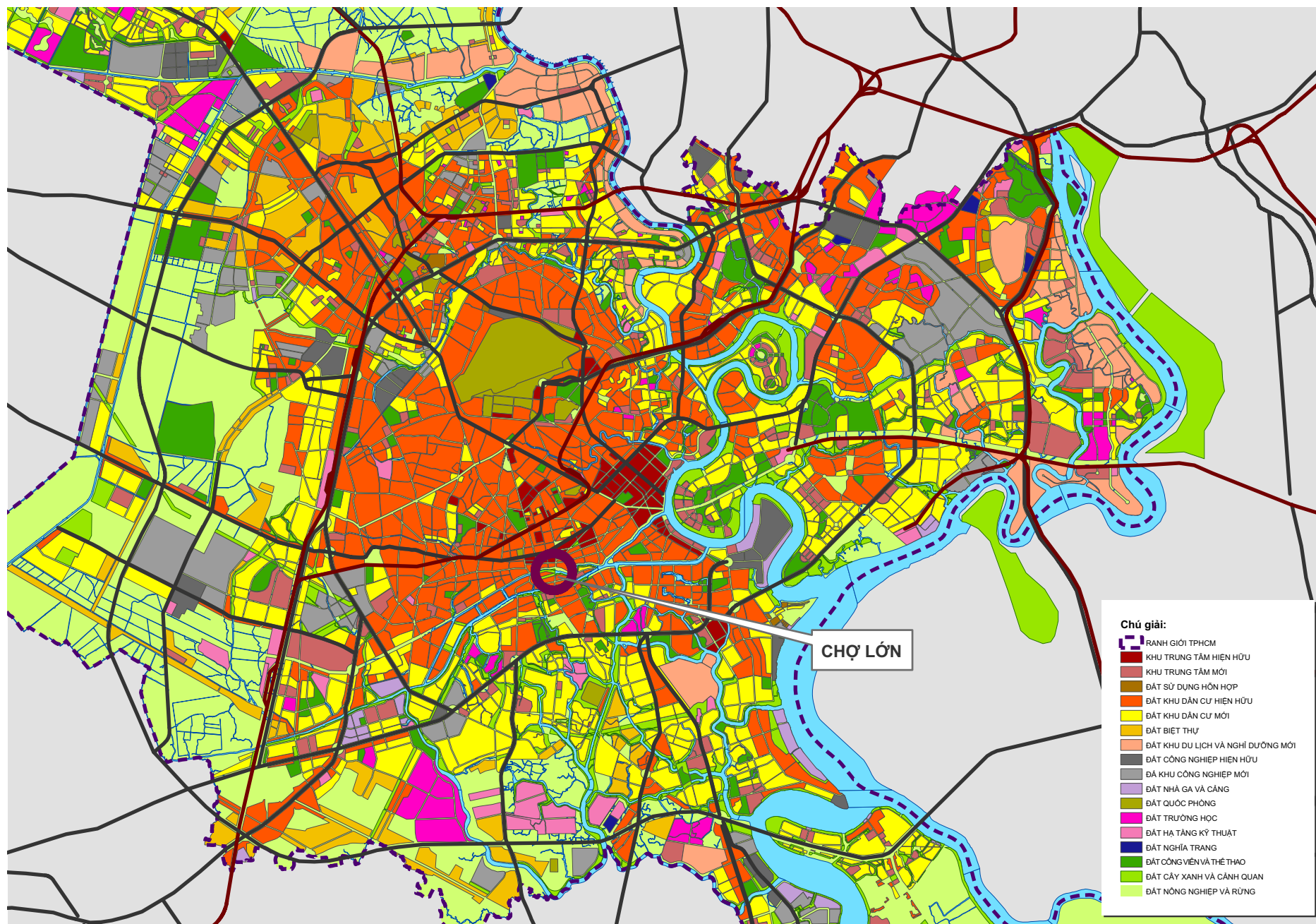
biến TP.HCM thành một trung tâm công nghiệp, dịch vụ, khoa học và kỹ thuật đẳng cấp thế giới trong khu vực Đông Nam Á.

Cấu trúc đô thị. Quy hoạch này dự đoán mức gia tăng dân số 3 triệu trong vòng 15 năm từ 7 triệu hiện nay lên 10 triệu. Mức gia tăng dân số này sẽ được phục vụ thông qua một cấu trúc đô thị đa trung tâm trên một diện tích 245.000 ha, với sáu trung tâm đô thị vệ tinh mỗi đô thị có dân số khoảng 200.000 người. Các trung tâm này sẽ nhập với khu đô thị hiện hữu và được nối kết thông qua 4 đường cao tốc trên cao và 6 đường vận chuyển hành khách khối lượng lớn là cửa ngõ đi tới các tỉnh lân cận. Các dịch vụ công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa và không gian xanh và các cơ quan hành chính nhà nước sẽ gắn với từng tiểu trung tâm, các tiểu trung tâm này là cửa ngõ đi ra các tỉnh lân cận Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu. Trung tâm hành chính của thành phố Hồ Chí Minh sẽ ở vẫn là khu vực nội thành gồm quận 1 và 3 và khu trung tâm mới Thủ Thiêm ở quận 2.

Sử dụng đất. Quy hoạch này nhằm bảo tồn những khu thấp trũng, cũng như lối lịch sử của nó. Thêm nữa, là một phần trong mục tiêu chất lượng sống, một mục tiêu được đặt ra là tăng diện tích nhà ở bình quân đầu người, từ mức 14 m² đầu người hiện nay lên 65 m² vào năm 2025.

Việc tăng các khu vực cây xanh ở cấp TP được nhấn mạnh qua đề xuất một trục cây xanh dọc sông Sài Gòn, Nhà Bè và sông Đồng Nai và đề xuất vành đai xanh ở Hóc Môn, Bình Chánh và Nhà Bè tương ứng ở các hướng bắc, tây và nam TP. Một cụm khoa học và công nghệ, bao gồm Công viên công nghệ cao Sài Gòn và khu Đại học Quốc gia sẽ được đặt tại quận 9 và Thủ Đức.

Về mặt hạ tầng, các tổ hợp cảng Cát Lái và cảng Hiệp Phước dự kiến sẽ mở rộng tổng công suất hệ thống cảng của TP.HCM đến 400 triệu tấn một năm, và mở rộng Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất đạt công suất 20 triệu hành khách / năm. Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất dự kiến sẽ đạt công suất hàng năm 20 triệu hành khách đến năm 2025.



Tỷ lệ 1:200.000

0 1.250 2.500 5.000 7.500 10.000 1m



1.3. Đường và hạ tầng giao thông

Bốn đường vành đai sẽ được xây dựng, với tổng chiều dài 168km theo Quy hoạch tổng thể 2025. Quy hoạch cơ sở hạ tầng đường bộ cũng bao gồm sáu tuyến đường xuyên tâm, bốn tuyến đường trên cao, mười chín cây cầu mới và hai đường hầm dưới lòng sông Sài Gòn và vượt qua sông Đồng Nai.

Cho dù có những đầu tư hạ tầng đáng kể dự kiến chủ yếu cho vùng ven, tắc nghẽn giao thông dự kiến sẽ trở thành một vấn đề quản lý đô thị chủ yếu trong khu vực nội thành. Thu nhập tăng, giảm thuế, nhập khẩu rẻ hơn đã làm tăng sở hữu xe máy từ đầu những năm 1990. Tỷ lệ sở hữu hiện nay là 2 người 1 xe máy, trong khi tỷ lệ này của cả nước là 4 người 1 xe.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, xe máy chiếm 74% của tổng số lượt di chuyển bằng xe, với xe buýt chỉ chiếm 5% và xe ô tô tư nhân cho 2%. Còn lại là di chuyển bằng xe đạp. Báo cáo của Ngân hàng Phát

triển Châu Á kết luận rằng nếu xu hướng hiện nay không được giải quyết bởi cơ sở hạ tầng giao thông và hệ thống giao thông công cộng tốt hơn, TP HCM có thể phải đối mặt với tình trạng tắc nghẽn, an toàn giao thông, ô nhiễm không khí và những khó khăn tương tự như ở các thành phố lớn châu Á như Bangkok, Bắc Kinh, Manila, và Jakarta.²

Trong khi tỷ lệ vận tải hành khách công cộng là rất thấp đối với một thành phố quốc tế lớn, đi lại bằng xe buýt tại TP HCM đã tăng đều đặn kể từ năm 2003, theo một báo cáo của Ngân hàng Phát triển châu Á⁴. Tiếp theo việc phát triển mạng lưới vận tải công cộng bao cấp, lượng hành khách hàng ngày đã tăng từ 130.000 (42 tuyến) thời điểm tháng 3 năm 2003 lên 605,000 trong năm 2006 (110 tuyến). Trong tháng 7/2007, lượng hành khách đi lại trong tuần đạt được 675.000 hành khách.

Về mặt lịch sử, sở hữu ô tô ở TPHCM thấp hơn so với các nền kinh tế tương đương trong khu vực. Với mức tăng trưởng kinh

tế liên tục trung hạn theo dự kiến, có tiềm năng đáng kể về gia tăng thu nhập hộ gia đình, làm cho nhiều gia đình có thể đủ khả năng mua ô tô. Ngoài ra, việc dỡ bỏ lệnh cấm nhập khẩu xe ô tô đã qua sử dụng vào ngày 1 tháng 5 năm 2006 dự kiến sẽ dẫn đến giảm giá xe. Từ năm 2004 đến năm 2007, sở hữu xe hơi tư nhân đã tăng 20,7% /năm lên hơn 200.000 xe và tổng số xe ô tô các loại (kể cả taxi, và các chủ sở hữu phi tư nhân khác) đã tăng gần 400,000.

Quy hoạch mạng lưới giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt năm 2007 đã đặt ưu tiên cao cho phát triển giao thông công cộng. Mục tiêu của quy hoạch tổng thể là tăng tỷ trọng giao thông công cộng để đáp ứng 25% lượng di chuyển bằng phương tiện cơ giới hàng ngày vào năm 2010 và 50% vào năm 2020. Việc phát triển một mạng lưới đường sắt đô thị được coi là xương sống để đạt được điều này.

Hình A 1.1 Sở hữu xe ở TP Hồ Chí Minh

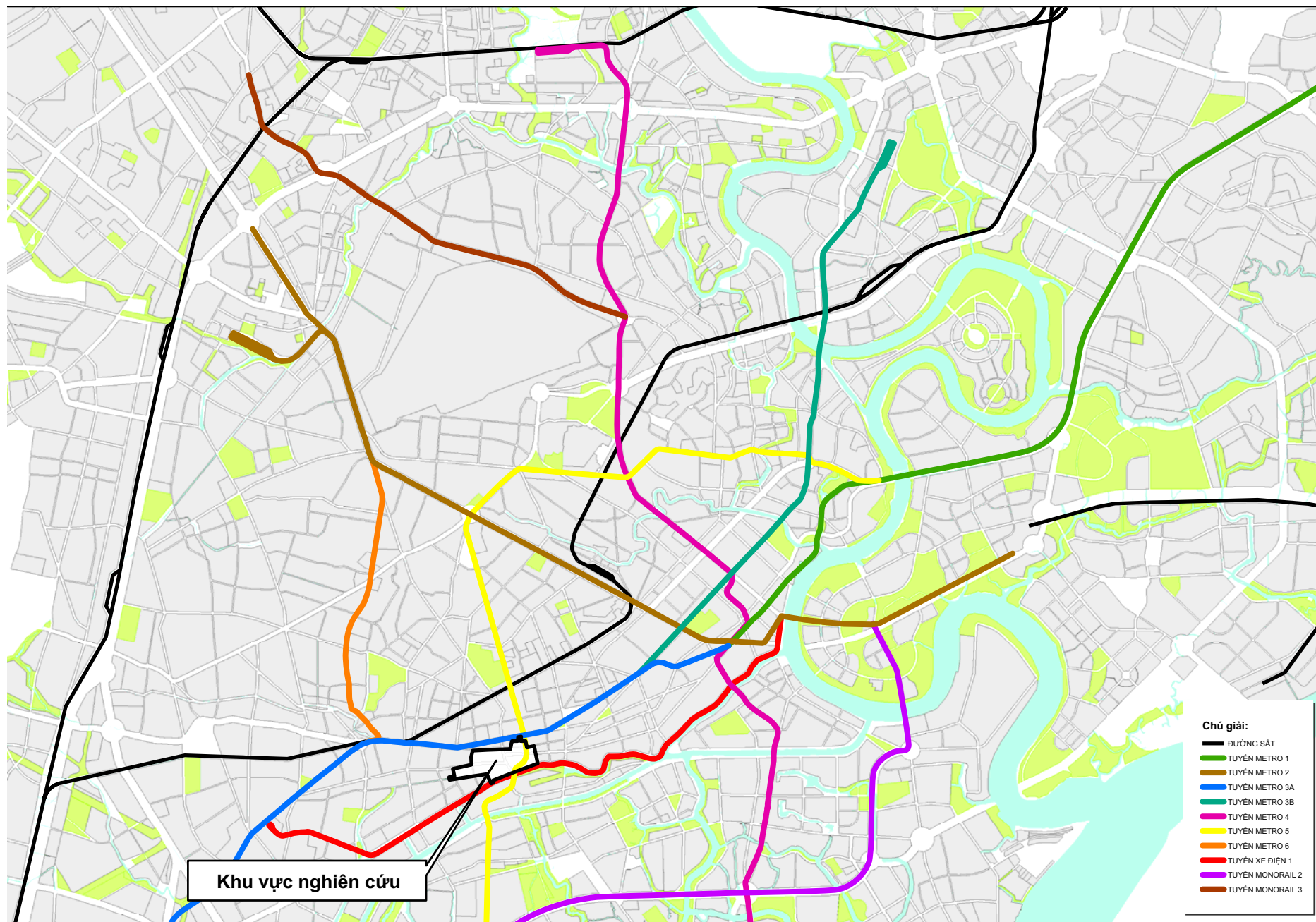
Năm	Dân số TPHCM	Xe máy	Ô tô
1991	4.25 million	0.5 million	13,500
2000	5.24 million	1.6 million	131,000
2007	6.60 million	3.4 million	399,000 (202,000 tư nhân)

Nguồn: Trường Nhà nước Kennedey

Quy hoạch Giao thông vận tải bao gồm một mạng lưới các tuyến đường sắt đô thị bao gồm sáu tuyến vận chuyển hành khách tốc độ cao (MRT) với tổng chiều dài 160 km bao gồm cả hai tuyến đường ray đơn (monorail) và một tuyến xe điện.

Bốn tuyến MRT ưu tiên đã được xác định, và dự kiến sẽ được thực hiện đến năm 2015:

- Tuyến 1: Bến Thành - Suối Tiên, 19,7 km
- Tuyến 2: Tham Lương - Bến Thành, 12,3 km, với kế hoạch mở rộng qua sông đến Thủ Thiêm
- Tuyến 3: Miền Đông - Phú Lâm, 13km, với kế hoạch mở rộng phía Bắc



Tỷ lệ 1:100.000

0 700 1.400 2.800 4.200 5.600 m





Ảnh A.2. Kênh Tàu Hũ
Nguồn: DCU

- Tuyến 4: Ngã Sáu Gò Vấp - Khánh Hội, 11,3 km, với kế hoạch mở rộng theo cả hai hướng

Các tuyến đường sắt đô thị dự kiến được hoàn thành vào năm 2025 gồm:

- Tuyến 5 – tuyến nửa vòng cung nội thành về phía Bắc
- Tuyến 6 - một đoạn hướng bắc-nam ở các vùng ngoại ô phía tây

- Tuyến Monorail Nam - thông qua Quận 7 và 2 dọc đường Nguyễn Văn Linh
- Tuyến Monorail Bắc – làm nhiệm vụ nối tiếp cho Tuyến 4
- Tuyến xe điện - dọc theo bờ sông phía nam của trung tâm thành phố

1.4. Đường thủy

Đường thủy về mặt lịch sử là một phương tiện vận tải hàng hoá quan trọng từ vùng nông thôn xa xôi, các tỉnh xung quanh và từ đồng bằng sông Cửu Long đến các khu vực đô thị hoá của thành phố Hồ Chí Minh. Mạng lưới đường thủy, dài khoảng 1.500 km, cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc thoát cơ sở hạ tầng thoát nước mưa và nước thải của thành phố.

Các con sông và kênh rạch của thành phố Hồ Chí Minh đã nhanh chóng xuống cấp. Mặc dù có nhiều nỗ lực nâng cấp, nhiều con kênh bị lấp bởi chất thải và đôi khi bị tắc do các nhà trên kênh chiếm mặt nước, và do vậy làm cản trở dòng chảy và dễ bị chảy tràn. Ngập lụt là một vấn đề cấp bách ở thành phố Hồ Chí Minh do khoảng 50% diện tích đất của TP là đất trũng.

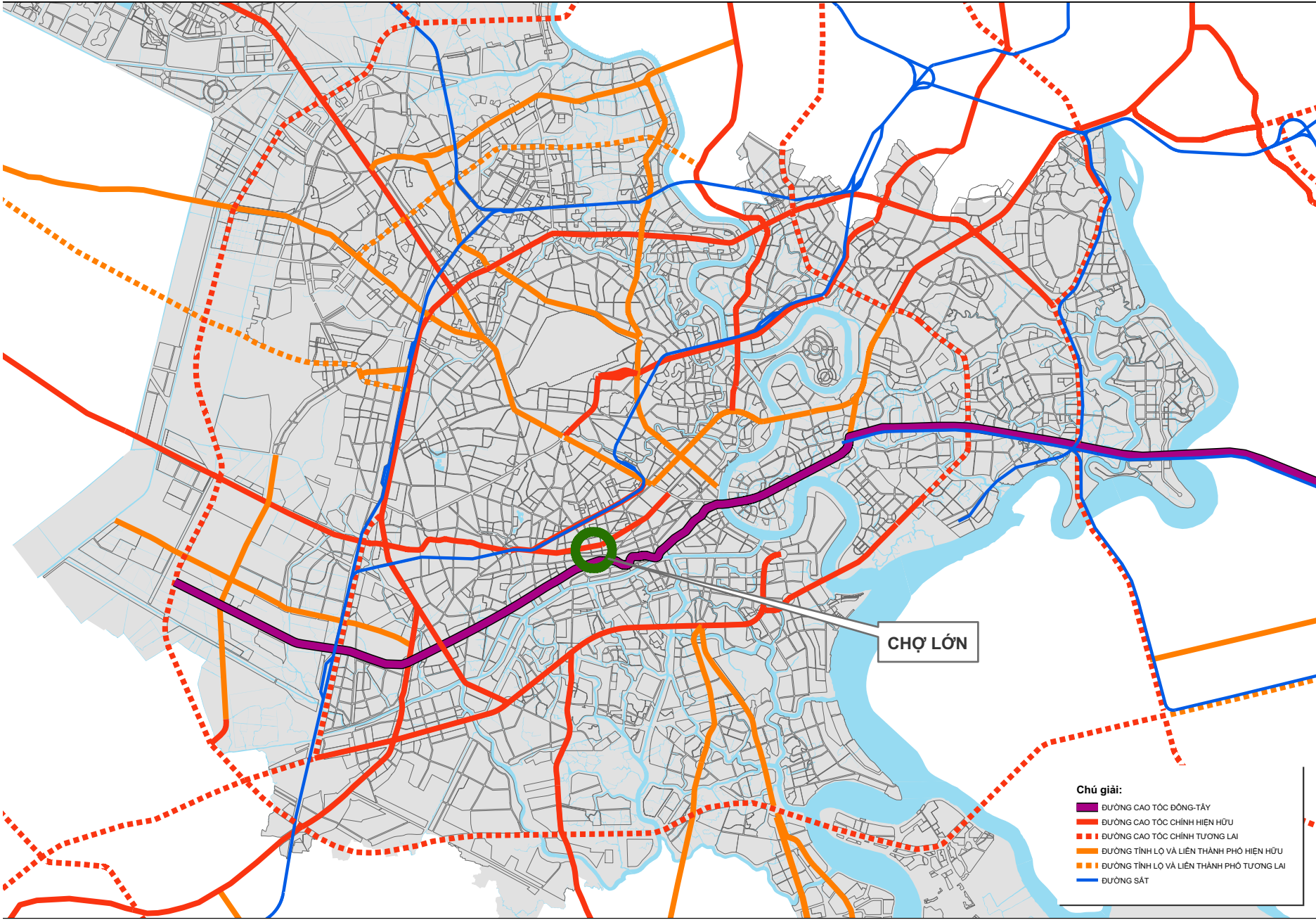
Nằm gần khu vực nghiên cứu, kênh Tàu Hũ, từ chỗ 50 mét rộng và 11 mét sâu, khi mà tàu thuyền có thể vận chuyển khoảng 350.000 tấn hàng / năm, đã thu hẹp còn khoảng 20 mét rộng và hai mét sâu. Kênh

Hàng Bàng đặc biệt xuống cấp trong khu vực nghiên cứu, nước kênh màu đen và hôi và dòng chảy đã bị gián đoạn.

1.5. Triển vọng bất động sản

Một số nhà đầu tư quốc tế có mặt tại TP Hồ Chí Minh và là thành viên của Hiệp hội BĐS (HOREA) thành phố, bao gồm các công ty đa quốc gia như CBRE, Capitaland Asia và Indochina Land, cũng như các nhà đầu tư khác từ Singapore, Malaysia, Hồng Kông và Hàn Quốc.

Những thay đổi pháp lý gần đây đang diễn ra trong lĩnh vực này làm tăng độ linh hoạt trong giao dịch bất động sản. Cá nhân và các công ty nước ngoài hiện nay được mua căn hộ tại Việt Nam, và người Việt Nam ở nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ngoài ra, quá trình phê duyệt đã được sắp xếp hợp lý và việc xin phê duyệt quy hoạch bây giờ có thể cùng thực hiện đồng thời với việc xin cấp giấy chứng nhận (giấy phép) đầu tư (IC) và quyền sử dụng đất (LUR) (Capitaland, 2009).⁵



Tỷ lệ 1:200.000

0 1.250 2.500 5.000 7.500 10.000 m



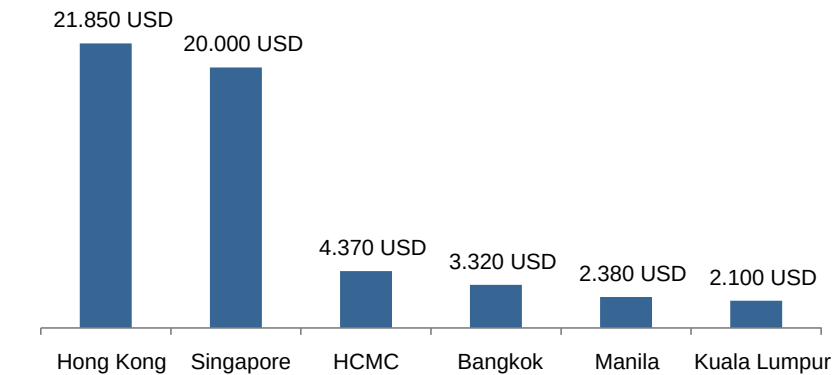
**Hình A 1.2 Khu căn hộ cao cấp:
Giá thăm dò trung bình (Q3 2009)**

Loại căn hộ	Giá (USD/m ²)
Xa xỉ	4,370
Cao nhất	1,878
Trung bình	970
Thấp nhất	706

Nguồn: CBRE & CapitaLand

Theo CapitaLand, sự rõ ràng về chi phí và các quy trình tái định cư đang được cải thiện. Ở Việt Nam, việc bồi thường cho chủ sở hữu tư nhân trong trường hợp dỡ bỏ tài sản của họ phải bao gồm việc cung cấp nhà ở có chất lượng và kích thước tương tự, cộng với các khoản trợ cấp do giảm thu nhập và ổn định cuộc sống. Do khan hiếm đất trống, tất cả các giao dịch đòi hỏi các cuộc đàm phán rất lâu với các chủ sở hữu và các cơ quan nhà nước và có thể rất tốn kém. Các Tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và quản lý sẽ được phép thực hiện bồi thường và các dịch vụ giải phóng mặt bằng. Hơn nữa, chi phí tái

Hình A 1.3 Giá nhà ở xa xỉ ở TP HCM (Q3 2009)



Nguồn: Richard Ellis

định cư từ phương án bồi thường được duyệt có thể được khấu trừ cho tiền thuê đất phải trả cho Chính phủ. (CapitaLand, 2009)

Liên doanh và hợp tác kinh doanh, cả với các đối tác trong nước và quốc tế, như một cách huy động vốn và hợp tác, hiện đang được nhiều công ty bất động sản áp dụng rộng rãi.

1.5.1 Thị trường nhà ở

Giá nhà ở tăng mạnh từ năm 2004 và 2007, giảm nhẹ trong năm 2008 và ổn định trong năm 2009. Hình A 1.2 tóm tắt các mức giá nhà chung cư trung bình thăm dò trong quý III năm 2009:

Theo Richard Ellis, hầu hết người mua là các nhà đầu tư do bất động sản được ghi nhận như là một lĩnh vực thu hồi vốn cao trong ngắn hạn. Các căn hộ mức giá trung bình dự kiến sẽ chiếm tỷ trọng lớn

Hình A 1.4 Giá thị trường thuê văn phòng (Q3 2009)

Loại VP	Tiền thuê tháng (USD/m ²)
Hạng A	USD 40
Hạng B	USD 20

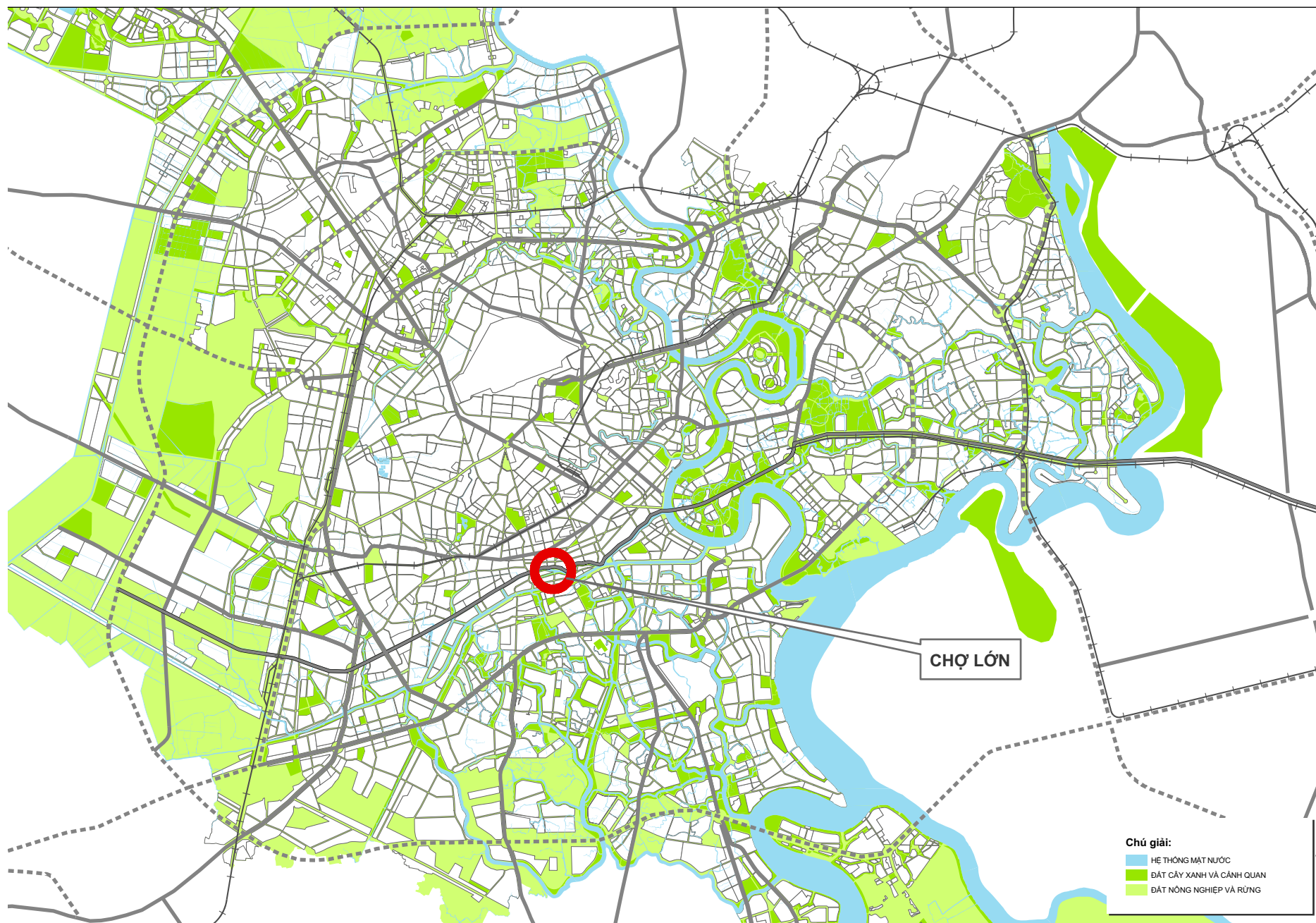
Nguồn: Richard Ellis

nhất trong tất cả các nguồn cung cấp nhà ở trong năm 2011 với tổng số 7.100 đơn vị (41%), trong khi căn hộ cao cấp sẽ chiếm thị phần lớn nhất vào năm 2012 với tổng cộng 11.000 đơn vị (61 %).

Giá trung bình căn hộ cao cấp tại TP Hồ Chí Minh đã ở ngang mức trung bình so với các thành phố Đông Nam Á trong quý 3 / 2009, được trình bày trong Hình A 1.3.

1.5.2 Thị trường văn phòng

Văn phòng hạng A chiếm số lượng lớn trong tất cả các lượng cung văn phòng, tổng cộng khoảng 600.000 m² của CFA vào năm 2011. Nguồn cung văn phòng hạng A đã được liên tục tăng từ năm 1996 đến năm 2011. Giá thuê lên đến đỉnh điểm trên 70/m² USD mỗi tháng và



Tỷ lệ 1:200.000

0 1.250 2.500 5.000 7.500 10.000 m



Hình A 1.5 Nguồn cung các tòa nhà chính hạng A và B ở TP HCM 2010-11

Tòa nhà	CFA có thể thuê được (m2)	Năm
Viacom Center	75,924	nửa đầu 2010
Bitexco Financial Tower	37,710	nửa cuối 2010
Fico Building	29,894	nửa cuối 2011
PetroLand Tower	29,000	nửa cuối 2011
A&B Tower	25,000	nửa đầu 2010
HTMC Building (Haj Ba Trang)	26,049	nửa cuối 2011
Vietnam Tourism Building	26,000	nửa cuối 2011
CT Group Building	23,800	nửa đầu 2011
Nam A	16,490	nửa cuối 2011
Catecom	16,000	nửa đầu 2011

Nguồn: Richard Ellis

hiện tại là 40/m2 USD / tháng (quý 3 / 2009).

Cung văn phòng hạng B đã tăng với tốc độ chậm hơn so với hạng A từ năm 1996 và 2008, nhưng nó gần như tăng gấp đôi trong hai năm qua. Lượng cung văn phòng hạng B tổng cộng khoảng 400.000 m2 của CFA vào năm 2011. Giá thuê lên đến đỉnh điểm trên 35/m2 USD mỗi tháng và hiện tại là 20/m2 USD / tháng (quý 3 / 2009).

1.5.3 Bán lẻ

Sài Gòn Centre được xem là một trung tâm mua sắm thành công tại TP Hồ Chí Minh. Đây là một dự án phát triển hỗn hợp 25 tầng hoàn thành vào năm 1996. Tổng diện tích có thể cho thuê thuần bao gồm 10.262 m2 văn phòng, 6.265 m2 diện tích bán lẻ và một tháp căn hộ có 89 căn hộ dịch vụ. Thời gian sử dụng đất của dự án là một hợp đồng thuê 50 năm.



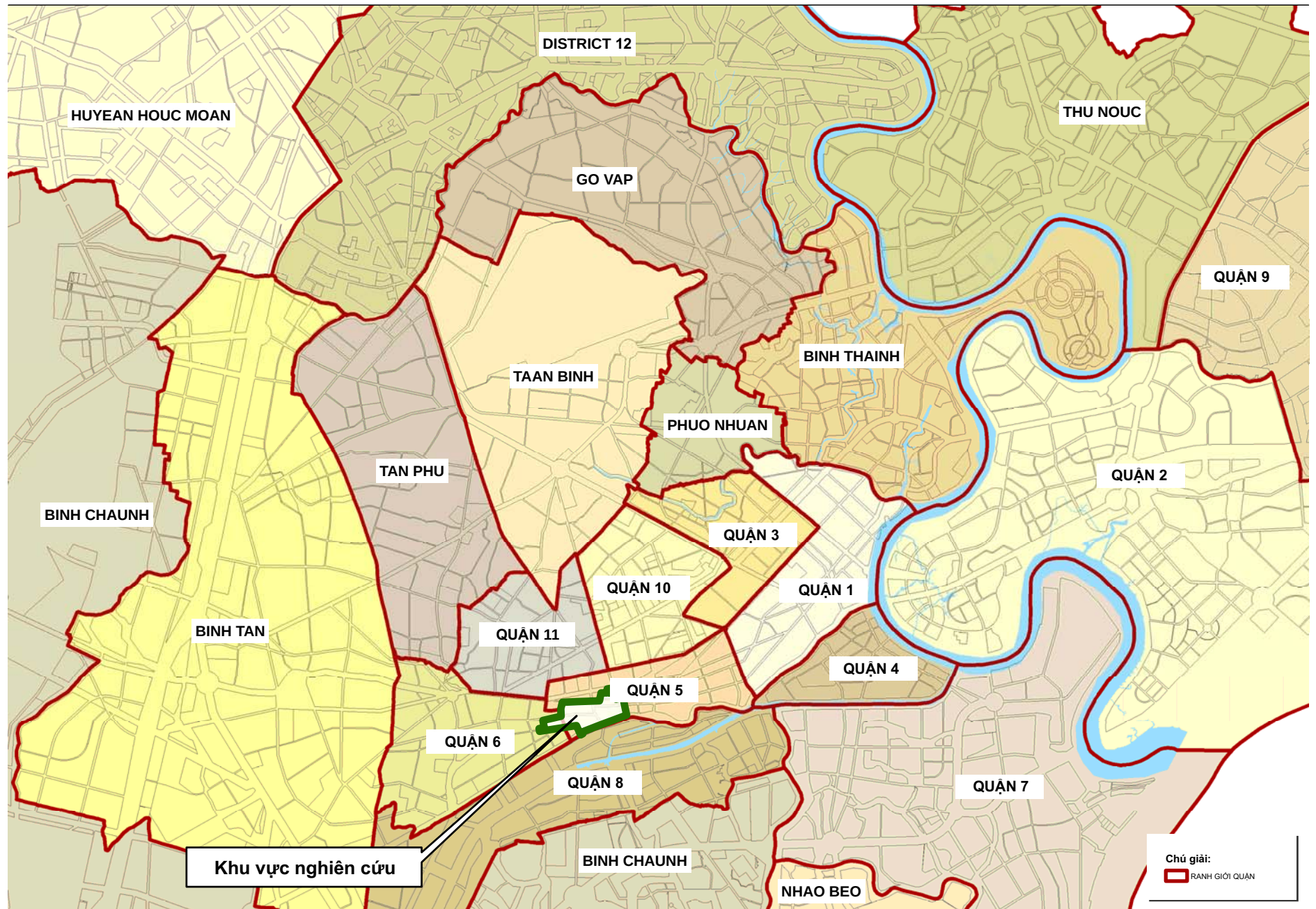
Ảnh A.3. Tháp Tài chính Bitexco
Nguồn: Internet

1.6. Chợ Lớn trong TP HCM

Chợ Lớn, cách Sài Gòn 11 km, được hình thành vào năm 1879. Năm 1931, hai thành phố sáp nhập để tạo thành Sài Gòn-Chợ Lớn, và trong những năm 1950 đã được kết hợp thành một đơn vị hành chính gọi là Đô Thành Sài Gòn (“Thành phố Thủ đô Sài Gòn”), bỏ tên Chợ Lớn.

Chợ Lớn ngày nay không phải là một đơn vị hành chính trong số 24 quận huyện của thành phố Hồ Chí Minh. Khu vực Chợ Lớn theo lịch sử chủ yếu bao gồm một nửa phía tây của quận 5, thêm vào một vài phường của quận 6.

Quận 5 nằm trong trung tâm thành phố Hồ Chí Minh trong quy hoạch tổng thể năm 2025, và được quy hoạch là một trong các nút trọng điểm của thành phố. Bản đồ sử dụng đất cho thấy hầu hết đất của Chợ Lớn là để sử dụng cho mục đích ở và hỗn hợp. Đường cao tốc Đông Tây và tàu điện ngầm sẽ tăng đáng kể các liên kết của quận 5 với phần còn lại của TP HCM..



2. LỊCH SỬ CHỢ LỚN

2.1. Nguồn gốc

Cái tên “Chợ Lớn” tạm dịch nghĩa đen là “thị trường lớn”, và đã được sử dụng để chỉ một khu vực lớn hơn bao gồm quận 5 và 6 (khu vực trung tâm), nhưng cũng có một phần quận 8, 10 và 11 tại thành phố Hồ Chí Minh. Trung tâm của Chợ Lớn được bao bọc bởi các đường phố chính xung quanh chợ Bình Tây, trong đó có Nguyễn Trãi, Trần Hưng Đạo, Hải Thượng Lãn Ông, Triệu Quang Phục, và Lương Nhữ Hộc.

Tên cho Chợ Lớn. Theo tài liệu lịch sử, tên ban đầu cho khu vực ngày nay được gọi là Chợ Lớn trong thực tế là “Sài Gòn”. Đổi lại, những gì ngày nay được gọi là “Sài Gòn”, các quận nội thành của thành phố Hồ Chí Minh, được biết đến như là “Bến Nghé” hoặc or “Píngêh”⁶. Trong Gia Định Thành Thông Chí (Monography Gia Định), được viết vào thế kỷ thứ mười chín, Trịnh Hoài Đức sử dụng tên “Chợ Sài Gòn” để chỉ khu vực ngày nay được

gọi là Chợ Lớn. Tuy nhiên, Taberd, trong Đại An Nam Quốc Hòa Đồ (Bản đồ Đại Quốc gia An Nam), xuất bản lần đầu năm 1838 (bản vẽ đã được thêm vào nhiều năm trước đây), cũng được sử dụng tên “Chợ Lớn”. Dayot, khi sửa đổi bản đồ của Ville de Saigon vẽ năm 1795 bởi Brun, sử dụng tên “Bazar Chinois”.

Vào thời điểm đó, Chợ Lớn cũng đã có tên “Phố Khách” (Phố Du khách Trung Quốc). Tuy nhiên, theo giải thích của nhà nghiên cứu nổi tiếng trong lịch sử địa lý, Nguyễn Đình Đầu, “Phố Khách” chỉ là dịch từ “Bazar Chinois”, và do đó nó không được xem là một tên phổ biến ở Hàng Buồm của Phố cổ Hà Nội⁷. Theo ông Nguyễn Đình Đầu, Chợ Lớn còn được gọi là Minh Hương Xá (Minh Hương Village), trong đó đề cập đến làng được thành lập bởi người Việt gốc Hoa. Tên này không phổ biến như Chợ Sài Gòn, Chợ Lớn, kể từ khi nó được sử dụng chỉ cho các mục đích quản lý hành chính và đô thị. Trong nhiều năm, khu vực Chợ Lớn rộng hơn làng Minh Hương (được thành lập năm 1686).

Những người định cư đầu tiên. Trong thế kỷ thứ mười bảy và mười tám, dưới thời chúa Nguyễn, Chợ Lớn thuộc Quận Long Tân, và sau đó quận Long Tân tỉnh Gia Định. Hầu hết cư dân nhập cư người Hoa, người sau này trở thành người Việt gốc Hoa do họ đã hội nhập xã hội Việt Nam và nhận được quốc tịch Việt Nam, và người cuối cùng trở thành khác biệt so với người Hoa “thuần khiết”, những người có tình trạng cư trú mới được đăng ký, hoặc người nhập cư Trung Quốc (Khách trú) như Đường (nhà Đường), và Thanh (Mãn Châu, T’sing, Khánh). Phần lớn những người Hoa gốc Việt và người Hoa nhập cư sống dựa vào thương mại quy mô nhỏ, do họ không có đất đai sản xuất nông nghiệp. Họ được yêu cầu phải nộp một khoản thuế đặc biệt đối với các chúa Nguyễn, tương tự như sắc thuế áp dụng cho người dân mà hoạt động kinh tế của họ là chim yến hoặc sập cây nhựa.

Năm 1771, Trịnh Quốc Anh, Vua Xiêm (Thái Lan / Thái Lan), đã dẫn đầu một cuộc tấn công vũ trang vào Hà Tiên ở

đồng bằng sông Cửu Long của Việt Nam, một địa điểm nằm tiếp giáp với biên giới Việt Nam-Campuchia và Vịnh Thái Lan. Cư dân của Hà Tiên bị mất sinh kế của họ đã phải di chuyển đi nơi khác, nhưng một phần lớn trong số họ di cư đến Chợ Lớn tìm kiếm một vị trí yên bình hơn. Năm 1772, một viên quan Việt Nam lãnh đạo một dự án dân sự lớn : đào một kênh mới đặt tên là Ruột Ngựa (kênh đào có hình ruột ngựa), để cải thiện giao thông vận tải sông ngòi, góp phần đáng kể vào sự phát triển kinh doanh tại Chợ Lớn.

Năm 1778, người Hoa ở làng Thanh Hà tỉnh Biên Hòa quận rời Cù Lao Phố⁸ (đường Cù lao, một trong những khu vực nổi tiếng đầu tiên của người Hoa nhập cư tại Việt Nam), thoát khỏi cuộc chiến khắc nghiệt giữa quân đội của Tây Sơn, nhà lãnh đạo đại diện cho lợi ích của nông dân và thương nhân nhỏ, và các lực lượng của Nguyễn Ánh, đại diện cho các địa chủ lớn và các quan lại phong kiến. Những người Hoa này cũng định cư ở Chợ Lớn và góp phần gia tăng dân số và phát triển của kinh

doanh ở khu vực này.

Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là Chợ Lớn được thành lập vào năm 1778 bởi những người Việt gốc Hoa di cư đến từ Cù Lao Phố, theo các nhà văn Pháp Kermadec và Jean Boucho⁹. Theo ông Nguyễn Đình Đầu, giả định rằng Chợ Lớn đã được phát triển trên cơ sở của làng Minh Hương, đã được thành lập năm 1686, và trong đó, việc người Việt gốc Hoa nhập cư sau này đến từ Cù Lao Phố năm 1778 chỉ là một đóng góp đáng kể vào sự tăng trưởng của nó, về mặt nền kinh tế, dân số và đô thị hóa¹⁰.

Bố cục Đô thị. Năm 1819, một quan của triều Nguyễn đặt tên là Huỳnh Công Lý dẫn đầu một dự án dân sự đào một con kênh được gọi là An Thông (người Pháp gọi là Rạch Chợ Lớn), đẩy nhanh tiến độ đô thị hóa và làm cho Chợ Lớn trở thành một địa điểm đông đúc và phát triển tại Việt Nam. Có thể được giả định rằng sau đó, những cư dân người Việt gốc Hoa (Minh Hương) này đã góp phần làm bờ kè kênh, đóng vai trò quan trọng trong chuyển đổi Chợ Lớn thành một cảng sông



Ảnh A.4. Triệu Quang Phục
Nguồn: Internet

ngôi quan trọng. Vì vậy, từ thời điểm này trở đi, Chợ Lớn cũng được gọi là De Ngân (phát âm là Tai-ngon, Ti-ngon, hoặc Tin-gan, tương tự như cách phát âm của “Sài Gòn” hay “Thầy Ngòn”) có nghĩa là “kè”.

Tham quan Chợ Lớn năm 1822 (cũng được gọi là “thành phố Sài Gòn” tại thời điểm đó), Finlayson cho rằng đó chỉ Chợ Lớn đã rộng lớn như toàn bộ thủ đô của Vương quốc Xiêm (Thái lan)¹¹. Cho đến giữa thế kỷ XIX, dưới chính sách quản lý khá linh hoạt của triều Nguyễn (như được Trần Văn Học vẽ vào năm 1815, trong Bản đồ Sài Gòn và mô tả của Trịnh Hoài Đức¹² vào đầu những năm 1800), Chợ Lớn nằm cạnh Đường Cái Quan (đường chính liên tỉnh hay Mandarin Main Road)¹³, có đường giao thông và đường dẫn liên kết tất cả bốn mặt trong một hình vuông, với những ngôi nhà liền kề và các tuyến đường được xây dựng liên tục, và với mái nhà, mái hiên và liền kề nhau. Dân cư người Hoa và người Việt sống dọc theo chiều dài lên tới 3 dặm¹⁴, và buôn bán hàng trăm sản

phẩm, trên cả hai bên phía nam và phía bắc của sông. Trên phần phía bắc của con đường chính, Đền Quan Công và Tam hội Hội quán nổi bật, bố trí đối xứng nhau trên phía đối diện của đường. Ở phía tây của đường chính, là đền Thiên Hậu, và ở phía đông là Ôn Lang Hội quán. Tại điểm đầu nam của phía tây đường chính, có Chương Châu Hội quán. Trong thời gian lễ hội và ngày thờ phụng chính, nhiều chiếc đèn lồng treo rất đẹp, và các bàn thờ được bố trí rất cẩn thận, để phục vụ triển lãm và hội chợ, với ánh sáng lộng lẫy như một cây lửa hoặc một cầu các ngôi sao, cùng với những âm thanh la vang của trống và clarinet, và rất nhiều các ban nhạc của các cô gái và chàng trai vui vẻ đến với hình ảnh sống động tuyệt vời, tất cả làm cho một Chợ Lớn trở thành khu phố rất đông đúc, ồn ào và thú vị¹⁵.

Trước đầu thế kỷ XX, theo Bến Nghé Xưa (Old Bến Nghé) của Sơn Nam, giữa thành phố Bến Nghé (Sài Gòn) và thị trấn Chợ Lớn, vẫn còn một khu vực không quy hoạch ngập nước thấp trũng, không

có mối liên kết giữa hai khu vực này. Nhiều thửa đất là những cánh đồng lúa, vẹt và ao cá, đường thủy nông và các kênh rạch. Năm 1916, thực dân Pháp bắt đầu một dự án dân sự để xây dựng một đường nối Sài Gòn và Chợ Lớn. Con đường này được xây dựng trên mặt đất cao bằng cách sử dụng landfill bao phủ bằng một lớp đá ong, và được đặt tên là Galliéni, ngày nay được gọi là đường Trần Hưng Đạo. Đến năm 1930, hai thành phố Chợ Lớn và Sài Gòn đã gặp nhau tại địa điểm ngày nay là đường Nguyễn Văn Cừ.

Về dân số, theo Eugene Bonhoure¹⁶, năm 1900 Chợ Lớn đã có 121.987 cư dân, bao gồm người Hoa 41.588, người Việt 80.061, và 166 người châu Âu (135 Pháp). Các cư dân còn lại là Khmer, Ấn Độ, Malaysia, Nhật Bản và Tagals (ban đầu từ Philippines).

Hoạt động kinh tế. Đến năm 1900, Chợ Lớn nối với Sài Gòn bằng tuyến đường sắt xe lửa, hai đường sắt xe điện chạy bằng hơi nước, và các đường thông thường. Sau đó, Chợ Lớn nhanh chóng

trở thành một trung tâm kinh doanh chế biến và xuất khẩu gạo, với 9 nhà máy xay xát gạo, có chủ sở hữu là doanh nhân người Hoa¹⁷. Theo Pallu¹⁸ không chỉ từ những năm đầu thế kỷ hai mươi, nhưng trở về từ giữa thế kỷ XIX, trong khi quân đội Pháp đã đánh chiếm Sài Gòn, thực dân Pháp xây dựng cảng sông ngòi trong Chợ Lớn để thiết lập các mối quan hệ kinh doanh với các doanh nhân người Hoa, và thu được lợi nhuận rất lớn: “Bảy mươi tàu và hàng trăm tàu thuyền mang theo 60.000 tấn gạo trong 4 tháng, xuất khẩu sang thị trường Hồng Kông và Singapore, mang lại lợi nhuận khổng lồ cho chúng ta...”

Trong thời gian này, các thương gia người Hoa đã cố gắng để bảo vệ việc buôn bán và thương mại của họ bằng cách hòa cả vào hai bên, An-Nam và Pháp. “Thành phố của người Hoa” được coi là then chốt đối với toàn bộ hoạt động thương mại của Basse Cochinchine¹⁹, do đó, kiểm soát khu vực này là kiểm soát các hoạt động của tất cả các cư dân của nước An Nam²⁰. Như được mô tả bởi Pallu: “(Nhiều) bất kỳ người

Hoa rất giàu, một số lượng đáng kể trong số họ có thể trực tiếp thuê tàu châu Âu để buôn bán với các doanh nhân ở Ấn Độ và Trung Quốc. Chắc chắn rằng trong khó khăn hiện nay xảy ra bởi sự chiếm đóng của lực lượng quân đội Pháp, làm cho thông tin thị trường không ổn định, các doanh nhân Sài Gòn phải dựa trên giá thị trường Hồng Kông và Thượng Hải, các doanh nhân Trung Quốc có thể thiết lập một kênh tương ứng giữa họ với Quảng Châu của Trung Quốc”²¹.

Do đó, các doanh nhân mạnh mẽ người Hoa thiết lập quan hệ chặt chẽ với các doanh nhân Trung Quốc khác ở các nước Đông Nam Á như Malaysia, Singapore, Indonesia, và Philippines. Chợ Lớn, có hai câu lạc bộ của người Singapore gốc Hoa, một được thiết lập vào năm 1878 và đặt tại 64 đường Paris (nay là đường Phùng Hưng, cạnh đường Phúc Kiến), và một được thành lập vào năm 1886 và đặt Rue des Marins (trước đây là đường Đồng Khánh, nay là Trần Hưng Đạo nối dài). Các hoạt động kinh tế chính của các doanh nhân này là xuất khẩu gạo



Ảnh A.5. Rạch Trung Hoa
Nguồn: Internet

và các sản phẩm nông nghiệp khác, xây dựng và bất động sản, thuốc phiện, ... Gạo và các sản phẩm khác được sản xuất và vận chuyển từ đồng bằng sông Cửu Long đến Chợ Lớn, sau đó xuất khẩu sang các nước Đông Nam Á; gạo xuất khẩu là một trong những hoạt động kinh tế lợi nhuận cao nhất trong nhiều năm và hầu hết các doanh nghiệp được sở hữu và kiểm soát bởi các doanh nhân người Hoa²².

Đường phố truyền thống. Trong nhiều năm, đặc biệt là từ cuối thế kỷ XIX đến giữa thế kỷ hai mươi, đường Phùng Hưng (Rue de Paris) và Triệu Quang Phục (Rue de Canton) là những con đường sầm uất nhất về buôn bán và thương mại, và được coi là là trung tâm kinh tế và văn hóa của Chợ Lớn cổ²³.

Ngày nay, Chợ Lớn không có chức năng như một “cái nôi” của hoạt động kinh tế ở Nam Việt Nam, như nó đã làm trong quá khứ, tuy nhiên, hầu hết các hoạt động kinh tế vẫn còn trong tay của các doanh nhân Trung Quốc²⁴.

Vấn đề thực tế là, sau hơn 300 năm phát triển kinh tế, vẫn còn nhà phố đa dạng tập trung trên các đường phố nhất định, hoặc một phần đường phố tại Chợ Lớn, cung cấp các sản phẩm đặc biệt. Ví dụ, thuốc thảo dược Trung Quốc, hoặc thuốc thảo dược truyền thống trên đường Triệu Quang Phục và Hải Thượng Lãn Ông, các thiết bị kim khí điện máy được tìm thấy ở góc đường Lương Nhữ Học và đường Trần Văn Kiêu, doanh nghiệp thủ công mỹ nghệ sản xuất đèn lồng, mặt nạ giấy, đầu sư tử và giấy tập trung trên đường Lương Nhữ Học, vv. Ngoài ra, ở phía đối diện của kênh Tàu Hũ, vẫn còn nhiều nhà kho đã được sử dụng để lưu trữ lúa hoặc nhà máy xay xát gạo, đóng một vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế của miền Nam Việt Nam.

Hành chính. Sau năm 1883, về mặt hành chính (và chịu ảnh hưởng bởi các quy định hành chính Pháp), người Hoa nhập cư không còn tự coi mình là “người nhập cư” (khách trú), nhưng là Hoa kiều (có

quốc tịch Việt Nam). Tuy nhiên, về bản sắc văn hóa, như xảy ra trong cộng đồng dân tộc người Hoa trên khắp thế giới, họ vẫn giữ được văn hóa Trung Quốc, với đặc điểm cụ thể trong thói quen, phong tục, ngôn ngữ, tín ngưỡng, thực phẩm, nhà ở, ăn uống và phong cách quần áo, vv

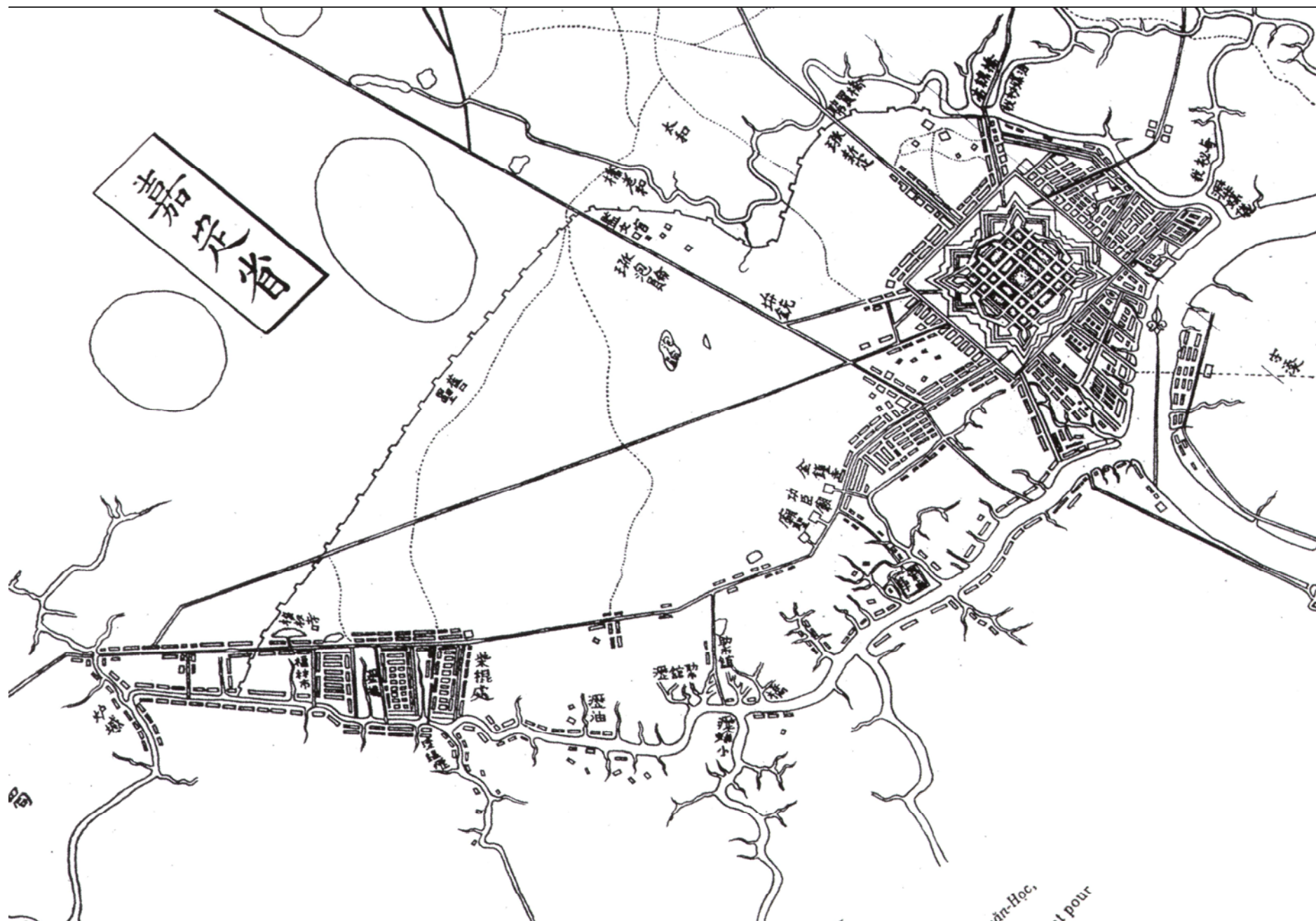
Về mặt địa lý hành chính, vào năm 1931, tỉnh Sài Gòn-Chợ Lớn được thành lập bởi một sắc lệnh đặc biệt của Tổng thống Pháp. Kể từ lúc đó, thị trấn Chợ Lớn đã được sáp nhập với thành phố Sài Gòn, và từ năm 1956, hai tên Sài Gòn-Chợ Lớn đã trở thành thành phố Sài Gòn. Tuy nhiên, trong cuộc sống hàng ngày, mọi người vẫn còn sử dụng các tên gọi khác nhau của Chợ Lớn và Sài Gòn để chỉ ra hai khu vực địa lý khác nhau. Sau năm 1975, Sài Gòn và Chợ Lớn đã trở thành các bộ phận địa lý đặc biệt của thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Hình thành đô thị của Chợ Lớn

Phần này dựa trên một phân tích lịch sử các bản đồ thành phố trong khoảng 1815 và 1961, và dựa trên một phân tích không ảnh của thành phố năm 2010.

Bản đồ năm 1815. Bản đồ đăng ký đầu tiên của Chợ Lớn mà chúng ta biết là vào năm 1815. Vào thời gian này các trung tâm đô thị Sài Gòn và Chợ Lớn cách nhau khoảng 5 km. Trong khi bản đồ này là một đại diện lý tưởng của thực tế, có thể dễ dàng xác định các trục giao thông chính, cụ thể là đường giao thông bộ và đường thủy.

Bản đồ này nhấn mạnh tầm quan trọng của giao thông trong sự định hình của Chợ Lớn. Có thể thấy khu định cư đô thị đầu tiên ở Chợ Lớn giới hạn bởi kênh Lò Gốm về phía Nam, dọc theo đường Hải Thượng Lãn Ông ngày nay, và giới hạn bởi Đường Cái Quan về phía Bắc. Một số cơ sở cộng nghiệp và kho tàng được thấy dọc theo các trục đường giao thông chính.



Một mô hình hình bàn cờ gồm ba khối của các con đường Bắc-Nam bao gồm Triệu Quang Phục, nối kết đường với kênh rạch. Khu vực này tạo nên khu hạt nhân đô thị Chợ Lớn đầu tiên.

Bản đồ năm 1862. Bản đồ năm 1862, được vẽ bởi người Pháp, cho thấy sự phát triển quan trọng của đường thủy

Tại thời điểm này Chợ Lớn bao trùm một diện tích 40ha. Có thể thấy khu định cư đầu tiên của Chợ Lớn đã mở rộng xuống bờ kênh phía nam của rạch Lò Gốm Arroyo để đến được kênh đào Kênh Tàu Hũ mới xây dựng đặc biệt là Kênh Tàu Hũ, được xây dựng còn được gọi là Rạch Trung Hoa “Arroyo Chinois”. Bản đồ này cũng cho thấy ranh phía bắc vẫn là đường Cái Quan/ Cây Mai, và Đỗ Ngọc Thạch và Phạm Đôn là ranh phía Tây và Đông tương ứng.

Bản đồ tiếp theo được phóng to để làm nổi bật khu vực nghiên cứu 68ha (đường đứt quãng) bao phủ toàn bộ khu định cư Chợ Lớn năm 1862..

Bản đồ năm 1923. Bản đồ từ năm 1923 cho thấy một sự mở rộng đô thị quan trọng của Chợ Lớn so với ghi nhận trước đó. Điều thú vị cần lưu ý là khu vực này nằm trong khu vực nghiên cứu của dự án hiện nay đã được xây dựng đến năm 1923. Hình dạng các khối nhà và số lượng của chúng gần tương tự như tình hình hiện nay, do đó nó có thể kết luận rằng cấu trúc của đô thị Chợ Lớn được hình thành vào năm 1923.

Tính liên tục cũng có thể được quan sát thấy trong sự phát triển của các kênh rạch thành phố. Bản đồ cho thấy mạng lưới toàn tuyến đường thủy ở thời kỳ huy hoàng nhất. Các con kênh quan trọng chạy khắp Chợ Lớn, bao gồm các Kênh

Tàu Hũ, Kênh Hàng Bàng, Rạch Phố Xếp (trước khi nó được lấp và trở thành đường Tổng Đốc Phương, ngày nay là Châu Văn Liêm), Rạch Bãi Sậy, và Rạch Lò Gốm (kênh Lò Gốm).

Điều quan trọng có thể thấy là đến năm 1923 rạch Lò gốm được thiết kế và kênh Hàng Bàng được xây dựng thành một nhánh kênh phía Nam và được gọi là kênh Distillerie.

Một khu vực cầu cảng lớn được thể hiện ở góc phía tây nam của khu vực nghiên cứu dự án. Ngay sau khi bản đồ này đã được vẽ, chợ Bình Tây được xây dựng ở trên cầu cảng này và trở thành cột mốc buôn bán và thương mại. Chợ Bình Tây, ngôi chợ chính của Chợ Lớn, nằm trên đường Tháp Mười, quận 6. Nó còn được gọi là Chợ Lớn mới “The New Market

of Cholon” dono1 được xây dựng trong những năm 1920 thay cho Chợ Cũ trước đây nằm trên đường Nguyễn Trãi đã bị thiêu hủy do cháy.

Bản đồ năm 1958. Các bản đồ có từ năm 1958 đã được vẽ ngay sau khi kênh Lò Gốm được lấp lại.

Khu vực đô thị Chợ Lớn vào năm 1958 tương tự như hiện trạng ngày hôm nay. Trong khi có thể thấy rằng các tòa nhà mới đã được xây dựng kể từ bản đồ ghi nhận trước đó, sự phát triển đã diễn ra trong phạm vi các khối nhà đã tồn tại trước đó.



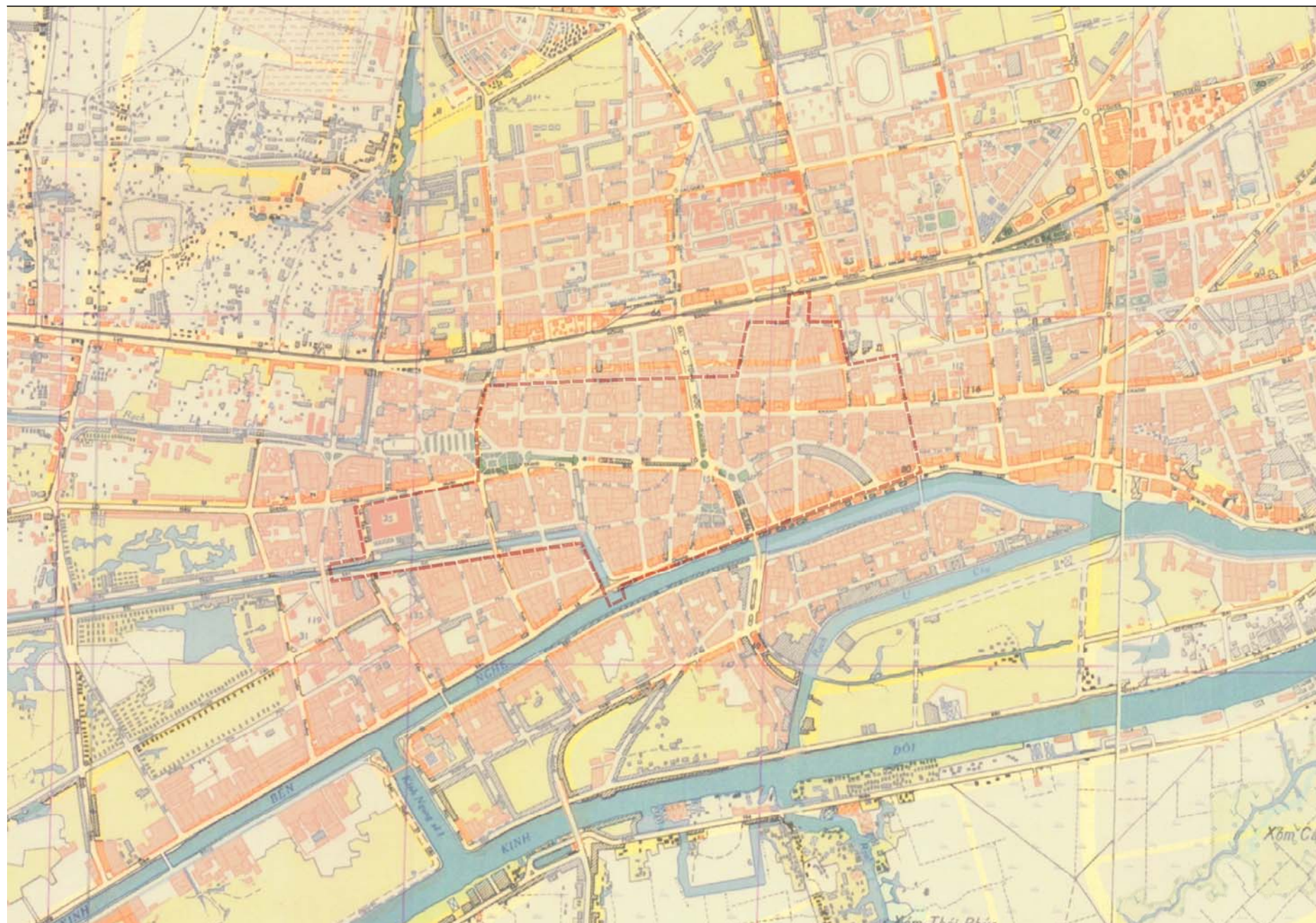


Tỷ lệ 1:15.000

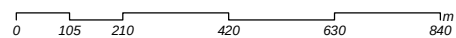
0 100 200 400 600 800 m

Do Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Đô thị (CEFURDS) cung cấp





Tỷ lệ 1:15.000



Do Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Đô thị (CEFURDS) cung cấp



Bản đồ năm 1961. Bản đồ này cho thấy mối quan hệ của Chợ Lớn và Sài Gòn vào năm 1961. Một thành phố mới phát triển như một kết quả của sự mở rộng của cả hai trung tâm đô thị. Một lượng lớn đất nông nghiệp vẫn có thể được tìm thấy trong không gian chuyển tiếp giữa hai trung tâm và sau đó được chuyển đổi thành đất đô thị và xây dựng trong quá trình liên tục mở rộng đô thị của TP.HCM.

Bản đồ năm 2010. Bản đồ không ảnh này của Chợ Lớn, được thực hiện tại cùng một quy mô và vị trí so với bản đồ năm 1961, cho thấy một thành phố phát triển mạnh trong năm thập kỷ qua. Cả Chợ Lớn và Sài Gòn đã được bao quanh bởi đô thị hóa và trở thành các vị trí trung tâm trong khu đô thị lớn TP HCM. Có thể thấy đại lộ Đông-Tây được xây dựng gần đây đã mang lại một sự chuyển biến quan trọng như thế nào trên mặt tiền phía Nam của Chợ Lớn nhìn ra Kênh Tàu Hũ.



2.3. Các khía cạnh xã hội, văn hoá và tôn giáo

Hội quán gia tộc (bang hội, tộc họ) đóng một vai trò rất quan trọng trong cuộc sống xã hội đầy sôi động của cư dân Chợ Lớn, cả người Hoa và Việt Nam, nhưng chủ yếu cho nhóm người Hoa hơn là người Việt. Các hiệp hội gia tộc của người Hoa chủ yếu dựa trên các ngôn ngữ khác nhau của quê nhà ở Trung Quốc, chẳng hạn như Quảng Đông (tiếng Quảng Đông), Phúc Kiến (Phúc Kiến), Triều Châu (Teowchiew), Hải Nam (Hainam), Hẹ, vv.

Trong quá khứ, theo một số tài liệu lịch sử, và như Pallu mô tả và sau đó được trích dẫn của các trang web khác nhau của Bảo tàng quốc gia Việt Nam và Di sản dân (Diendan): “Có 7 hiệp hội gia tộc²⁵ của người Hoa gốc, mỗi hiệp hội có một nhà lãnh đạo hàng đầu được gọi theo ngôn ngữ Trung Quốc là “Hồng Phoo”, trên áo sơ mi của họ có một nút màu vàng như một biểu tượng của lòng khoan dung và quyền lực danh dự, sau khi quần

đội Pháp đã giành được chiến thắng khó khăn tại chùa Cây Mai chống lại người Việt yêu nước vào năm 1860, và thực dân Pháp và các doanh nhân người Hoa biết rằng thị trường Chợ Lớn sẽ rơi vào tay thực dân Pháp, Hồng Phoo yêu cầu Pháp bảo vệ và điều đó đã được đảm bảo”²⁶.

2.3.1 Hội Quán

Hội quán là nơi tập hợp tất cả người Hoa thuộc các tầng lớp khác nhau, một số các hiệp hội gia tộc lớn nhất có năng lực tài chính mạnh mẽ đến mức họ đã có thể thành lập bệnh viện, trường học, rạp hát, quán tang lễ, và các mạng lưới tương trợ xã hội cho người có nhu cầu; do vậy, hội quán là địa chỉ đáng tin cậy nơi các thành viên có thể đến và tìm kiếm hỗ trợ khi cần thiết. Đây là một chỉ báo thường xuyên đặc trưng của sự gắn kết xã hội, chia sẻ, và đoàn kết trong các cộng đồng người Hoa.

Trong quá khứ, hiệp hội gia tộc và Hội Quán đã đóng vai trò rất quan trọng, đa

dạng, trong các hoạt động kinh tế, xã hội, văn hóa, giáo dục và tinh thần của các thành viên. Tuy nhiên, trong khi vai trò của họ trong hoạt động kinh tế đã dần dần bị suy yếu, vai trò xã hội, văn hóa và tinh thần vẫn tiếp tục, tập trung vào hỗ trợ xã hội, dạy ngôn ngữ tiếng Hoa chính thức, và các lễ hội Trung Quốc đặc biệt. Tóm lại, ngày nay, đền chùa Hội Quán đóng vai trò quan trọng, xã hội, giáo dục và tôn giáo trong đời sống của người dân Chợ Lớn.

Các hiệp hội gia tộc quan trọng nhất của các nhóm Hoa kiều lớn nhất định cư ở Chợ Lớn là Quảng Đông, Phúc Kiến, Triều Châu, Hải Nam. Tất cả đều có nhà riêng của hiệp hội, được gọi là “Hội Quán” (Hội Quán). Bên cạnh đó, Hội Quán đặt chung trong các chùa, các hiệp hội gia tộc (Bang Hội) thường thành lập trường để giáo dục cho con em của các thành viên. Trong quá khứ trước năm 1975, tất cả các trường người Hoa đã có chương trình riêng của họ. Điều này giải thích một thực tế là hầu như tất cả các trẻ em của các gia đình Trung Quốc đã duy trì ngôn ngữ và văn hóa người Hoa.

2.3.2 Chùa người Hoa và mối quan hệ chặt chẽ với các hiệp hội gia tộc (Bang Hội, Hội Quán Hoa)

Như đã đề cập ở trên, phần lớn của các ngôi chùa Trung Hoa (Chùa Hoa) có một mối quan hệ rất chặt chẽ với các hiệp hội gia tộc (Bang Hội, Hội Quán), và hoạt động hỗ trợ các tín ngưỡng tôn giáo của không chỉ người Hoa mà cả người Việt sống ở Chợ Lớn và các khu vực xung quanh. Tất cả đều có lịch sử gần 300 năm, Chùa gần đây nhất là 100 năm tuổi. Một danh sách mô tả mối quan hệ chặt chẽ giữa các ngôi chùa Trung Hoa với các Hội quán có thể được tìm thấy ở Phụ lục 1.

Hầu hết các ngôi chùa Trung Hoa là những công trình đẹp, có thiết kế cụ thể với nhiều chi tiết trang trí trên mái nhà, ban công, lan can, và cửa trước. Nội thất trưng bày chuông đồng, hoành phi, tất cả đều được chạm khắc với các ký tự Trung Quốc, nội thất gỗ chạm khắc, tượng đá và / hoặc gỗ, hương bằng đồng: tất

cả đều là các vật cổ và quý giá về mặt lịch sử. Thực tế, hầu hết các ngôi chùa Trung Hoa được xếp hạng là di tích lịch sử, và nhiều chùa được chứng nhận là địa điểm lịch sử cổ, ở cấp quốc gia hoặc thành phố, được tôn trọng và bảo quản.

Trong điều kiện các giá trị kiến trúc, như đã được nhiều tài liệu nghiên cứu đã trích dẫn²⁷, và điển hình nhất là trong Dự án nghiên cứu năm 1995 về Bảo tồn cảnh quan trong khu phố người Hoa: Lượng giá, Đánh giá và Khuyến nghị, dưới sự hướng dẫn của Giáo sư Lê Quang Ninh và thực hiện bởi đội ngũ do Giáo sư Trần Khang, một nhà nghiên cứu rất nổi tiếng trong kiến trúc, lãnh đạo có đưa ra giả thiết: “ngôi chùa Trung Hoa được quy định cụ thể, dựa vào phong cách kiến trúc kết hợp với màu sắc lộng lẫy được sử dụng để trang trí các mái nhà và cửa chính, theo phong cách kiến trúc và cấu trúc của ngôi chùa Trung Hoa miền Nam Trung Quốc, chẳng hạn như với hình dạng của các ký tự Trung Quốc như “quốc” (quốc gia), hay “khẩu” (miệng), và trông giống như một ngôi đền tương tự như chùa ở Đài Nam, Đài Loan được xây dựng năm 1644 “.

Theo một tác giả khác, Phan Ngọc Phúc (2010), gần như tất cả các ngôi chùa Trung Hoa tập trung tại các đường phố liền kề, tạo thành một phức hợp các đền chùa, tương tự như của các hội quán gia tộc, còn giữ lại giá trị lịch sử cổ, được chứng minh trong thiết kế phổ biến với hình dạng của các ký tự Trung Quốc như số Ba (Tam), hình dạng con dấu hoàng gia của Trung Quốc (chữ Ấn), hay còn được gọi là Complex of Four (Tứ Hợp), trong đó có bốn ngôi nhà tạo ra một ký tự Trung Quốc trong hình dạng của một chữ “o”, hay là miệng (Khẩu), hoặc ký tự quốc gia (quốc), trong đó có một giếng trời (Thiên tĩnh), đại diện cho Trời, được sử dụng để lấy ánh sáng và ánh nắng mặt trời cho phòng trung tâm, và thổi khói hương ra.

Đằng sau những ngôi điện nằm dọc hai bên của nhiều ngôi chùa Trung Hoa, có văn phòng của các hiệp hội gia tộc, có Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cho việc quản lý các đền thờ, trường học hoặc thậm chí các bệnh viện (như với các hiệp hội gia tộc lớn như Phúc Kiến, Quảng đông, và Triều Châu).

Vì vậy, nếu so sánh với văn hóa các thành phố khác ở Trung Quốc và các nước châu Á và / hoặc các thành phố khác như Singapore, Hồng Kông, Kuala Lumpur, Malaysia, và Bangkok ở Thái Lan, đền chùa ở Chợ Lớn càng thêm ấn tượng về kích thước, số lượng, chất lượng kiến trúc, phong cách mỹ thuật, cổ xưa, liên tục, và hỗ trợ ổn định của người Hoa.

Phần lớn các Hiệp hội gia tộc (Bang Hội) có không gian văn phòng (Hội Quán) đặt tại đền chùa cụ thể của họ (Chùa Hoa). Nói cách khác, hầu hết các ngôi chùa Trung Hoa được thành lập bởi các hiệp hội gia tộc của Trung Quốc và được quản lý bởi Hội đồng của các hiệp hội. Vì vậy, đền chùa Trung Hoa đóng vai trò đa dạng, không chỉ như các địa điểm tôn giáo, mà còn cho các hoạt động xã hội, văn hóa và tinh thần, và thậm chí để trao đổi kinh tế lẫn nhau.

Trong số các ngôi đền cổ nổi tiếng hơn, một số ví dụ điển hình bao gồm: Minh Hương Gia Thạnh Chùa Bà Thiên Hậu, Chùa Quan Đế (Chùa Ông), và Nhị Phủ

Miếu, Chùa Ông Bồn. Mô tả chi tiết hơn các chùa được trình bày trong tiểu mục tài sản di sản ở chương kế tiếp.

2.3.3 Các địa điểm tôn giáo khác

Giáo hội Công giáo Chợ Lớn, còn được gọi là Saint Francisco Xavier Church (Nhà Thờ Cha Tam, Nhà thờ Chợ Lớn) là nhà thờ lâu đời nhất ở khu vực Chợ Lớn. Lịch sử của nó là gắn liền với lịch sử của thực dân Pháp tại Việt Nam. Nó được xây dựng trong thời gian 1900-1902, theo đơn hàng của một Thống đốc Pháp tên là De Lagrandière, để có một nhà thờ phục vụ các giáo dân người Hoa. Tên địa phương cho nhà thờ này có nguồn gốc từ tên của Linh mục Pierre d'Assou, một giáo sĩ Pháp được sinh ra ở Macau là người thông thạo tiếng Triều Châu và tiếng Hẹ. Ông cũng có tên Trung Quốc được dịch ra tiếng Việt như Đàm Á Tổ, thường được phát âm như Cha Tam.

Nhà thờ Cha Tam nằm ở cuối đường Trần Hưng Đạo, ở vị trí của Khu Forge cũ (Xóm Lò Rèn), đường Học Lạc. Mặt tiền của nhà thờ đối diện đường Trần Hưng

Đạo (trước đây Rue des Marins, sau là đường Đồng Khánh). Nhà thờ rất gần với Lệ Châu Hội Quán, ngôi nhà thờ của tổ tiên nhà kim hoàn Sài Gòn-Chợ Lớn.

Theo một nghiên cứu, phong cách kiến trúc của nhà thờ Cha Tam là một hỗn hợp của phong cách phương Đông và phương Tây, với chiều cao ấn tượng tuyệt vời của một nhà thờ công giáo ở khắp mọi nơi trên thế giới, cùng với một cổng cong (cổng Tam Quan) và một quả chuông đồng tạo ra âm thanh nhẹ nhàng ngân nga tương tự như tiếng chuông chùa Phật giáo.

2.3.4 Một cơ sở cộng đồng điển hình: Chợ Bình Tây

Chợ trung tâm ở Chợ Lớn là chợ Bình Tây (còn gọi là Chợ Lớn Mới - 堤岸 - 新街市 “Chợ mới của Chợ Lớn”) nằm trên đường Tháp Mười, Quận 6, và phân biệt từ “Chợ Cũ” (tiếng Hoa:旧街市) đã từng tồn tại ở Chợ Lớn, trên đường Nguyễn Trãi, quận 5, và đã bị phá hủy trong một vụ cháy dữ dội (ngày chính xác chưa được biết). Ngay sau sự hủy diệt

của “Chợ Cũ”, “Chợ Mới” đã được xây dựng. Theo một nguồn tham khảo, người Việt địa phương nói về nó như Chợ Lớn, trong khi Hoa kiều tại chỗ gọi nó là 堤岸 - 新街市 “Chợ mới của Chợ Lớn”, và những người Trung Quốc không sống ở Việt Nam chỉ biết đến nó như 堤岸 (Dī'àn, hay nghĩa đen, “bờ kênh”) ²⁸.

Chợ đặc trưng bởi sự đa dạng ngành hàng sản phẩm, từ thức ăn, quần áo, nhu cầu thiết yếu hàng ngày. Nó cũng là một thị trường bán sỉ và là điểm thu hút khách du lịch. Mặc dù có nhiều cuộc chiến tranh trong những năm qua, chợ Bình Tây luôn luôn là một trung tâm kinh doanh lớn không chỉ đối với Việt Nam và Trung Quốc, mà còn cho nông dân Việt Nam từ tất cả các khu vực của miền Nam Việt Nam buôn bán hàng hoá hàng ngày. Chợ Bình Tây đã được xây dựng bởi, hoặc ít nhất là với rất nhiều hỗ trợ tài chính của một doanh nhân Trung Quốc tên là Quách Đàm (1863-1927), người đã xuất thân ban đầu từ Triều Châu. Ông vận hành doanh nghiệp của mình dưới tên thương mại là Thông Hiệp. Quách Đàm được biết đến nhiều nhất với biệt danh “Thông khuyết tật” trong số người Hoa tại chỗ.

2.4. Tập quán, tín ngưỡng và lễ hội ở Chợ Lớn: một hỗn hợp các đặc tính Trung Hoa và Việt Nam

Sự đa dạng và phong phú của các lễ hội địa phương phản ánh những đặc điểm đặc biệt của các hoạt động văn hóa trong Chợ Lớn, thể hiện tính liên tục từ quá khứ đến hiện tại. Cũng cần lưu ý rằng tất cả các lễ hội tập trung ở các ngôi đền hoặc trong các khu vực xung quanh, và các Hội quán gia tộc, đặc biệt các Hội quán lớn hơn và đặc biệt hơn như Nhị Phủ Miếu, chùa Bà Thiên Hậu.

Các đặc tính của văn hóa Trung Hoa trong Chợ Lớn được minh chứng bằng số lượng các buổi biểu diễn các điệu múa Trung Hoa, chẳng hạn như múa sư tử và múa rồng, với những diễn viên trang phục đầy màu sắc và khéo léo. Các buổi diễn này là hoạt động nhả định phải xem trong năm mới của Trung Quốc và lễ Trung Thu, và thu hút đám đông lớn với công chiêng và chuông của họ.

Lễ hội Đền Nhị Phủ và Hiệp hội gia tộc thể hiện mối quan hệ chặt chẽ giữa các

hiệp hội gia tộc, đền chùa, thờ cúng và lễ hội. Các ngôi đền và hội quán gia tộc kết hợp cung cấp cho cộng đồng “trộn gói” dịch vụ xã hội, văn hóa, và tôn giáo, và đã phục vụ cộng đồng trong gần ba thế kỷ.

2.4.1 Tết Trung Thu tại đền Nhị Phủ

Với cộng đồng Trung Quốc và Việt Nam, Lễ hội Trung thu là vào ngày 15/8 âm lịch, khi trăng tròn. Theo một trang web, mỗi năm trong các lễ hội mùa thu giữa, Hiệp hội Nhị Phủ (二府会馆, hiệp hội tộc Nhi Phú) ở Chợ Lớn trình bày các cư dân và khách du lịch với một đại lễ hội, trình bày Nanyin, 南音, múa lân, 舞狮, múa rồng, 舞龙, tám vị thần bất tử, 八仙, và múa sư tử màu xanh lá cây, 青狮.

Các lễ hội mùa thu giữa rơi vào cùng ngày với ngày sinh nhật của vị thần đền, vì vậy nó luôn luôn là một lễ kỷ niệm song trùng. Lễ hội Trung Thu Đền Nhi Phú hoành tráng là một sự kiện giải



Ảnh A.6. Biểu diễn Nanyin
Nguồn: Internet

trí và giáo dục cho người dân Chợ Lớn, cho khách du lịch, và đặc biệt là đối với cộng đồng người Hoa. Những người lớn cầu nguyện, trong khi trẻ em tìm hiểu về di sản văn hóa của họ thông qua các buổi biểu diễn, cũng như qua sự tham gia biểu diễn của chúng²⁹.

Bên cạnh múa sư tử và các điệu múa rồng, biểu diễn Nan Yin cũng là một sự kiện đặc biệt diễn ra trong ở sân trong đền Nhi Phú trong lễ hội Trung thu.

Việc trình diễn Nanyin bao gồm một nhóm diễn viên cao tuổi, hoặc các chuyên gia Nanyin, cùng với một đoàn của các nhạc sĩ Nanyin trẻ, thế hệ mới của môn này.

Lễ hội Trung thu tại Chợ Lớn được trang trí với những chiếc đèn lồng đầy màu sắc, làm bằng vật liệu khác nhau, hấp dẫn cho cả trẻ em và người lớn.

2.4.2 Lễ hội Tết âm lịch (Tết Nguyên Đán)

Với người Hoa, cũng như với người Việt Nam trên khắp thế giới, kỳ nghỉ năm mới âm lịch là một sự kiện rất đặc biệt, trong đó mọi người tận hưởng ngày nghỉ của họ với gia đình, thường là gia đình mở rộng (đại gia đình), bao gồm nhiều thế hệ. Ở Chợ Lớn, trong dịp Tết Nguyên đán, các hoạt động trước đêm giao thừa âm lịch rất sinh động, nhộn nhịp, và thu hút đám đông lớn. Dọc theo đường phố, nhà cửa được trang trí với các đèn lồng đỏ, giấy nhiều màu, câu đối (một loại văn xuôi có vần), hoa quả, bánh ngọt, và các sản

phẩm đặc biệt đa dạng cho gia đình của họ sử dụng cũng như để bán cho khách hàng.

Người dân địa phương, cả người Hoa và Việt, thường xuyên đi đền thờ để cầu nguyện cho một năm đầy đủ may mắn, với những điều tốt nhất trong cuộc sống của họ, mà không gặp hạn như nỗi buồn, bệnh tật, thất bại, vv. Các ngôi đền, nơi mọi người là người Hoa hay người Việt, đến để cầu nguyện tùy thuộc vào niềm tin của họ đối với vị thần thiêng liêng nhất, hữu ích và hỗ trợ, dựa trên kinh nghiệm của họ trong quá khứ. Tuy nhiên, hai vị thần được thăm viếng nhiều nhất trong năm mới âm lịch ở Chợ Lớn là Bà Thiên Hậu, và Đức Mẹ Quan Âm. Vì vậy, những ngôi đền có những vị thần thường đông đúc nhất trong đêm giao thừa và cả tháng âm lịch của năm mới.

Trong những ngày đầu tiên của năm mới, các thành viên gia đình có tập quán chúc nhau may mắn và sức khỏe và nhận tiền may mắn (tiền lì xì). Tiền được đặt trong một phong bì màu đỏ với



Ảnh A.7. Các loại trái cây Trung Hoa có ý nghĩa tượng trưng
Nguồn: Internet

hình ảnh hài hước và các ký tự Trung Quốc tượng trưng cho may mắn. Khi trao cho nhau tiền may mắn, người ta chúc nhau mỗi một năm đầy may mắn, thịnh vượng, và thu nhập dồi dào từ các nỗ lực kinh doanh của họ.

Mọi người cũng thường thức món ăn đặc biệt, pha trộn các món ngon Trung Quốc và Việt Nam, trong đó các đặc

sản Trung Quốc thường bao gồm xúc xích thịt lợn (Lạp xưởng), vịt khô (vịt Lạp), thịt lợn nướng và vịt (heo quay, vịt quay); trong khi phổ biến thực phẩm Việt Nam là thịt lợn và trứng vịt hầm với nước cốt dừa (thịt heo kho tàu), thường được ăn với bắp cải lên men và mằm đậu xanh (dưa cải, dưa giá chua), vv. Trong ba ngày đầu tiên của năm mới, hàng ngày mọi người nấu thức ăn và mang nó đến bàn thờ tổ tiên, thờ phượng với những lời thì thầm, xin cầu phước lành từ tổ tiên của họ, mang cho họ may mắn, tránh tất cả điều xui xẻo, trong một nghi lễ có vái cúi lạy hoặc không.

2.4.3 Tết Nguyên tiêu

Lễ tết nguyên tiêu thường kéo dài từ ngày 13 đến ngày 18 âm lịch. Lễ hội được gọi là Tết Nguyên Tiêu, Nguyên Tích, Nguyên Đa, hoặc Tết Thượng Nguyên bằng tiếng Việt, kỷ niệm những ngày trăng tròn đầu tiên của năm mới âm lịch. Các hoạt động phổ biến nhất ở Chợ Lớn trong lễ hội này là đến

thăm chùa (Viếng chùa), biểu diễn nghệ thuật truyền thống (hát tuồng cổ), các cuộc thi đèn lồng đầu đèn, múa sư tử (múa lân), và múa rồng, cũng như biểu diễn nghệ thuật đường phố (diễu hành nghệ thuật).

Theo một số tài liệu tham khảo, Lễ tết nguyên tiêu bắt đầu từ ngày âm lịch 13 (Thượng đăng nhật) với các lễ hội của đêm đèn lồng treo (十三 上灯), sau đó tiếp tục vào ngày 14 đêm với lễ hội lồng đèn (十四 试灯), tiếp theo là đêm ngày 15 với việc biểu diễn đèn lồng chính thức (十五 正灯). Lễ hội Nguyên Tiêu kết thúc vào ngày 18 tháng giêng âm lịch (十八 落灯), như một điểm nhấn của Lễ hội Tết Nguyên đán.



Ảnh A.8. Mọi người chuẩn bị đồ cúng
Nguồn: Internet

2.4.4 Kỷ niệm sinh nhật của vị thần Thiên Hậu

Tập tục tôn thờ kỷ niệm vị thần Thiên Hậu cũng là một sự kiện rất đặc biệt cho cộng đồng người Hoa ở Chợ Lớn. Đó là ngày 23 tháng ba âm lịch. Đám đông của người dân Hoa và Việt Nam đến ngôi đền, nơi có bàn thờ vị thần Thiên Hậu, chẳng hạn như các đền Thanh Tuệ, Hà Chương, Tam Sơn, và Hải Nam của hiệp hội gia tộc. Họ cầu cho cuộc sống an bình, với thời tiết tốt, cả nước hòa bình và an toàn cho tất cả mọi người. Trong tín ngưỡng của người Hoa và người Việt, việc cử hành ngày sinh nhật Thiên Hậu là một trong những sự kiện thiêng liêng nhất trong năm.

2.4.5 Lễ hội Quan Âm mở kho phát lộc

Sự kiện diễn ra vào ngày 26 tháng 1 âm lịch hàng năm, trong đó tất cả các ngôi đền có bàn thờ thờ cúng các vị thần Quan Âm tổ chức lễ hội “khai kho” / mở kho để tặng quà là dấu hiệu biểu tượng của may mắn và thịnh vượng. Mọi người

đến, thờ cúng, và nhận một số loại trái cây từ bàn thờ Quan Âm, tượng trưng cho may mắn trong cuộc sống và kinh doanh thịnh vượng. Tập quán này bắt nguồn từ một câu chuyện kỳ diệu ở Trung Quốc, trong đó mô tả một thời gian bị hạn hán và nạn đói, và vị thần Quan Âm xuất hiện và cứu họ bằng cách cho họ gạo và tiền bạc. Trong quá khứ, trong lễ hội này, người Hoa ở Chợ Lớn thường ăn một bánh đặc biệt (bánh cải xà Lách) được làm bằng bột gạo, bắp cải, tỏi tây và hàu, biểu tượng cho việc kiếm được tiền (phát tài), tuổi thọ, và khả năng sinh sản (sinh sôi nảy nở). Nhưng ngày nay, trong quá trình của cuộc sống hiện đại, người Trung Quốc ăn bánh ngọt đơn giản, chỉ với bột gạo và tỏi tây (bánh lá hẹ), hoặc với bánh củ sắn³⁰.

3. TÀI SẢN DI SẢN

Người Hoa nhập cư thành lập tổ chức riêng của họ trong Chợ Lớn, trong đó có hiệp hội gia tộc, đền chùa và tu viện. Các hiệp hội gia tộc là hiện thân của đời sống văn hóa Trung Hoa và cho phép cư dân người Hoa tự tổ chức và giải quyết các nhu cầu tôn giáo và văn hóa của họ. Các hiệp hội gia tộc lớn nhất, bao gồm Quảng Đông, Phúc Kiến, Triều Châu, xây dựng hội quán cộng đồng của họ thường được gọi là đền chùa.

3.1. Các ngôi nhà và cấu trúc đô thị

3.1.1 Đền chùa

Có khoảng 10 ngôi chùa người Hoa ở Chợ Lớn, hầu hết là nằm trong khu vực nghiên cứu của nhiệm vụ tư vấn này. Mô tả được cung cấp trong phần dưới đây phần lớn là dựa trên các nghiên cứu chỉ dẫn Dự án Bảo tồn cảnh quan trong khu

phố người Hoa: Lượng giá, Đánh giá và Khuyến nghị, của Giáo sư Lê Quang Ninh và trường nhóm nghiên cứu Giáo sư Trần Khang, người đã nghiên cứu sâu về kiến trúc Trung Hoa.

Đền chùa là những biểu hiện cao nhất của kiến trúc Trung Hoa tại Chợ Lớn và là một phần của di sản quý giá nhất của Việt Nam. Chúng nổi bật bởi hình dạng, mặt tiền và mái nhà đặc trưng bằng ngói âm dương, được bao phủ bởi lớp men màu xanh lá cây/xanh dương và được trang trí bằng gốm sứ đại diện cho con người, thiên thần, các vị thần, con rối, v.v. Phù điêu đóng một vai trò rất quan trọng trong trang trí các đền chùa. Hầu hết trong số chúng có minh họa một con thuyền vượt biển treo trên cửa trước. Đây được coi là một đặc điểm Trung Hoa điển hình và độc đáo..

Thường được biết đến như đền chùa, các tòa nhà này thực tế là các hội quán được xây dựng bởi cộng đồng người Hoa. Ngay sau khi họ đến khu vực này, những người định cư Trung Hoa đã tự tổ



Ảnh A.9. Đền nội thất
Nguồn: DCU

chức các thành các dòng họ và hội quán, và xây dựng nhà hội họp cộng đồng để tôn vinh các vị thần của họ..

Như vậy, các hội người Hoa chứ không phải là Ủy ban nhân dân là chủ sở hữu của các địa điểm tôn giáo ở Chợ Lớn. Các hội quán đã thành lập Ban quản trị và cấp tiền để bảo trì tòa nhà. Hầu hết các đền, chùa đã được phục hồi trong

những thập kỷ vừa qua và nói chung là được bảo dưỡng tốt.

Các chùa Minh Hương, Tuệ Than và Nghĩa An, nằm ở trung tâm của khu dân cư người Hoa lâu đời nhất. Dưới đây là mô tả ngắn gọn về các đền chùa.





Ảnh A.10. Chùa Minh Hương Gia Thạnh, Chùa Bà hay Tuệ Thanh Hội quán và Chùa Ông hay Nghĩa An Hội quán
Nguồn: DCU

Chùa Minh Hương Gia Thạnh, tại 380 đường Trần Hưng Đạo, được xây dựng năm 1789. Theo các tài liệu lịch sử, địa điểm này là nơi định cư đầu tiên của người Hoa ở Chợ Lớn vì người Hoa gốc đã định cư trong một ngôi làng nhỏ ở huyện Gia Thạnh và gọi nó là Minh Hương

Chùa được mở rộng vào năm 1839 và xây dựng lại hoàn toàn vào năm 1901 do hư hại nghiêm trọng. Trong ngôi đền

này thờ cúng các vị quan uy tín như Trần Thắng Tài, Trịnh Hoài Đức, và Nguyễn Hữu Cảnh. Ngôi đền này được xếp hạng như một di tích lịch sử - văn hóa-kiến trúc-mỹ thuật, theo quyết định 43-VH/QĐ ngày ngày 7 tháng 1 năm 1993 của Bộ Văn hóa Thông tin.

Chùa Bà, hay Tuệ Thanh Hội Quán, đặt tại 710 Nguyễn Trãi. Năm xây dựng chính xác của nó không rõ nhưng nó đã được thành lập bởi những người gốc Quảng

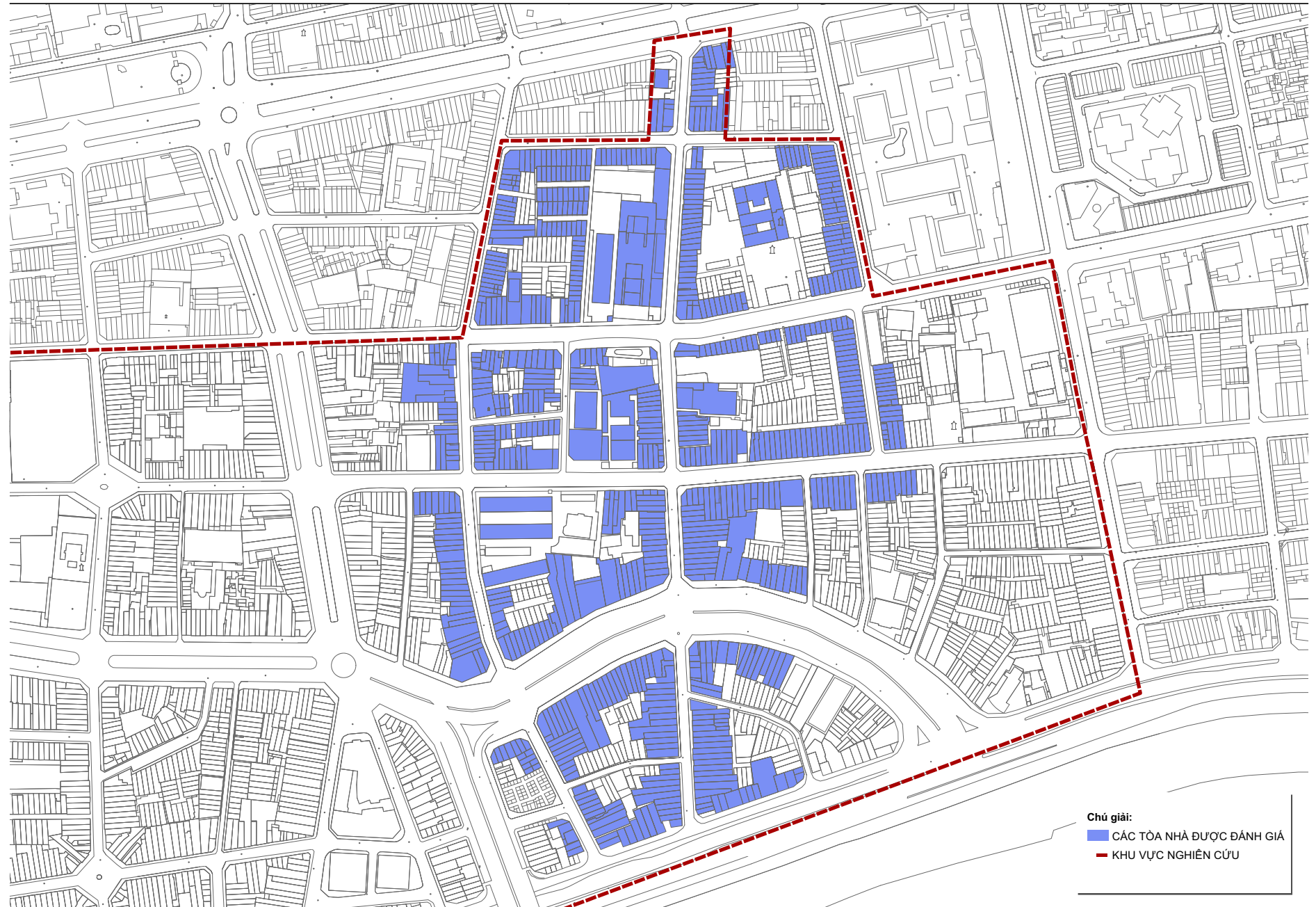
Đông ở huyện Tuệ Thanh, tỉnh Quảng Đông. Phong cách kiến trúc của nó, nghệ thuật kết cấu, đường nét và vật liệu xây dựng rất đặc trưng của người Hoa. Nó được bảo dưỡng tốt, phục hồi vào năm 1800 và sau đó vào các năm 1842, 1882, 1890 và 1916. Chùa Bà là một phần của các cơ sở của Hội Tuệ Thanh

Chùa Ông hay Nghĩa An Hội quán, đặt tại 678 Nguyễn Trãi. Theo tài liệu lưu trữ của chùa, có thể có từ giữa thế kỷ 19.

Nó được xây dựng với sự đóng góp của cộng đồng người Triều Châu, đến từ Triều Châu, huyện Nghĩa An, tỉnh Quảng Đông.

Chùa Ông có giá trị di sản rất đặc biệt bởi các đặc điểm kiến trúc, mỹ nghệ, chạm khắc gỗ, điêu khắc, gốm, gốm sứ và khắc thủy tinh của nó. Nó đã được khôi phục vào các năm 1866, 1901, 1969, và 1984. Nó thuộc về các cơ sở của Hội Nghĩa An.

DỰ ÁN BẢO TỒN CẢNH QUAN KHU VỰC CHỢ LỚN – CÁC TÒA NHÀ ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ



Tỷ lệ 1:4.000

0 12,5 25 50 75 100 m

Nguồn: GS. Lê Quang Ninh, GS. Trần Khang, Dự án Bảo tồn cảnh quan khu vực Chợ Lớn:
Lượng giá, Đánh giá và Khuyến nghị, 1995



Đền chùa Chợ Lớn đi theo phong cách kiến trúc của các ngôi đền ở miền Nam Trung Hoa. Trong khi chúng khác nhau về kích thước và vị trí, đền chùa cho thấy các thành phần sau:

- **Cổng trước.** Hầu hết các ngôi chùa Trung Hoa không có cổng trước, ngoại trừ Chùa Ông Bon và Minh Hương Thất Phủ (Phước An hội quán).
- **Sân.** Sân cung cấp (i) một không gian tập trung cho những người đến cầu/ người theo đạo, (ii) một sân khấu để biểu diễn nghệ thuật tuồng, kể cả hát Quảng, tuồng Triều Châu (hát tuồng, hát Quảng, hát Tiều). Những màn trình diễn diễn ra trong lễ hội chính hàng năm như tết Nguyên tiêu
- **Cửa trước và điện thờ (Tiền điện).** Cửa trước đóng vai trò như cổng trước. Chúng được làm bằng gỗ quý, trang trí đẹp mắt với các tác phẩm điêu khắc tỉ mỉ và / hoặc các bức tranh. Hai bức bình phong ngăn

khách thăm quan nhìn trực diện vào Chính điện hay Trung điện. Tùy vào việc thần được thờ cúng là nam hay nữ, hai con sư tử hoặc kỳ lân (một huyền thoại động vật), tương ứng, đứng tại tiền điện đền thờ phía trước. Nếu vị thần là Quan Công (vị thần mặt đỏ), một con ngựa màu đỏ đứng ở ngôi đền phía trước để vị thần cưỡi. Ngoài ra, tiền điện cũng là nơi thờ các ông thần đặc biệt gồm thần Thổ địa, thần Tài, và Ông Bồn.

- **Trung điện.** Bộ lư hương và bàn thờ lớn để đặt hoa, trái cây, gia cầm quay (thịt gà, vịt, lợn) có thể được thấy ở Trung điện.
- **Chính điện.** Nó là nơi quan trọng và thiêng liêng nhất, và là nơi thờ cúng. Bàn thờ chính cho vị thần chính đặt tại đây, cùng với các bàn thờ cho các vị thần khác. Bàn để đồ thờ cúng được đặt kề với các bàn thờ này.
- **Lư hương.** Nó nằm ở phía trước chính điện và được sử dụng để đốt hương và phóng sinh các loài chim.

- **Thiên tĩnh (Giếng trời).** Nó nằm ở giữa Miếu. Nó là một không gian mở được sử dụng để thông gió, và từ đó ánh sáng mặt trời có thể chiếu trực tiếp đến bàn thờ.
- **Hành lang.** Là các không gian chuyển tiếp có mái che giữa các bàn thờ.
- **Hồ phóng sinh động vật thờ cúng.** Nằm ở sân trước của trục trung tâm này là hồ hình bán nguyệt. Cá chép và rùa thường được người Hoa phóng sinh ở đây bởi vì đó là một hành động từ thiện tốt sẽ mang lại may mắn.

3.1.2 Nhà phố

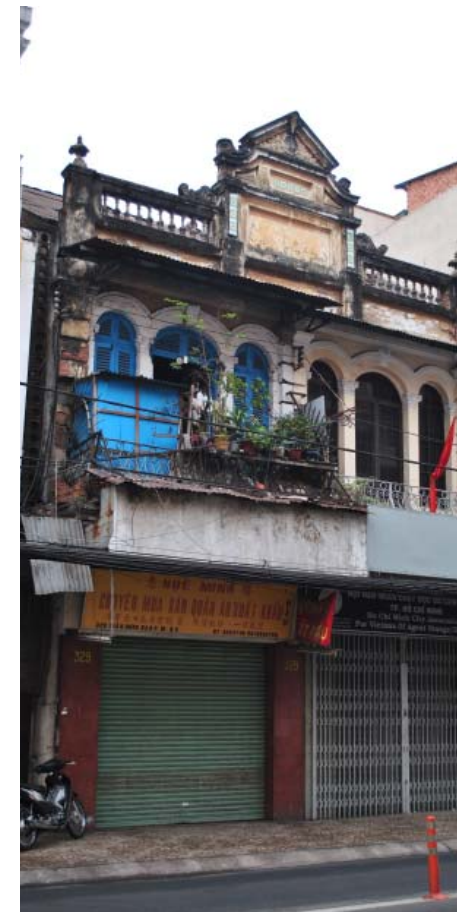
Các nhà phố là dạng nhà ở lịch sử chính của Chợ Lớn. Nhà phố là loại nhà riêng có (specific) của khu vực Đông Nam Á.

Cục Tái thiết đô thị của Singapore Authority (URA) đã lập hồ sơ nhiều nhà

phố lịch sử như một phần của Kế hoạch bảo tồn khu phố Tàu.³¹ Nhà phố có thể mở cửa hàng hướng ra vỉa hè và không gian ở nằm trên các tầng trên. Theo mô tả của URA, đây là một đơn vị lý tưởng cho các hoạt động thương mại gia đình quy mô nhỏ. Nhà phố thường được xây dựng theo dạng nhà liên kế, chung tường. Chúng thường nằm trên mảnh đất dài với mặt tiền hẹp.

Trong khi phong cách kiến trúc khác nhau phụ thuộc vào thời gian xây dựng, thông thường vào khoảng cuối thế kỷ 19 và những năm 1930 tại Chợ Lớn, các đặc điểm phân biệt bao gồm mái ngói, sân lát gạch, cửa sổ hình vòm trên các tầng trên, trần nhà cao để tạo thông thoáng, và ban công.

Kết cấu đô thị. Theo nghiên cứu của GS. Ninh và GS. Khang, lõi của Chợ Lớn được hình thành giữa đường Triệu Quang Phục, Lương Nhữ Học, Nguyễn Trãi, Trần Hưng Đạo và Phủ Đồng Thiên Vương. Nhà phố thường bị giới hạn bởi



Ảnh A.11. Nhà phố ở Chợ lớn
Nguồn: DCU

mô hình bàn cờ của đường phố. Chiều cao thường là 1-2 tầng, không có khoảng lùi đảm bảo sự thống nhất của mặt tiền đường phố và đường phía trước.

Bố cục đường lịch sử ở Chợ Lớn phản ánh sự đồng tồn tại của không gian chung và riêng và là một phần hữu cơ trong cuộc sống của cộng đồng dân cư. Một mặt, cuộc sống đường phố nhộn nhịp đảm bảo cung cấp mặt bằng bán lẻ ở tầng trệt, trong khi mặt khác cuộc sống trong hẻm cung cấp không gian mát mẻ, yên tĩnh và riêng tư cho cư dân tụ tập và thư giãn ở phía sau mặt tiền đường phố tấp nập. Triệu Quang Phục, Nguyễn Trãi và Trần Hưng Đạo là những ví dụ điển hình cho các đường phố bán lẻ bận rộn. Phú Định và Phù Đổng Thiên Vương là hai ví dụ cho các đường phố có các con đường và hẻm bên trong tương ứng.

3.2. Tài sản di sản được xác định ở Chợ Lớn

Theo thông tin Tư vấn được cung cấp có 15 tài sản di sản được xác định trong



Ảnh A.12. Đường và hẻm nhỏ bên trong ở Chợ Lớn
Nguồn: DCU

khu vực nghiên cứu, mười trong số đó đã được xếp hạng và 5 được đề xuất xếp hạng. Các cơ quan xếp hạng gồm Bộ Văn hóa và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phù hợp với khung pháp lý bảo tồn di tích lịch sử hiện có, tài sản được xác định là tượng đài và / hoặc đặc biệt là các tòa nhà có ý nghĩa. Chúng bao gồm các địa

điểm tôn giáo, chùa, nhà thờ, và các tòa nhà cụ thể khác như nhà của những người nổi tiếng và các địa chỉ liên quan đến cách mạng. Một danh sách đầy đủ các tài sản di sản chính thức, có hồ sơ được làm tốt, cùng với địa chỉ, số quyết định xếp hạng và quyền sở hữu (nếu có) được đưa vào Phụ lục 2.

Có thông tin rằng dựa trên việc có cụm nhà phố đáng kể, Quận 5 đã đề xuất với Sở Văn hóa, Thể thao và Du Lịch đưa



đường Triệu Quang Phục đoạn giữa Trần Văn Kiểu và Hải Thượng Lãn Ông, như một tài sản di sản

Trong khi không được cung cấp văn bản về vấn đề này, tư vấn hiểu rằng đề nghị này có thể mâu thuẫn với khung pháp lý hiện có về bảo tồn, còn thiếu các công cụ để điều tiết và thực thi bảo quản bố cục đô thị, và do đó nó đã bị từ chối.

Tư vấn đã phỏng vấn Giám đốc Trung tâm Bảo tồn và phát triển giá trị lịch sử-

văn hoá di tích thuộc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch TP.HCM. Thông tin được biết là trong khi thành phố đồng ý rằng các căn nhà phố lịch sử đang tồn tại chúng nằm quá phân tán để đề nghị xếp hạng cả hai khối nhà hai bên đường Triệu Quang Phục.³²

3.3. Nhận thức rủi ro đối với di sản

Mặc dù đã có xếp hạng chính thức, tầm quan trọng của Chợ Lớn không chỉ nằm ở các địa điểm tôn giáo và các công trình độc đáo khác của mình mà còn về giá trị của toàn bộ đô thị lịch sử, bao gồm các căn nhà phố và bố cục đường phố. Chính sách bảo tồn tại khu vực đô thị đã được đánh giá lại trong những thập kỷ qua và UNESCO gần đây đã đưa ra phương pháp tiếp cận “Cảnh quan đô thị lịch sử” (HULs). HULs tích hợp các nội dung phát triển kinh tế, xã hội và con người vào trong khuôn khổ bảo tồn như vậy, mở rộng trọng tâm từ các đối tượng riêng lẻ đến các phần rộng lớn hơn của cảnh quan đô thị. Có một sự đồng thuận khá cao rằng việc bảo vệ hiệu quả di sản ở Chợ Lớn đòi hỏi phải xây dựng cả hai



Ảnh A.13. Cơi nới thêm phòng, thiếu bảo dưỡng và các biển hiệu
Nguồn: DCU

cơ chế pháp lý và chính sách để có thể đảm bảo bảo tồn và phục hồi đầy đủ quần thể đô thị lịch sử của nó. Thực tế là khuôn khổ pháp lý hiện có không giúp tránh được sự xuống cấp và mất đi những căn nhà phố hiện đang diễn ra

Tương tự các trung tâm đô thị ở những nơi khác, các yếu tố gây ra sự xuống cấp gồm việc chia nhỏ không chính thức các ngôi nhà, cơi nới thêm phòng, các biển hiệu che mặt tiền và thiếu bảo dưỡng nói chung. Một loạt các căn nhà phố xuống cấp có thể tìm thấy ở Chợ Lớn cùng với những ví dụ về việc phá dỡ ép buộc để dễ xây mới hơn.

Việc mở rộng đường phố không tính toán và san ủi toàn bộ các khối nhà để xây những tòa nhà cao tầng cũng là một rủi ro thực tế. Các cuộc phỏng vấn với các nhà sử học chuyên môn đã cho thấy hơn một trăm ngôi nhà phố từ thế kỷ 19 đã bị mất đi trong vài năm vừa qua do công trình thu hồi đất cho đường cao tốc Đông Tây.

Các công trình mới với phong cách kiến trúc hiện đại, và các loại nhà và hình khối



Ảnh A.14. Phá vỡ chiều cao
Nguồn: DCU

tách rời với các công trình hiện hữu hiện đang nở rộ, và như vậy đang từ từ ăn mòn cấu trúc đô thị lịch sử. Hiện chưa có khái niệm về vùng đệm xung quanh các địa điểm tôn giáo và các ngôi nhà hiện đại thường che khuất các đền chùa.

Các căn nhà tân trang cũng thường thấy ở Chợ Lớn. Trong khi nâng cấp luôn luôn

là một dấu hiệu của sự năng động, việc thiếu các hướng dẫn thường dẫn đến những thay đổi đáng kể làm giảm tính toàn vẹn của các tòa nhà.

3.4. Các đề xuất bảo tồn

Nghiên cứu đã được trích dẫn trên đây



Ảnh A.15. Mở rộng đường, không có vùng đệm cạnh các chùa
Nguồn: DCU

của GS. Ninh và GS. Khang đã thực hiện một đánh giá di sản trong khu vực bao gồm khu định cư đầu tiên của người Hoa ở Chợ Lớn.

Dựa trên đánh giá, các Hướng dẫn bảo tồn, cùng với một số chính sách bảo vệ đã được đưa ra, bao gồm:

3.4.1 Các đường được đề xuất bảo tồn:

- Triệu Quang Phục;
- Đường Nguyễn Trãi, từ Chùa Bà đến chùa Chùa Ông, đoạn từ 710-678 Nguyễn Trãi

- Đường Phù Đồng Thiên Vương, từ chợ Xã Tây (Nguyễn Trãi) đến đường Trần Hưng Đạo.

3.4.2 Các đối tượng/tượng đài kiến trúc được đề xuất và khuyến nghị bảo tồn:

- Mười chín dãy nhà phố có giá trị cao dọc theo Triệu Quang Phục, Lương Nhữ Hộc, Nguyễn Trãi, Trần Hưng Đạo, Phù Đồng Thiên Vương, Hùng Vương và đường Ký Hoà. Mô tả chi tiết và đánh giá các căn nhà phố này được trình bày trong phần kiểm toán di sản giữa kỳ của báo cáo này.

- Các tòa nhà tôn giáo. Các tác giả đề nghị bổ sung hai ngôi đền, đó là chùa Tam Sơn và đền Phú Nghĩa ngoài bốn đền chùa trong danh sách các di tích lịch sử quốc gia là Chùa Bà, Chùa Ông, Minh Hương, Gia Định.

3.4.3 Các chính sách bảo tồn đã được đề xuất:

- Giới hạn chiều cao đối với xây dựng mới trên các con đường được bảo tồn.
- Các vùng đệm xung quanh các đền chùa người Hoa trong khu vực nghiên cứu, chủ yếu là giới hạn độ cao;

- Xây dựng Kế hoạch tổng thể về bảo tồn di sản kiến trúc;
- Tăng cường quản lý bảo tồn, bao gồm: (i) phân cấp trong quản lý bảo tồn, (ii) quyền sở hữu nhà / tài sản, (iii) xây dựng một ngân sách tài chính cho các nhiệm vụ bảo tồn, (iv) nâng cao năng lực cho cán bộ, và nâng cao nhận thức cho công chúng, (v) cơ chế thực hiện.

4. PHÂN TÍCH KINH TẾ XÃ HỘI

Phần này cung cấp một cái nhìn tổng quan về các vấn đề dân số và kinh tế trong khu vực nghiên cứu. Một đánh giá xã hội chi tiết hơn của các khu vực chi tiết (14 ha) được trình bày trong những phần tương ứng của báo cáo này.

4.1. Dân số

Khu vực nghiên cứu 68 ha bao gồm một phần của các phường 10, 11, 13 và 14 ở quận 5 và phường 1 và 2 tại Quận 6. Tổng dân số sống trong các phường này là 67.600.

Chợ Lớn là một trong những cộng đồng ổn định nhất của thành phố, thể hiện qua tỷ lệ nhập cư thấp từ các khu vực nông thôn. Dân số Quận 5 (176.000) thực tế đã giảm trong thời gian 2006 và 2010 và tốc độ tăng hàng năm là -2,12%, trong khi dân số quận 6 (264.000) tăng ở mức 1,95% / năm trong giai đoạn 2006-2009³³. Do giới hạn thời gian số liệu dân số không cho phép thực hiện phân tích xu thế dân số, các con số này cho thấy quận 5 có thể nằm trong số các quận nội thành

TP HCM có số dân hoặc đứng yên hoặc giảm, so với tỉ lệ tăng dân số cao của TP HCM là 3,17% / năm.

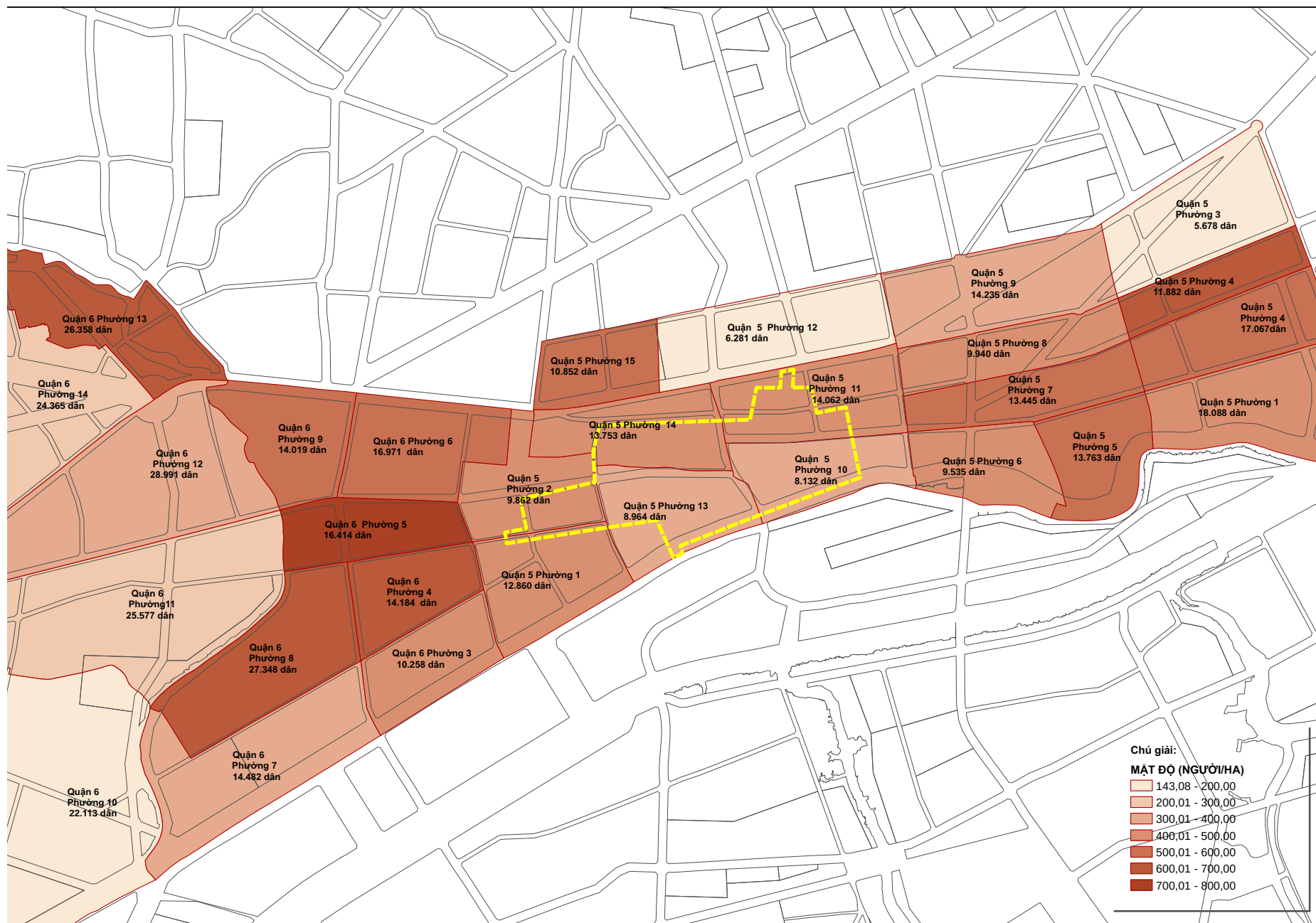
Theo Waibel, khu vực nội thành bao gồm Quận 5 bị mất dân số trong vòng 1989-2005 một phần là kết quả của chuyển đổi không gian nhà ở thành không gian kinh doanh trong thời gian dài. Đồng thời, thành phố đã chứng kiến một khu vực ven nội thành phát triển mạnh của tầng lớp trung lưu cao, có thể giải thích cho trường hợp này.

Mật độ dân số trong khu vực nghiên cứu là một trong những mật độ cao nhất của TP và trung bình là 41.100 người / km² ở quận 5 vào năm 2010 và 36.900 người/ km² tại Quận 6 vào năm 2009. Bảng so sánh mật độ dưới đây đã được lấy từ dữ liệu trong Quy hoạch phát triển đô thị năm 2025. Theo dữ liệu này, chỉ quận 4 có mật độ dân số cao hơn so với quận 5, cao hơn giá trị trung bình các quận nội thành cũ của TP.HCM của 32.400 người / km² vào năm 2006.

Hình 4.1 So sánh dân số các quận TP HCM (2006)

Các quận nội thành	Số phường	Population	Mật độ (người/ha)
Quận 1	10	200.768	260
Quận 3	14	199.172	404
Quận 4	15	189.948	455
Quận 5	15	191.258	448
Quận 6	14	248.820	348
Quận 8	16	373.086	195
Quận 10	15	238.799	418
Quận 11	16	227.220	442
Quận Gò Vấp	16	496.905	251
Quận Tân Bình	15	387.681	173
Quận Tân Phú	11	376.855	235
Bình Thạnh	20	449.943	217
Phú Nhuận	15	175.825	362
Trung bình			324

Nguồn: QHTT phát triển đô thị TPHCM 2025



Tỷ lệ 1:25.000

0 125 250 500 750 1.000 m

Nguồn: Quận 5, Báo cáo chính thức 31/12/2010; Quận 6, Số liệu thống kê 2009



Các phường có mật độ dân số đặc biệt cao bao gồm phường 14 và 11 ở quận 5 và phường 1, quận 6, với số liệu nằm trong khoảng 49.830 và 43.890 người/km².

Khu vực nghiên cứu là nơi cư ngụ của phần lớn dân số gốc Hoa của thành phố. Tỷ lệ người Hoa chiếm 34,3% dân số của quận 5 (61.000 người) và 6,9% dân số của quận 6 (71.000 người), cao hơn mức trung bình 5,8% của toàn TP.

Dân số gốc Hoa chiếm gần một nửa dân số của phường 11, 13 và 10 trong tổng dân số Quận 5, nằm trong khoảng 45% và 43,4%. Tuy vẫn không có được dữ liệu dân số đến cấp phường của quận 6.

Về số lượng người / hộ gia đình, ở Quận 6 trung bình là 4,21, trong khi quận 5 hơi ít hơn, trung bình 3,83 người / hộ. Dân số nữ chiếm 54,3% ở quận 5 và 52,2% ở quận 6.

Hình A 4.2 So sánh dân số trong khu vực nghiên cứu (2009 and 2010)

Quận	Phường	Dân số	Diện tích (km ²)	Mật độ (n/km ²)	Dân số người Hoa	% Người Hoa	Số hộ gia đình	Số người/
5	10	8.132	0,235	34.604	3.532	43,43	1.929	4,22
5	11	14.062	0,314	44.783	6.327	44,99	3.737	3,76
5	13	8.964	0,274	32.715	4.016	44,80	3.952	2,27
5	14	13.753	0,276	49.830	4.884	35,52	3.559	3,86
5	Tổng	175.677	4,274	41.104	60.220	34,28	45.822	3,83
6	1	12.860	0,293	43.891	n.a	n.a.	3.086	4,17
6	2	9.862	0,2444	40.352	n.a.	n.a.	2.497	3,95
6	Tổng	263.802	7,1446	36.923	70.989	26,91	62.621	4,21
Tổng số của các phường được chọn		67.633						
Tổng số Q5 + Q6		439.479						

Nguồn: Báo cáo chính thức của Quận 5, ngày 31/12/2010; Số liệu thống kê quận 6 năm 2009



Tỷ lệ 1:20.000

0 125 250 500 750 1.000 m

Nguồn: Quận 5, Báo cáo chính thức 31/12/2010; Quận 6, Số liệu thống kê 2009



4.2. Hoạt động kinh tế

Hoạt động kinh tế của khu vực bị chi phối rất lớn với sự hiện diện của chợ Bình Tây, nằm tại phường 2 quận 6, là chợ bán buôn quan trọng nhất trong thành phố và cung cấp hàng hóa cho cả nước. Chợ chứa hàng trăm doanh nghiệp, là một nơi tạo doanh thu lớn cho thành phố và là một trung tâm việc làm cho khu vực tạo ra khoảng 10.000 việc làm trực tiếp.

Chợ Bình Tây chiếm một diện tích 22.000 m² có sức chứa 2.538 gian hàng trung bình 6m².; 64% gian hàng do người Hoa theo số liệu thống kê của chợ. Các quầy hàng ở chợ cho thấy các ngành hàng kinh doanh của quận theo nhóm sản phẩm và có mã màu, bao gồm: dệt may, nhựa, kim khí điện máy, thực phẩm đóng hộp, thịt gia cầm, tôm, cá, gia vị, bánh, trái cây, hoa và các sản phẩm liên quan đến thực phẩm nói chung. Kích thước bị giảm đi của các quầy hàng có thể gây hiểu lầm về khối lượng kinh doanh của các cơ sở này. Một cuộc trò chuyện thân mật với một nhà cung cấp chuyên về bao bì nhựa tiết lộ rằng, anh ta cung cấp hàng trên toàn Việt Nam.

Hình A 4.3 Thương mại và Dịch vụ ở Quận 5

Mục	2005	2006	2007	2008	2009
Tổng số công ty (cổ phần, TNHH, tư nhân)	879	1.041	1.451	1.947	1.982
Số lao động trong công ty	10.038	11.391	15.576	17.910	20.392
Tổng số cơ sở kinh doanh gia đình	14.172	14.069	12.923	12.772	11.593
Số lao động trong hộ gia đình	28.205	27.976	27.883	30.253	23.581
Tổng số lao động	38.243	39.367	43.459	48.163	43.973
Tổng doanh số (tỷ đồng)	30.491	36.500	43.658	52.735	62.755

Nguồn: Cục Thống kê TPHCM, Phòng Thống kê Q. 5

4.2.1 Thương mại và dịch vụ

Thương mại và dịch vụ là ngành kinh tế chủ đạo của quận 5 với tổng doanh thu của ngành đạt 62,744 tỷ đồng trong năm 2009, tăng khoảng 20% so với năm trước và lực lượng lao động của nó lên tới 43.976 người. Ngành này đã được mở rộng nhanh chóng ở quận 5 và doanh thu hàng năm của nó đã tăng khoảng 20% / năm từ 2005-2009.

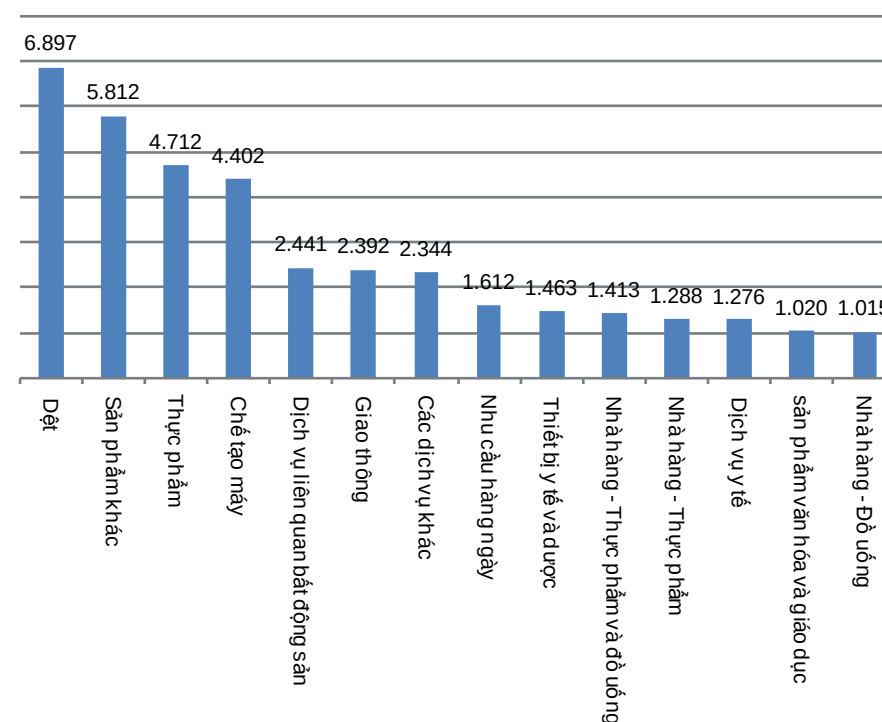
Hầu hết lao động làm việc cho cơ sở kinh doanh hộ gia đình (23.581 việc làm) hơn là trong các công ty (20.392), nhưng xu hướng rõ ràng chuyển dịch có lợi cho công ty: từ năm 2005 và 2009 lực lượng lao động trong các công ty tăng gấp đôi, trong khi lao động trong các hộ kinh doanh gia đình giảm 16%. Điều này có thể được giải thích bởi một số lý do, kể cả các doanh nghiệp hộ gia đình phát triển lên quy mô để trở thành công ty.

Thống kê của quận 5 cho thấy các công ty sử dụng trung bình 10,2 lao động, trong khi các doanh nghiệp hộ gia đình sử dụng trung bình 2,0 người lao động.

Các ngành thu hút lao động hàng đầu là ngành Dệt chiếm 15,7% số việc làm của toàn ngành thương mại và dịch vụ, tiếp theo là “các sản phẩm khác” (13,2%), “Máy móc” (10,0%) và “các dịch vụ liên quan đến bất động sản” (5,5%).

Tuy nhiên, việc phân tích lao động trong từng khối doanh nghiệp là rất khác nhau tùy thuộc vào quy mô của doanh nghiệp. Trong khối doanh nghiệp hộ gia đình, các ngành sử dụng lao động hàng đầu bao gồm “Dệt” (24,3%), “Thực phẩm” (12,0%), “Giao thông vận tải” (7,6%), kinh doanh “hàng hóa khác” (6,7%) và “Nhà hàng - thực phẩm” (5,5%). Thực tế, các cơ sở may hộ gia đình là những nơi có nhiều lao động nhất cung cấp 13% tổng số việc làm khu vực thương mại và dịch vụ. Trong khối công ty, các ngành sử dụng nhiều lao động bao gồm kinh doanh “hàng hóa khác” (20,7%), “Máy móc” (16,7%), “Các dịch vụ khác” (11,5%), “Thực phẩm” (9,2%) và “Dịch vụ liên quan đến bất động sản” (6,4%).

Hình A 4.4 Những ngành thương mại và dịch vụ đứng đầu về số lao động ở Quận 5 (2009)



Nguồn: Cục Thống kê TP HCM, Phòng Thống kê Quận 5

4.2.2 Công nghiệp

Tổng giá trị sản lượng công nghiệp đạt 6,3 tỷ đồng trong năm 2009, tăng 8,2% so với năm 2008. Tổng số lao động làm việc trong ngành công nghiệp đạt 11.257 công nhân trong năm 2009. Tốc độ tăng giá trị sản lượng công nghiệp đã giảm từ năm 2005 và ở mức 8,2% năm 2009. Tổng số lao động ngành đã sụt giảm 15% từ 2005.

Giảm lao động trong ngành công nghiệp một phần do giảm mạnh gần 50% cơ sở công nghiệp tư nhân. Việc làm trong khối công ty hầu như không thay đổi kể từ năm 2005.

Ba ngành nổi bật ở quận 5 tính theo giá trị tổng sản lượng của họ bao gồm “Chế biến cao su” chiếm 65,5% tổng giá trị, “Chế tạo thiết bị điện” (18,2%), và theo sau là “Sản xuất các sản phẩm phi kim loại” (10,8%). “May mặc, da, và nhuộm”, chiếm 1,84% của tất cả các giá trị sản xuất công nghiệp.

Về số lượng lao động của các ngành này, tỉ lệ thậm chí nhiều hơn, với các ngành sử dụng lao động hàng đầu là “May mặc, da và nhuộm” chiếm 28,4% số lao động, tiếp theo là “Chế biến cao su” (15%), “Sản xuất SP phi kim loại” (12,4%) và “Sản xuất SP kim loại trừ máy móc” (9,5%).

Tại quận 6, ngành công nghiệp cũng có vị trí tương tự. Các công ty sản xuất SP da chiếm gần một phần tư (24,7%) tổng số lao động, tiếp theo là chế biến cao su và nhựa (16,6%), dệt may (15%), thực phẩm (7,1%) và thiết bị điện (6,8%).

Hình A 4.5 Sản xuất công nghiệp ở Quận 5

Mục	2005	2006	2007	2008	2009
Tổng số công ty (cổ phần, TNHH, tư nhân)	112	128	134	130	268
Số lao động trong các công ty	9.426	10.679	10.844	10.316	9.821
Tổng số cơ sở công nghiệp cá thể	910	994	772	716	509
Số lao động làm việc	3.802	4.150	3.290	2.971	1.436
Tổng sản lượng sản xuất CN (1000 đồng)	3.704	4.376	5.083	5.836	6.316
Tốc độ tăng hàng năm		18,14%	16,16%	14,80%	8,22%
Tổng số lao động	13.228	14.829	14.134	13.287	11.257

Nguồn: Cục Thống kê TP HCM, Phòng Thống kê Quận 5

5. SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DU LỊCH

5.1. Sử dụng đất

Phần tiếp theo dưới đây phân tích việc sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu.

Đất ở. Đất ở chiếm 43% tổng diện tích đất, hoặc 67% của tổng diện tích đất thực không bao gồm đường xá và diện tích công cộng. Phần lớn đất ở phải được cảm nhận. Gọi là đất “ở” có nghĩa là nhà chủ yếu được sử dụng làm nhà ở, tuy nhiên các hoạt động khác bao gồm cả sử dụng làm bãi đậu xe, bán lẻ, văn phòng, sản xuất nhỏ và thậm chí cả kho hàng, thường xảy ra ở tầng trệt. Cơ cấu sử dụng đất ở trong khu vực nghiên cứu khá giống nhau.

Thương mại và văn phòng. Sử dụng đất cho thương mại và văn phòng chiếm 7% tổng diện tích đất hoặc 12% tổng diện tích thực. Gọi là đất thương mại và văn phòng loại trừ các mục đích sử dụng khác, tuy nhiên, diện tích thật sự dành

Hình A 5.1 Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu dự án

Mục đích sử dụng	Số lô	Diện tích (m2)	%
Thương mại	129	49,751	7.3%
Xây dựng	2	6,050	0.9%
Giáo dục	44	32,643	4.8%
Công nghiệp	11	13,597	2.0%
Dịch vụ công cộng	12	12,296	1.8%
Tôn giáo	22	22,777	3.3%
Đất ở	4,046	289,634	42.6%
Dịch vụ xã hội	1	804	0.1%
Diện tích cây xanh		13,764	2.0%
Còn lại (đường, đường cao tốc, kênh)		252,453	37.1%
DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU		680,003	100.0%

riêng cho sử dụng thương mại và văn phòng phải lớn hơn vì những lý do mô tả ở phần trên.

Sử dụng đất cho thương mại và văn phòng chủ yếu dọc theo đường phố chính, nhất là Hải Thượng Lãn Ông và Châu Văn Liêm. Các chợ hiện tại, cùng với các cao ốc văn phòng và các ngân hàng chiếm tỷ trọng lớn nhất trong đất thương mại và văn phòng.

Công nghiệp và kho bãi. Đất công nghiệp và kho bãi chỉ chiếm 2% tổng diện tích, hoặc 3% của tổng diện tích thực. Giống như trong trường hợp trước, diện tích đất thực tế dành cho ngành công nghiệp và kho lớn hơn những con số này do hoạt động sản xuất và kho bãi cũng diễn ra trên tầng trệt của tòa nhà được gắn nhãn là khu dân cư.

Mục đích sử dụng đất này chủ yếu có thể được tìm thấy trong các khối nhà ở phía

tây-nam của khu vực nghiên cứu, cụ thể là ở khoảng giữa chợ Bình Tây và chợ Kim Biên.

Do các cơ sở công nghiệp đang chuyển ra khỏi khu vực trung tâm, có thể giả định rằng các diện tích công nghiệp này sẽ là một cơ hội cho sự phát triển mới.

Dịch vụ công cộng. Công trình dịch vụ công cộng là các tòa nhà sử dụng cho mục đích hành chính. Chúng có một vị trí quan trọng trong khu vực, do chúng chiếm 1,8% tổng diện tích và 2,8% tổng diện tích thực.

Ngoài Bưu điện Trung tâm Chợ Lớn có thể thấy một tổ hợp các công trình dịch vụ công cộng lớn nằm ở góc Tân Hưng Đạo và Lương Nhữ Hộc.

Đất trường học. Đất trường học có một vị trí quan trọng trong khu vực nghiên cứu dự án. Nó chiếm 4,8% tổng diện tích toàn bộ hoặc 7,6% diện tích thực. Đất sử dụng cho trường học bao gồm giáo dục tiểu học, trung học và đại học. Các cơ sở giáo

dục thường ở gần các địa điểm tôn giáo và có xu hướng sử dụng chung khu đất và không gian mở.

Sự tập trung lớn nhất các cơ sở giáo dục có thể thấy xung quanh Trần Hưng Đạo và Nguyễn Trãi. Các cơ sở nhỏ hơn có thể thấy dọc theo phía bắc của Hải Thượng Lãn Ông.

Đất tôn giáo. Đất tôn giáo gồm các đền thờ, nhà thờ trong khu vực nghiên cứu dự án. Chúng có tỉ lệ sử dụng đất đặc biệt cao, lên đến 3,3% và 5,3% của tổng diện tích đất và diện tích thực tương ứng.

Tất cả các cơ sở tôn giáo, ngoại trừ đền Nghĩa Nhuận, nằm về phía bắc của Hải Thượng Lãn Ông, nơi Kênh Lò Gốm từng là ranh phía Nam đầu tiên của Chợ Lớn. Một khu vực tập trung các cơ sở tôn giáo đặc biệt cao có thể tìm thấy trong chu vi được xác định bởi đường Ký Hòa, Phú Đồng Thiên Vương, Trần Hưng Đạo và Lương Nhữ Hộc.

Đất cây xanh. Diện tích cây xanh công cộng đặc biệt khan hiếm trong khu vực nghiên cứu dự án, chỉ chiếm 2% tổng diện tích đất. Hiện tại chỉ có duy nhất một công viên trong khu vực nghiên cứu là Công viên Rừng, nằm ở phía tây của Hải Thượng Lãn Ông. Các khu vực cây xanh công cộng còn lại bao gồm khu vực đại lộ Hải Thượng Lãn Ông và dải phân cách Châu Văn Liêm.

Đất giao thông. Đường phố và không gian đường phố chiếm 35% tổng diện tích đất trong khu vực nghiên cứu. Đường phố thường hẹp, trừ các trục mở rộng bao gồm Hải Thượng Lãn Ông, Châu Văn Liêm, Vạn Kiếp cũng như đại lộ Đông Tây mới xây dựng gần đây.

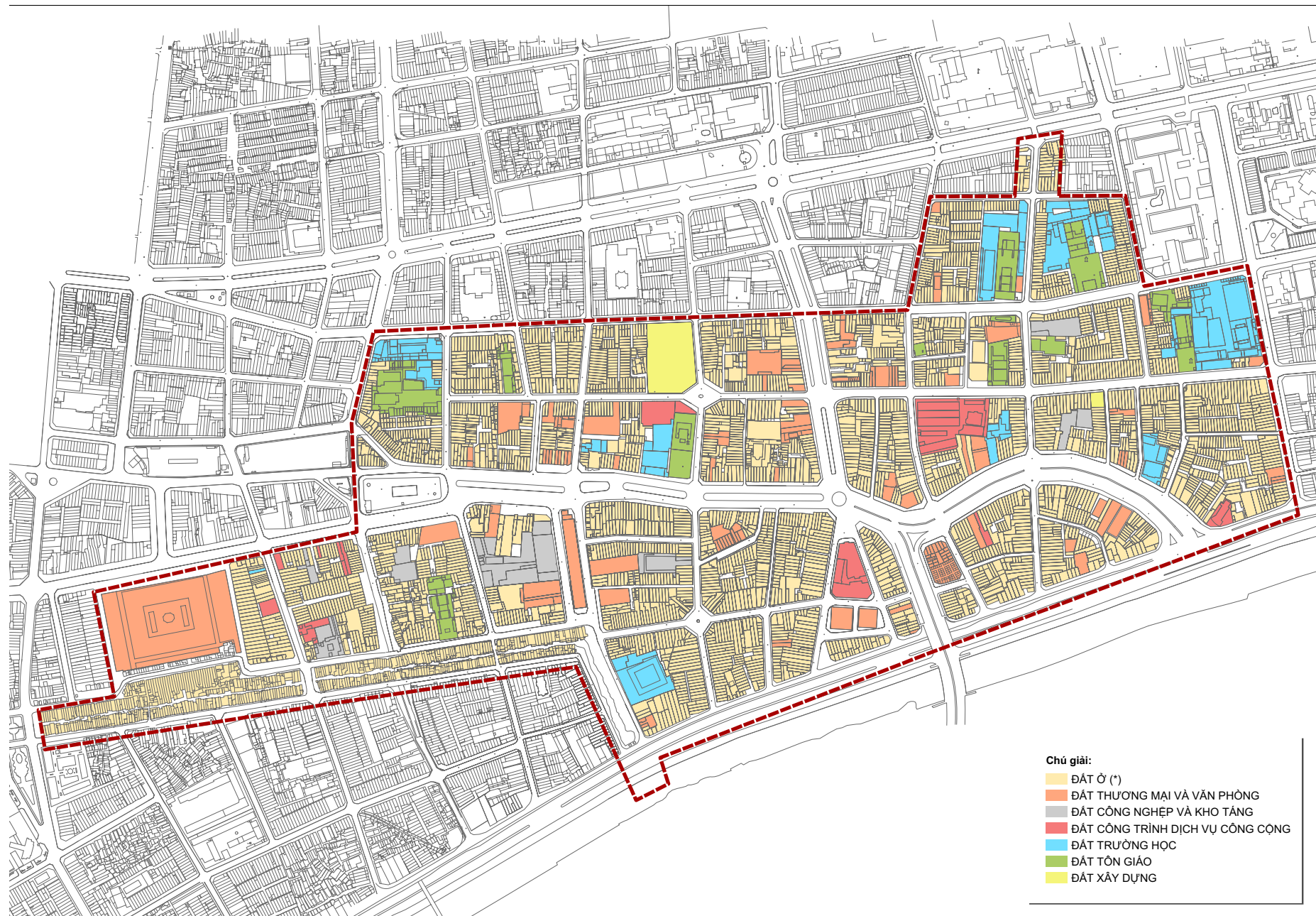
5.2. Chuyên doanh bán lẻ theo tuyến đường

Trong lịch sử, đường chuyên doanh bán lẻ đã diễn ra ở Chợ Lớn một cách tự nhiên. Lịch sử ngành công nghiệp của khu vực này có thể đoán được theo tên của nơi đó như Xóm Lò Gốm, Xóm Chỉ, Xóm Lò Rèn, Xóm Bột, Xóm Bún và Xóm Vôi. Cầu Đường nằm trong khu vực Chợ Rẫy hiện nay để gọi các loại khác nhau của mía được giao dịch ở khu vực này bao gồm cả đường cát và đường viên (đường tán). Trong lĩnh vực thủ công mỹ nghệ và các sản phẩm mỹ thuật, gổm Cây Mai là một thương hiệu nổi tiếng tại Việt Nam và trong khu vực Đông Nam Á.

Theo nghiên cứu của GS. Ninh và GS. Khang, khu định cư đô thị đầu tiên của Chợ Lớn là một trung tâm thương mại sôi động và các đường phố bán lẻ theo ngành hàng. Các hoạt động kinh doanh truyền thống, bao gồm cả thuốc đông

được có thể được tìm thấy trên đường Triệu Quang Phục, Hải Thượng Lãn Ông. Các thiết bị kim khí đã được bán tại các góc đường Lương Nhữ Hộc và Trần Văn Kiểu. Các cơ sở thủ công mỹ nghệ truyền thống của người Hoa sản xuất vật dụng để múa lân rồng (đèn lồng, mặt nạ, đầu sư tử) kết hợp bán lẻ cho các nghi lễ đặc biệt của người Hoa như đám cưới và đám tang tập trung trên đường Lương Nhữ Hộc.

Một số các hoạt động bán lẻ truyền thống vẫn còn ở Chợ Lớn. Bàn đồ đường phố bán lẻ theo chuyên ngành hiện nay cho thấy một số đoạn trên đường Hải Thượng Lãn Ông và đường Triệu Quang Phục vẫn tập trung phần lớn hàng hóa và dịch vụ y học cổ truyền (Đông Y dược). Một vài cửa hàng cung cấp đồ múa lân vẫn còn trên đường Triệu Quang Phục. Một khu chợ sinh động trên đường Phú Đồng Thiên Vương và một khu vực các quán cà phê xung quanh Nguyễn Án và Phú Định là các hoạt động thương mại nổi bật hiện nay được tìm thấy ở trung tâm khu vực lịch sử.



Tỷ lệ 1:7.000

0 50 100 200 300 400 m

(*) Đất ở có thể bao gồm cả đất sử dụng cho mục đích thương mại ở tầng trệt



Ngoài ra, phần phía nam của khu vực nghiên cứu dự án vẫn còn rất nhiều cơ sở sản xuất chuyên về kim khí điện máy, đặc biệt là xung quanh Lương Nhữ Học, Vạn Kiếp, Mạc Cửu, Nguyễn Thi và Bãi Sậy.

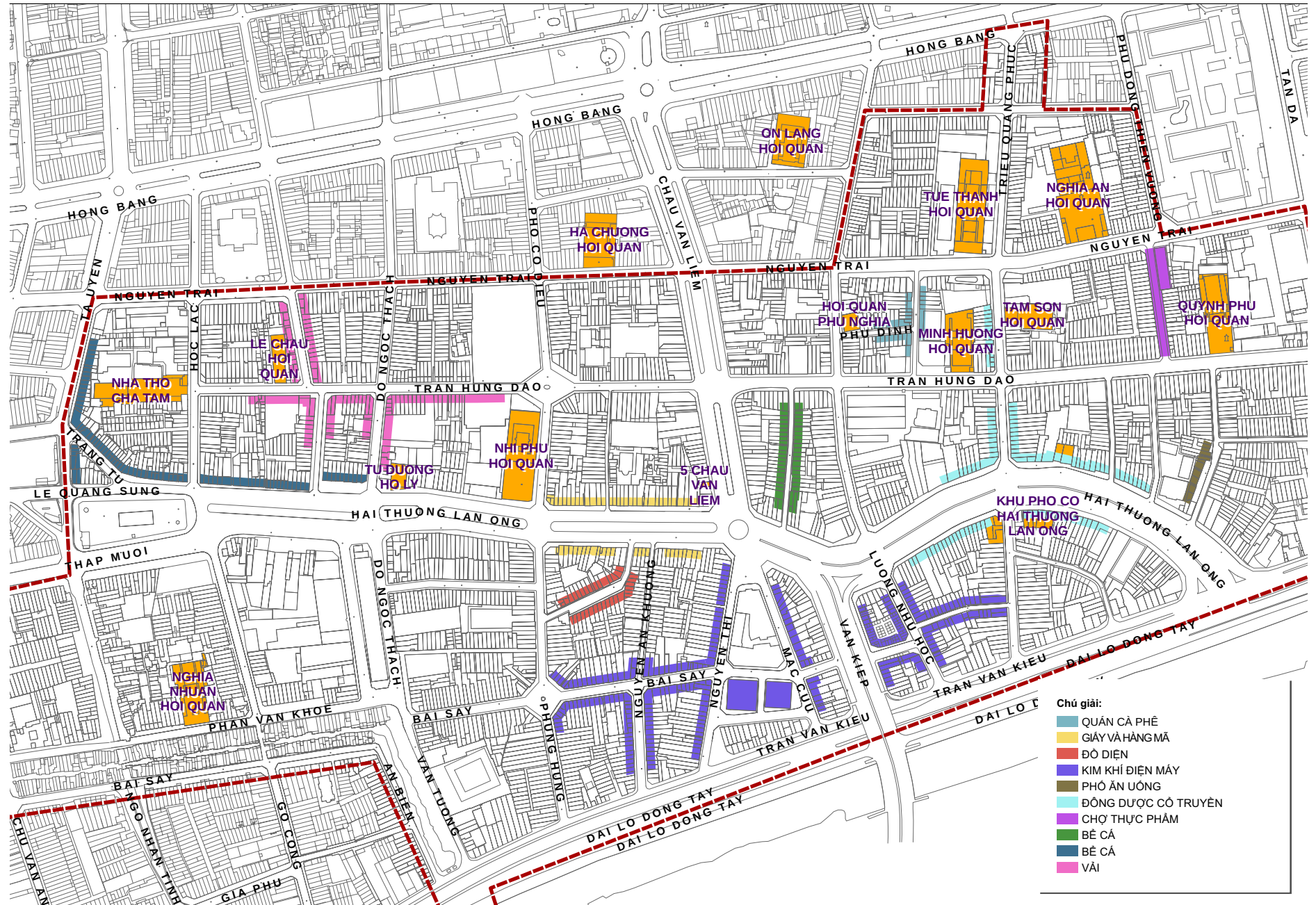
Các đồ trang trí và hàng mã có thể được tìm thấy phần lớn dọc theo Hải Thượng Lãn Ông, đặc biệt là giữa Châu Văn Liêm và Phó Cơ Điều. Vài bán lẻ là chủ yếu tập trung vào các khối cuối cùng của đường Trần Hưng Đạo. Một số lượng lớn các cửa hàng vật dụng và vật tư nhựa có thể được thấy dọc theo các khối cuối cùng của đường Hải Thượng Lãn Ông.

Cuối cùng, một con đường ẩm thực sống động nằm gần Hải Thượng Lãn Ông tập trung một số nhà hàng thực phẩm của người Hoa do người dân địa phương làm chủ.



Ảnh A.16. Các đường chuyên kinh doanh bán lẻ: đông dược, đồ múa lân, sắt, vải, chợ, cửa hàng và cà phê
Nguồn: DCU

CÁC ĐƯỜNG CHUYÊN NGÀNH HÀNG BÁN LẺ



Tỷ lệ 1:5.000

0 25 50 100 150 200 m



5.3. Đường phố và không gian công cộng

Trong khi lưu lượng giao thông cao là phổ biến ở TP HCM việc không có các tuyến đường giao hàng ở Chợ Lớn được quy định trước và xe tải có thể lưu hành tự do trong giờ mở cửa chợ Bình Tây từ 6 giờ sáng đến 7 giờ tối. tiếng ồn và ô nhiễm trong khu vực và sự xuống cấp chung của các căn nhà lịch sử, và việc đi bộ khó khăn là một số tác động trực tiếp của giao thông trong khu vực.

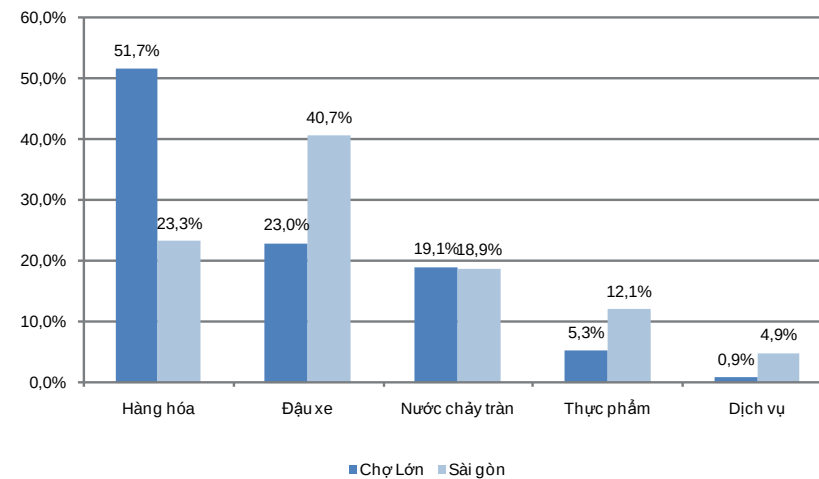
Việc lấn chiếm không gian vỉa hè rất quen thuộc ở TP HCM cũng rất phổ biến ở Chợ Lớn. Cùng với giao thông, việc chiếm dụng vỉa hè là nhân tố chính làm hạn chế khả năng tiếp cận vỉa hè của người đi bộ và làm giảm chất lượng của các không gian công cộng. Một cuộc khảo sát việc lấn chiếm vỉa hè được thực hiện bởi Giáo sư Kim từ MIT cho thấy rằng các hoạt động liên quan đến cửa hàng là nguyên nhân chính của sự lấn chiếm vỉa hè ở Chợ Lớn. Vỉa hè dùng để bày hàng hóa chiếm 51% số các trường hợp chiếm đường phố, tiếp theo là bãi đậu xe

(23%), vì người mua có xu hướng đậu xe của họ trên các vỉa hè trong khi mua hàng. Một bảng so sánh với các dữ liệu lấy từ nghiên cứu này được cung cấp trong Hình A 5.2.

Việc các cửa hàng lấn chiếm vỉa hè có xu hướng cho thấy một nhu cầu tăng diện tích cửa hàng và kho hàng với giá phù hợp. Điều này dường như đúng đối với Chợ Lớn, trong khi văn bản thống kê giá đất hình như không tồn tại do hệ thống giá kép - giá chính thức so với giá thị trường-. Tuy nhiên được biết rằng giá ước tính của một khu đất giá trị cao 80m2 có giá khoảng 1000 cây vàng (1.750 USD/1 cây vàng), đó sẽ là tương đương với 1, 75 triệu USD. Một đại diện kinh doanh hàng đầu xác nhận rằng giá thuê cao, và giá trị đất cao hạn chế khả năng chủ cửa hàng mở rộng kinh doanh. Sự không chắc chắn trong chính sách chính thức của thành phố đối với Chợ Lớn giữa bảo tồn hay tái phát triển có thể cũng góp phần vào tình trạng này.

Mặc dù tình trạng khan hiếm không gian có giá cả phù hợp, thực tế chung vẫn là

Hình A 5.2 Tỷ lệ vỉa hè được sử dụng làm lối đi



Nguồn: GS. Annette Kim, MIT, 12/2010

tìm không gian tầng trệt được thiết kế từ đầu do việc bán lẻ trên đường đang bị cấm và đường phố dường như đang được sử dụng cho các hoạt động giá trị thấp. Sử dụng làm bãi đỗ xe là khá phổ biến do chỗ đậu xe vô cùng khan hiếm vì không cho phép đậu xe trên đường phố. Kho và chỗ trữ hàng của các doanh nghiệp gia đình ở tầng trệt cũng rất phổ biến.

Dù có thể hiểu việc chiếm dụng vỉa hè là để giải quyết nhu cầu và sự thiếu hụt của các chủ cửa hàng và người dân không gian cửa hàng và diện tích ở, việc chuyển đổi không gian mặt đất cho các mục đích sử dụng này đã phá vỡ định hướng thương mại của khu phố và sự sinh động của không gian đường phố.

-



Ảnh A.17. Giao thông, sử dụng lòng đường, và chuyển đổi mục đích sử dụng tầng trệt
Nguồn: DCU

Hướng dẫn tương lai. Quan điểm của Tư vấn xem kinh doanh và hậu cần là một phần thiết yếu không chỉ của nền kinh tế của khu vực mà còn của TP HCM, và có thể bị những hạn chế do con người tạo ra ở Chợ Lớn. Giá bất động sản cao, giao thông cao, khan hiếm bãi đậu xe và thiếu không gian có thể hạn chế khả năng mở rộng kinh doanh, gây ra lấn chiếm lòng đường và lưu lượng giao thông, và do đó đe dọa di sản của khu vực và chất lượng cuộc sống tổng thể của khu vực.

Các cuộc tham vấn được mô tả chi tiết trong phần tương ứng của báo cáo này cho thấy rằng cải thiện khả năng tiếp cận và bãi đậu xe là một ưu tiên được các doanh nghiệp tại Chợ Lớn chia sẻ. Tư vấn được biết từ một đại diện kinh doanh hàng đầu rằng các khu vực chợ hoặc trung tâm mua sắm có chỗ đậu xe có thể bắt đầu giải quyết các nhu cầu của doanh nghiệp.

Có 11 chợ ở quận 5 theo số liệu do quận cung cấp. Tổng số doanh nghiệp được thành lập trong các chợ này có xu hướng giảm từ năm 2005. Những lý do của sự sụt giảm này chưa rõ, nhưng thông tin Tư vấn thu thập được cho thấy những công trình này sẽ không đáp ứng đầy đủ nhu cầu của giới doanh nghiệp.

Tư vấn tập trung vào chợ Bình Tây là động lực kinh tế chính của khu vực trọng điểm và đã phỏng vấn Ban quản lý của

chợ. Chợ đang hoạt động ở công suất tối đa của nó, nhưng nhu cầu kinh doanh hiện tại đòi hỏi nhiều không gian hơn nữa. Diện tích chợ 22.000 m² vẫn không thay đổi kể từ khi chợ được xây dựng vào những năm 1920.

Thông tin thu thập được cũng cho thấy việc mở rộng chợ về phía Nam trước đây đã được dự liệu nhưng do quyết định đầu tư phải được quận và Ủy ban nhân dân TP phê duyệt, kế hoạch mở rộng chưa

được thực hiện. Đến nay, việc di dời của khoảng 58 quầy hàng phi chính thức dọc theo mặt tiền phía Nam cùng với việc lợp lại mái vào năm 2012 là nội dung chính trong kế hoạch của Ban quản lý chợ trong ngắn hạn.

Trong khi một trong nghiên cứu kinh tế sâu nằm ngoài phạm vi dự án này, quan điểm của tư vấn là kinh doanh và hậu cần nên được xem xét một cách chiến lược. Tương tự với những gì đã được thực hiện ở nơi khác, Ủy ban nhân dân cần xác định trong trung hạn một trung tâm hậu cần có thể tiếp cận được bằng đường bộ, đường thủy và tàu điện ngầm, nơi đảm bảo cung cấp một diện tích lớn cho kho tàng và chỗ đậu xe. Các nguyên tắc phong thủy nên được nghiên cứu để vị trí chợ có thể được chủ doanh nghiệp người Hoa chấp nhận. Bước đi này sẽ góp phần giải phóng một số không gian và tạo các cơ hội mới cho doanh nghiệp và các hoạt động theo hướng phục vụ du lịch.

5.4. Phát triển du lịch

Cũng không có số liệu phân tích khách du lịch theo nước xuất xứ nhưng người ta cho rằng đa số là người Trung Quốc, vì Trung Quốc đang và sẽ là nước có nhiều khách du lịch quốc tế đến Việt Nam nhất.

Kiến trúc lịch sử, truyền thống bán lẻ và các hoạt động văn hóa và ẩm thực là tài sản nổi tiếng chủ yếu của Chợ Lớn.

Tết Âm lịch. Lunar New Year. Các sự kiện văn hóa và tôn giáo truyền thống được tổ chức và kỷ niệm trong các đền thờ và chùa Trung Quốc mỗi năm. Trong ngày Tết âm lịch và ngày lễ hội truyền thống, các chùa của Chợ Lớn được bao quanh bởi không khí hương khói và đông đúc với du khách đến chứng kiến buổi lễ thờ phượng và cầu nguyện.

Biểu diễn nghệ thuật Trung Hoa. Văn hóa người Hoa thể hiện trong nghệ thuật biểu diễn bao gồm múa lân, múa rồng, với trang thiết bị đầy màu sắc và biểu



Ảnh A.18. Múa lân và rồng
Nguồn: Internet

diễn khéo léo. Những hoạt động này diễn ra trong dịp năm mới và Trung Thu. Theo một trang web chuyên về khu phố Tàu, các lễ hội Trung Thu được tổ chức bởi Hội quán Nhi Phù tộc trình bày một nhạc hội gồm múa lân, múa rồng, tám vị thần bất tử, và múa sư tử xanh. Đêm Nhạc hội Trung Thu hoành tráng của Hội quán Nhi Phù là một sự kiện giải trí cho người dân, khách du lịch và đặc biệt là cho các cộng đồng người Hoa, nơi người lớn cầu nguyện, trong khi trẻ em tìm hiểu về di sản văn hóa của họ qua việc tham gia trong các buổi biểu diễn lớn.

Đông y được cổ truyền. Y học cổ truyền phương Đông (Đông Y) được nhiều người xác định là một trong những hoạt động bán lẻ truyền thống nhất của Chợ Lớn. Một bản đồ du lịch do quận 5 thực hiện năm 2003 đã nêu bật “Khu phố Đông y” là một khu vực nằm trong ranh giới đường Hải Thượng Lãn Ông, Lương Nhữ Hộc, Nguyễn Trãi, Triệu Quang Phục và Trần Hưng Đạo. Tuần lễ Đông y hàng năm do Quận 5 tổ chức thu hút một số lượng lớn các du khách.

5.4.1 Các đề xuất hành trình du lịch

Tư vấn được cung cấp một bài trình bày tóm tắt những điểm chính trong nghiên cứu của GS. Annette Kim về phát triển du lịch.

Dựa trên Đường mòn Tự do Boston, GS. Kim đã đề xuất việc tạo ra một “con đường màu đỏ đôi” trong hai khu phố lịch sử của Chợ Lớn và Sài Gòn (Quận 1). Ý tưởng cơ bản là dọc theo những con đường sẽ vẽ một đường màu đỏ trên vỉa hè dẫn du khách đi qua các địa điểm chính và các tiện ích của khu vực. Một chiếc xe buýt (shuttle bus) đưa đón khách du lịch kết nối cả hai con đường này sẽ khuyến khích một số du khách ở khu vực trung tâm thành phố, những người sẽ không đến thăm Chợ Lớn nếu không có phương tiện này vì có thể mất đến 30 phút đi xe hơi trong thời gian ban ngày.

Đề xuất đường chỉ đỏ của Chợ Lớn được xây dựng trên tài sản mà địa phương có bao gồm các điểm bán lẻ truyền thống, các địa điểm tôn giáo tôn giáo, kiến trúc di sản, công viên và chợ. Con đường bắt

đầu tại một địa điểm mới được đề xuất “Bảo tàng Lịch sử Chợ Lớn” bên cạnh đại lộ Động Tây. Đường Triệu Quang Phục được tô đậm trên hành trình là “Đường Y học cổ truyền và đông dược” và “Đường múa lân và hát tuồng”, tận dụng lợi thế các cửa hàng y học cổ truyền và chuyên doanh các mặt hàng phục vụ biểu diễn nghệ thuật của người Hoa.

Hành trình này bao gồm các đền chùa chính trên đường Triệu Quang Phục, Nguyễn Trãi, Phùng Hưng, Hải Thượng Lãn Ông, để đến “Chợ quần áo” trên đường Trần Hưng Đạo. Uốn lượn xuyên qua quận bên Công viên Cừu Long, con đường màu đỏ sẽ kết thúc tại chợ Bình Tây



Ảnh A.19. Đề xuất hành trình du lịch ở Chợ Lớn

Nguồn: A. Kim

Theo đề nghị của GS. Kim, “con đường màu đỏ cần đảm bảo tiếp cận với các tiện nghi và tiếp cận du lịch đến các cửa hàng và quán cà phê”. Trong khi bài trình bày không đưa ra hướng dẫn cụ thể, Tư vẫn hiểu rằng việc thực hiện khái niệm con đường màu đỏ sẽ đòi hỏi của một kế hoạch phối hợp của thành phố bao gồm làm giảm lưu lượng giao thông và / hoặc can thiệp phân luồng, cải thiện không gian công cộng để khuyến khích các hoạt động bán lẻ, và thực phẩm, và bảo tồn kiến trúc hướng đến phục vụ du lịch.

5.4.2 *Đánh giá*

Sơ đồ dưới đây kết hợp các thông tin đầu vào từ các bên liên quan được mô tả trong chi tiết trong phần tương ứng của báo cáo này và tham khảo ý kiến khách du lịch, với những quan sát của chuyên gia tư vấn về phát triển du lịch ở Chợ Lớn.

Hình A 5.3 Phân tích SWOT về Phát triển Du lịch

MẠT MẠNH Truyền thống đồng phục của người Hoa, cả về cửa hàng và dịch vụ Sự đa dạng thực phẩm truyền thống của người Hoa Các lễ hội của người Hoa Người dân thân thiện Các địa chỉ tôn giáo Di tích lịch sử kiến trúc Các nghệ nhân và hàng thủ công	CƠ HỘI Xác định các tuyến đường qua các khu phố để hướng dẫn du khách Thái độ ủng hộ chung đối với bảo tồn và phục hồi Thái độ ủng hộ chung đối với phát triển du lịch Tân trang các căn nhà di tích lịch sử cho du lịch Các hoạt động phát triển kinh doanh phục vụ cho du lịch
MẠT YẾU Đi lại xuyên qua quận gặp khó khăn do: • Lưu lượng giao thông cao; • Lấn chiếm vỉa hè; • Tiếng ồn; • Thiếu biển báo thông tin đánh dấu mốc; Xả rác trên đường và cách trình bày chưa tối ưu Khan hiếm khách sạn, nhà hàng, và các tiện nghi khác phục vụ khách du lịch quốc tế	NGUY CƠ Thiếu tư cách pháp lý của khu phố cổ người Hoa như một khu vực bảo tồn Việc phá dỡ các khối nhà và những ngôi nhà lịch sử và thay thế bằng kết cấu kiến trúc mới hơn đang diễn ra.

Phỏng vấn không chính thức một số khách du lịch cho thấy chợ Bình Tây được nhiều người xác định là dấu mốc chính của Chợ Lớn. Khách du lịch, cả đi theo tour trọn gói hay riêng lẻ có thể tìm thấy trong khu vực chợ tại bất kỳ thời gian nào trong ngày. Khách du lịch được phỏng vấn cho biết lý do thu hút họ đến Chợ Lớn là để tìm một khu phố nổi tiếng hơn là Quận 1 hiện đại, và để thăm các đền chùa trong khu vực. Sách hướng dẫn du lịch được sử dụng rộng rãi là cuốn Lonely Planet và Guide du Routard khuyến nghị nên đến thăm khu vực này. Hành trình du lịch thường bắt đầu từ chợ Bình Tây, là một địa điểm thả khách của các tour du lịch, đi vào khu phố để đi đến khu vực.

Trong khi có vẻ rõ ràng là Chợ Lớn đã là đòn bẩy du lịch đáng kể và có một “hình ảnh thương hiệu” độc lập trong và tự chính nó, vẫn còn một khoảng trống cần được phát triển nhằm thu hút được thị phần khách du lịch lớn hơn của TP Hồ Chí Minh và kéo dài thời gian của chuyến thăm của họ.

Khó đi xuyên qua quận do lấn chiếm vỉa hè và lưu lượng giao thông, đường không sạch, và khó tìm được những điểm ăn uống thích hợp là những nhược điểm chính của chuyến thăm quan thường kéo dài khoảng 2-3 giờ. Theo người dân, tăng lưu lượng giao thông trên đường Triệu Quang Phục lịch sử cộng thêm với lấn chiếm vỉa hè gây ra tai nạn lặp đi lặp lại và giảm số lượng khách thăm quan.

Mức độ sạch sẽ nói chung của không gian công cộng cần phải được cải thiện nhiều để khuyến khích du khách kéo dài thời gian thăm quan của họ và tận hưởng cuộc sống đường phố. Một so sánh với quận 1, khu vực trung tâm thành phố tập trung các điểm tham quan và tiện nghi nhiều nhất thành phố, dễ dàng minh họa tầm quan trọng của một môi trường đường phố thân thiện và sạch sẽ để thu hút du khách. Trong lúc quận 5 đã có một hệ thống thu gom rác thải, các tiêu chuẩn làm sạch đường phố dường như thua xa quận 1.

Số cơ sở phục vụ ngành công nghiệp du lịch của mình cần được gia tăng. Không có khách sạn bốn và năm sao ở Chợ Lớn. Việc cung cấp thực phẩm hiện nay cần có các chiến lược “theo gói” và tiếp thị hoàn thiện hơn để thu hút khách tham quan. Các cửa hàng tại chỗ cũng có thể hưởng rất nhiều lợi ích từ việc chuyên môn hóa và phục vụ sản phẩm ăn uống cho khách du lịch. Đường Đồng Khởi ở Quận 1 là một ví dụ tại chỗ về cách mua sắm chuyên môn hóa trong một môi trường đường phố thân thiện có thể là một sức hút đối với khách du lịch.

Tiềm năng của các công trình lịch sử của Chợ Lớn phần lớn dường như chưa được sử dụng đúng mức cho ngành du lịch. Trong khi chưa có chính sách phục hồi để ngăn sự xuống cấp và mất đi các căn nhà phố, phần lớn các công trình phục hồi được giữ là nhà ở tư nhân. Tư vấn không thể tìm thấy bất kỳ trường hợp nào mà các ngôi nhà đã phục hồi, được

sử dụng lại một cách phù hợp (khách sạn, cửa hàng, nhà hàng, phòng tranh thuật) trong khu vực nghiên cứu. Khu phố người Hoa ở Singapore và Xintiandi của Thượng Hải được xác định là hai trường hợp thực hành tốt nhất trong việc cân bằng giữa bảo tồn và phát triển du lịch trong các khu phố lịch sử ở châu Á..

Tóm lại, việc đầu tư và nâng cấp các không gian công cộng của khu vực có lẽ là một bước cần thiết làm đòn bẩy tiềm năng du lịch đáng kể ở Chợ Lớn.

5.5. Các dự án trong kế hoạch

Có sự đồng thuận rằng Chợ Lớn chịu dưới áp lực rất lớn để phát triển. Ngoài vị trí của nó gần với các quận trung tâm hành chính, kinh tế hiện hữu, Quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Chợ Lớn như một trung tâm kinh tế và kinh doanh chủ yếu ở quy mô đô thị vào năm 2025.

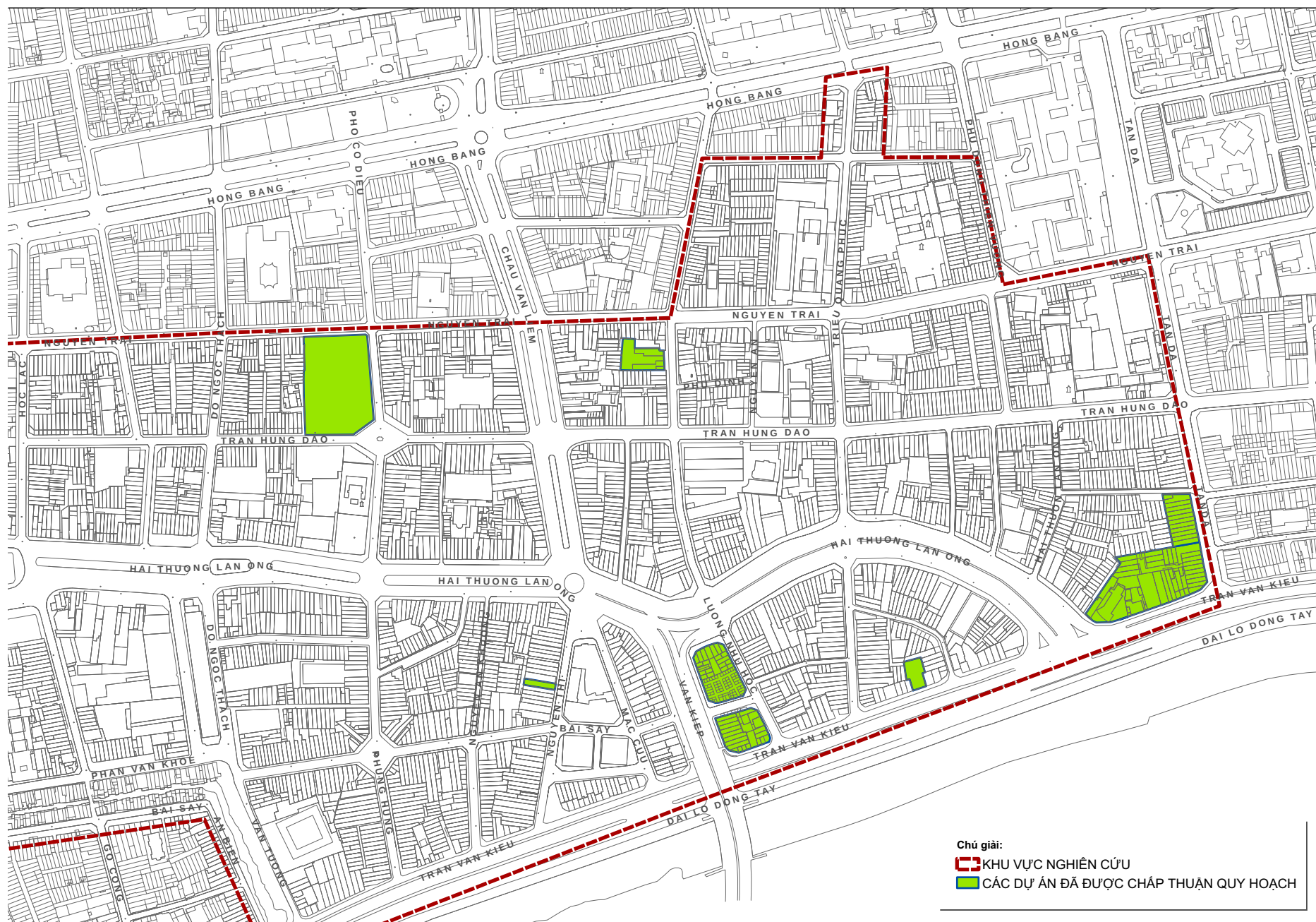
Tư vấn đã được Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc (ARC) thông báo rằng một số dự án đầu tư lớn trong khu vực đang trong giai đoạn dự kiến, một số trong đó đã có phê duyệt quy hoạch. Đáng chú ý trong số này có một tòa nhà công do

quận 5 làm của đầu tư để được nằm ở điểm giao giữa Hải Thượng Lãn Ông và Trần Văn Kiếu / đường cao tốc Đông-Tây. Thật thú vị khi xem tuyến đường metro quy hoạch, có thể thấy, dự án phát triển này nằm ngay trên tuyến xe điện ngầm số 5 và tàu chạy trên cao ở vị trí này.

Một dự án lớn khác đã được cấp phép quy hoạch nằm trên hai khối giữa Hải Thượng Lãn Ông, Trần Văn Kiếu, Vạn Kiếp, Lương Nhữ Học, Tư vấn được biết đây là dự án phát triển công năng hỗn hợp tại địa điểm này đang được một nhà đầu tư Việt Nam xúc tiến.

Tóm tắt về các dự án bất động sản lớn ở quận 6 được trình bày trong hình 5.4 dưới đây:

Hình 5.4 Các dự án phát triển bất động sản quy mô lớn đã quy hoạch ở quận 6
50 Phan Văn Khoẻ Diện tích xây dựng: 5.000 m2 • Chiều cao: 36 tầng • Mục đích sử dụng đất: dân cư và thương mại • Nhà đầu tư: Hoàng Phúc (liên doanh tư nhân) • Ước tính giá trị đất: USD 15.000 - 25.000 / m2 • Ước tính giá bán: 2.000 USD / m2 • Việc thu hồi đất: Đã hoàn thành. • Di dời xã hội: khoảng 940 người dân sống trên kênh Hàng Bàng. • Tình trạng: giai đoạn thiết kế. Vẫn đang chờ UBND TPHCM phê duyệt • Dự kiến hoàn thành: 2015 Bình Tây Plaza: • Diện tích đất: 3,2 Ha • Chiều cao: 5 tòa nhà cao tầng khác nhau, từ 37 và 51 tầng. • Sử dụng đất: các tầng dưới của tòa tháp sẽ sử dụng cho mục đích thương mại, và là khu căn hộ số lượng lớn. • Tổng số đơn vị nhà ở: 930 căn • Bãi đỗ xe: 3 tầng hầm đậu xe và mở rộng đường để đáp ứng lưu lượng giao thông gia tăng. • Tái định cư: Dự án sẽ ảnh hưởng đến ba khối gồm 450 đơn vị dân cư. • Gối bồi thường: còn tùy. Có thể các cư dân bị ảnh hưởng được lựa chọn giữa tái định cư tại chỗ ở Bình Tây Plaza hoặc di chuyển ở một nơi khác ở quận 6. • Chuyển địa điểm kinh doanh. Còn tùy. Có thể các doanh nghiệp hiện tại được cấp không gian văn phòng ở các tầng thương mại của Bình Tây Plaza. • Dự kiến ngày hoàn thành: 2017 - 2018 <i>Nguồn: Số liệu do Quận 6 cung cấp (trao đổi tại cuộc họp)</i>



Chú giải:

 KHU VỰC NGHIÊN CỨU

 CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC CHẤP THUẬN QUY HOẠCH

Tỷ lệ 1:5.000

0 25 50 100 150 200 m



6. GIAO THÔNG

Lưu lượng giao thông và khan hiếm bãi đậu xe được xác định là các vấn đề giao thông chính trong khu vực nghiên cứu. Các hoạt động trao đổi liên quan đến kinh doanh, tiếp nhận lưu lượng giao thông từ các quận khác, không có quy định đậu xe trên đường phố và thiếu chỗ đậu xe đang gây ra lưu lượng giao thông cao và chậm, và tương ứng là sự lấn chiếm các không gian công cộng bởi các phương tiện xe cơ giới và xe máy.

6.1. Phân cấp đường

Đường phố trong khu vực nghiên cứu đã được phân theo năm loại, đó là: (1) đường chính, (2) đường cấp 2, (3) đường 2 chiều, (4) đường một chiều, và (5) đường nội bộ. Phân cấp đường phản ánh chiều rộng đường phố và lưu lượng giao thông.

6.1.1 Các đường huyết mạch

Đại lộ Đông-Tây là đường có 6-10 làn xe vừa mới hoàn thành. Việc phân tích bản đồ từ giữa những năm 2000 cho thấy công việc xây dựng dẫn đến tháo dỡ một dải 12-18 mét dọc theo ranh giới phía nam của khu vực nghiên cứu. Tư vấn được các nhà sử học chuyên ngành cho biết hoạt động mở rộng đường phố đã lấy đi một số lượng đáng kể các ngôi nhà lịch sử nằm dọc theo kênh Tàu Hũ.

Hiện nay, có thể quan sát thấy rằng đường cao tốc đang tải một lưu lượng giao thông thấp, do vậy nó trông như có vẻ quá rộng. Tuy nhiên, như mô tả trong phần bối cảnh thành phố của báo cáo này, khi công trình xây dựng được hoàn thành vào cuối năm 2011, đường cao tốc EW thực sự sẽ mở một hành lang 22 km nối điểm giao cắt trên Quốc lộ 1 và đường cao tốc Hà Nội, và do đó có thể dự kiến lưu lượng giao thông cao hơn trong tương lai.

Do vị trí ưu tiên của nó dọc theo hành lang, dự kiến giá trị đất sẽ gia tăng đáng kể xung quanh Chợ Lớn, do đó đặt ra

những thách thức bổ sung cho việc bảo tồn kết cấu lịch sử.

6.1.2 Các đường cấp 2

Có thể quan sát thấy các đường cấp 2 trong vùng nghiên cứu chạy chủ yếu theo hướng Đông-Tây tương tự như bố trí đường phố trước đây, kết nối khu vực thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

Tuy nhiên, có một lưu lượng giao thông lớn từ phía Nam (từ Cần Giuộc) đi vào thành phố qua cầu Cầu Chà Và đến trung tâm thành phố.

Một phần luồng giao thông này được đường Châu Văn Liêm chuyển tải, với 6-8 làn xe, là sự tiếp nối tự nhiên của cây cầu Cầu Chà Và chạy theo hướng Bắc-Nam. Một phần được chuyển qua Hải Thượng Lãn Ông với 6-8 làn xe.

Đường Nguyễn Trãi (hai làn đường cộng với làn đường dành riêng cho xe buýt) và Hùng Vương (6 làn xe) cả hai đều chạy theo hướng Đông-Tây nằm phía trên khu

vực nghiên cứu là các con đường cấp 2 kết nối Chợ Lớn với trung tâm thành phố và các quận khác của thành phố.

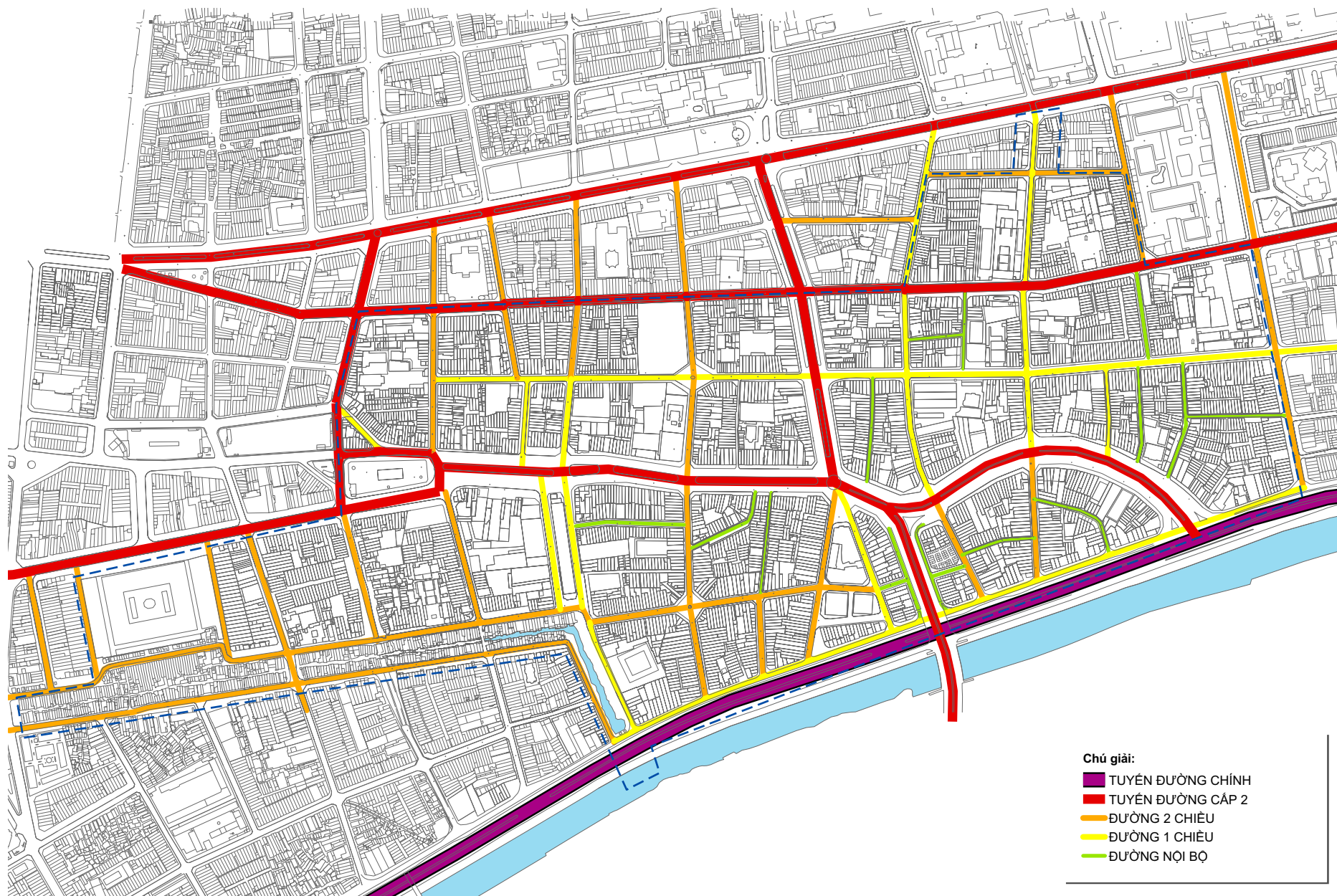
Đường Tạ Uyên tại Quận 6 chạy theo chiều Bắc-Nam có lưu lượng giao thông cao một phần do nằm gần ể trạm xe buýt (bến xe Chợ Lớn).

6.1.3 Các đường hai chiều

Những đường này có thể thấy phổ biến trong khu vực nghiên cứu. Chúng có làn đường thường chạy cả theo hướng Đông Tây và Bắc-Nam. Các con đường hai chiều hướng Bắc-Nam bao gồm Tân Đà và Phó Cơ Điều / Phùng Hưng, tương ứng dọc theo ranh phía Đông và ở giữa khu vực vùng nghiên cứu.

6.1.4 6.1.4 Các đường một chiều

Hai con đường một chiều nổi bật trong khu vực nghiên cứu là Trần Hưng Đạo và Triệu Quang Phục. Hai đường này đi xuyên qua lối lịch sử của Chợ Lớn và là con đường có lưu lượng giao thông cao.



Tỷ lệ 1:7.000

0 50 100 200 300 400 m



Trần Hưng Đạo là đường hai làn xe có một đường dành riêng cho xe buýt chạy theo hướng Đông-Tây song song với các đường cấp 2 Nguyễn Trãi và Hùng Vương.

Ngắn hơn đường Trần Hưng Đạo, Triệu Quang Phục là đường hai làn xe theo hướng Nam-Bắc. Trong khi nó được thiết kế như một trục giao thông tốc độ chậm hơn, con đường thực sự đang phải tải một lưu lượng giao thông lớn hơn một số đường khác.

Tư vấn được biết rằng tình hình lưu lượng giao thông lớn mới xảy ra gần đây trên đường này. Rõ ràng, việc không thể giải quyết tắc nghẽn lưu thông tại dốc cầu Chà Và chỉ qua đường Châu Văn Liêm đã dẫn tới sự thay đổi chiều lưu thông của đường Triệu Quang Phục.

Sự thay đổi này mang lại hệ quả quan trọng cho con đường lịch sử này. Việc tham vấn với dân cư được nêu trong chương Đánh giá xã hội của báo cáo

này cho thấy việc lưu thông của các loại xe trọng tải cao, bao gồm cả xe buýt và xe tải đi qua khu vực này gây trở ngại nghiêm trọng cho người dân và người đi bộ, do kho tàng các công trình xây dựng lịch sử tập trung nhiều trên đường Triệu Quang Phục.

Trong khi việc tắc nghẽn giao thông cần được giải quyết ở cấp quận, dường như các phương án giảm sự căng thẳng hiện đang dồn sang đường triệu Quang Phục, cần xem xét tái phân luồng giao thông từ cầu Chà Và.

6.1.5 Các đường nội bộ

Đây là những đường phố bên trong cung cấp một môi trường giao thông ít hơn nằm bên cạnh hoặc ở giữa các con đường bán lẻ nhộn nhịp.

Đường nội bộ cung cấp không gian yên tĩnh và mát hơn bao gồm Nguyễn Ấn và Phú Định, có các cửa hàng cà phê với các khu vực ngồi ngoài trời, nơi cư dân tụ tập ngồi và thư giãn, và Phan Huy Chú. Phù Đồng Thiên Vương là một ngôi chợ

thực phẩm dành cho người đi bộ. Đỗ Văn Sử, rất nhộn nhịp, là một con đường nhỏ chuyên về các sản phẩm kim khí điện máy.

Trong khi chúng có nguy cơ bị mở rộng không hợp lý, các con đường nội bộ đóng vai trò quan trọng cho cư dân và là một tính năng quan trọng của mô hình đô thị lịch sử trong Chợ Lớn, và do đó cần được bảo tồn.

6.2. Các tuyến vận tải hành khách dự kiến

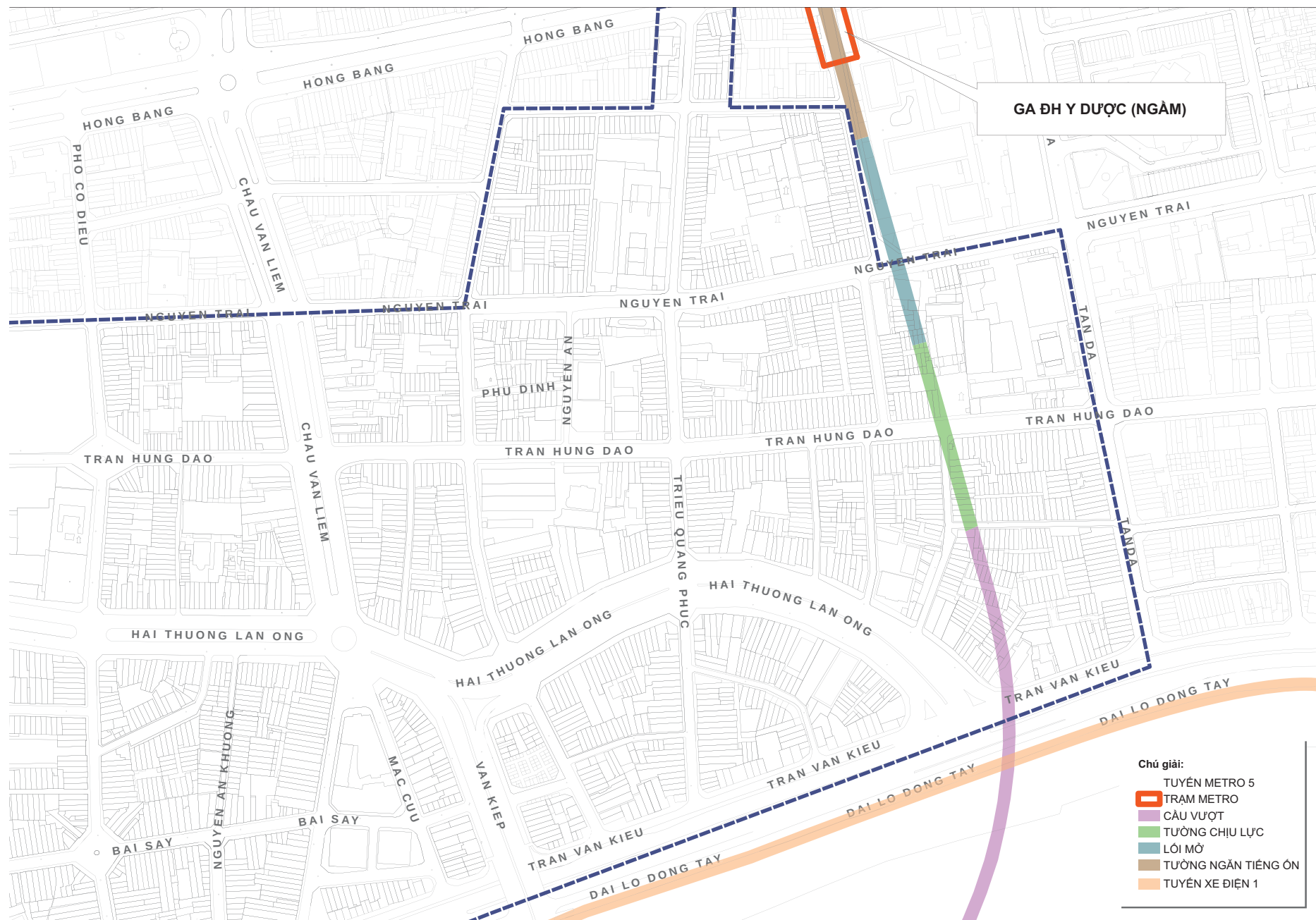
Tư vấn đã có một cuộc họp với Phó Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đường sắt đô thị của Ủy ban nhân dân TP và đã thu thập được thông tin và bản đồ về quy hoạch mạng lưới tàu điện ngầm của thành phố.

Tư vấn được biết rằng ngoại trừ tuyến xe điện ngầm 1 và 2 hiện đang trong giai đoạn thiết kế và dự kiến sẽ hoàn thành vào 2016-2017, hầu hết các tuyến đường vẫn đang trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

Hai trong số các tuyến quy hoạch này sẽ phục vụ khu vực nghiên cứu, đó là tuyến metro 5 và tuyến xe điện số 1. Tuyến 5 chạy theo hướng Bắc-Nam trong hai phân đoạn, đoạn đầu kết nối Bình Chánh, Tân Bình, và đoạn hai liên kết các quận Phú Nhuận và Bình Thạnh. Tuyến xe điện 1 liên kết Quận 6, Quận 5, Quận 1.

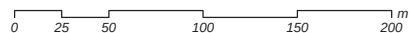
Theo quy hoạch hiện nay, tuyến tàu điện ngầm số 5 sẽ cắt qua ranh giới phía đông của khu vực nghiên cứu, và tuyến xe điện số 1 sẽ chạy dọc theo ranh giới phía nam giữa đường cao tốc Đông - Tây và kênh Tàu Hũ.

Nhìn kỹ hơn, có thể thấy rằng tuyến tàu điện ngầm số 5 đi vào quận 5 qua một cây cầu vượt trên kênh Tàu Hũ, và đi lại vào lòng đất ở gần đường Trần Hưng Đạo. Trong khi các địa điểm nhà ga chưa được quyết định, quy hoạch này cho thấy nhà ga được dự tính đặt gần Đại học Y trên đường Hồng Bàng ở phía Bắc của khu vực nghiên cứu.



- Chú giải:
- TUYẾN METRO 5
 - TRẠM METRO
 - CẦU VƯỢT
 - TƯỜNG CHỊU LỰC
 - LỖI MỜ
 - TƯỜNG NGĂN TIẾNG ỒN
 - TUYẾN XE ĐIỆN 1

Tỷ lệ 1:4.000



7. HẠ TẦNG

7.1. Cấp nước

Khu vực nghiên cứu được phục vụ tốt bởi mạng lưới cấp nước tập trung của thành phố. Như thể hiện trên bản đồ, các đường ống cấp nước chính chạy theo hướng Đông-Tây dưới đường Trần Hưng Đạo, Châu Văn Liêm, và sau đó chạy qua Hải Thượng Lãn Ông.

Mạng lưới cấp hai được phân bố đều trên khắp khu vực nghiên cứu, bao phủ tất cả các khối, và thường được đặt dưới vỉa hè. Các mạng cấp 2 chạy dưới cả hai bên vỉa hè đường Hải Thượng Lãn Ông, Châu Văn Liêm, và Trần Hưng Đạo.

7.2. Thoát nước mưa và nước thải

Thu gom nước mưa và nước thải được kết hợp trong cùng một mạng. Phần lớn nhất của khu vực nghiên cứu được bao phủ mạng thoát nước. Các tuyến chính chạy theo hướng Bắc-Nam theo địa hình dốc và mạng thu gom chạy theo hướng Đông-Tây. Mạng thoát nước thải trực tiếp vào các kênh rạch gần nhất, cụ thể là Hàng Bàng và Tàu Hũ. Do nằm gần các kênh rạch, có một mạng thoát nước độc lập ở phía Nam của đường Hải Thượng Lãn Ông.

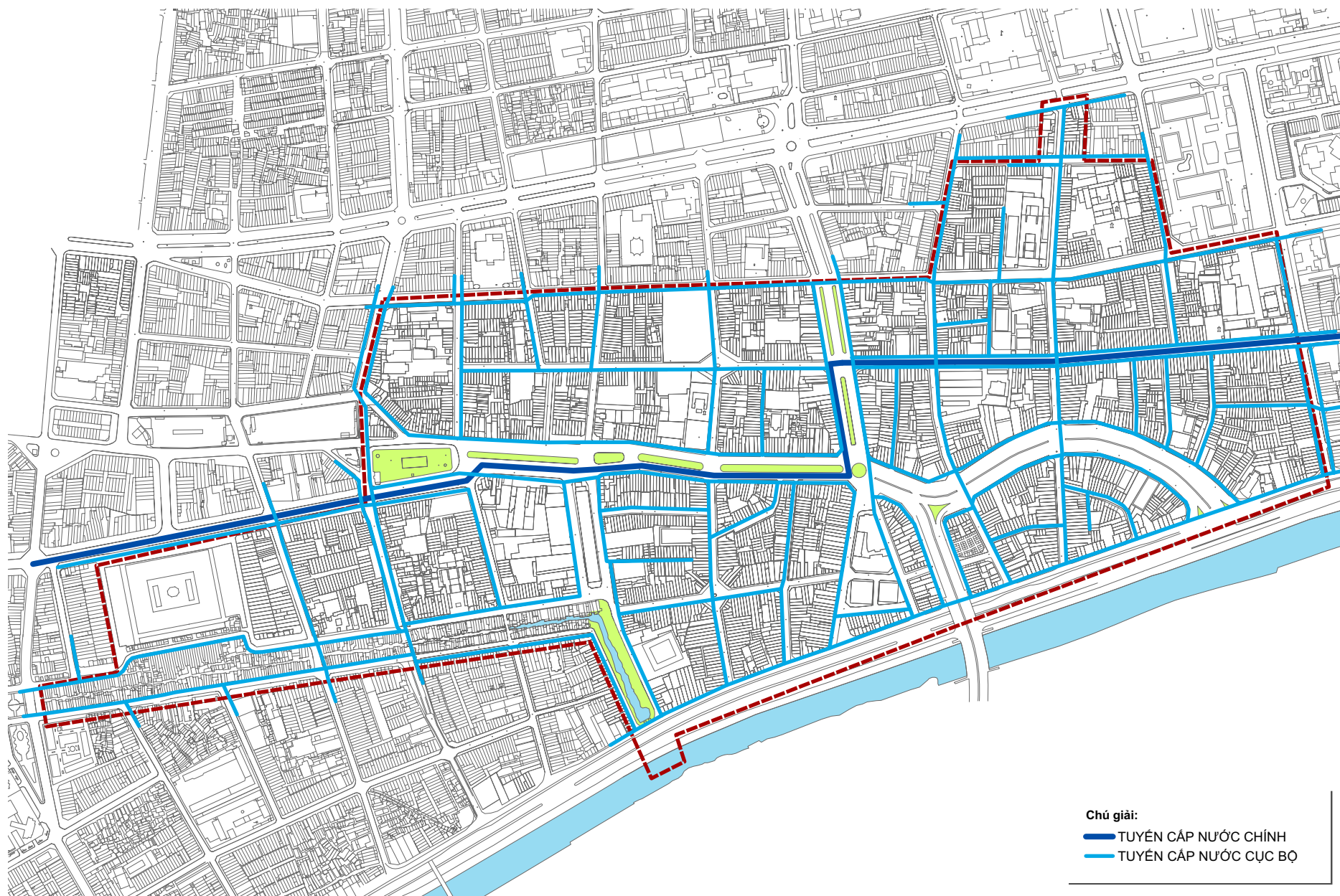
Tư vấn đã tiếp cận với quy hoạch nâng cấp hệ thống thoát nước trong lưu vực phía nam của thành phố bao gồm một nhà máy xử lý nước thải mới phía nam của TP HCM. Theo quy hoạch này, một tuyến thu gom mới sẽ được xây dựng song song với kênh Tàu Hũ để thu gom nước thải từ khu vực và bơm vào phía Nam của kênh Tàu Hũ ở quận 8.

7.3. Cấp điện

Cung cấp điện được phân phối qua đường dây điện trên không trong khu vực nghiên cứu. Trong khi hệ thống này cho phép cung cấp cho tất cả các đường phố và ngôi nhà, nó có tác động tiêu cực đáng kể đến cảnh quan đô thị ở Chợ Lớn.

Là điểm phân phối cung cấp điện trung thế, mỗi đường phố chính trong khu vực nghiên cứu có máy biến thế trung và hạ thế. Hầu hết chúng nằm trên đường Tháp Mười, Hải Thượng Lãn Ông, Châu Văn Liêm, và Nguyễn Trãi. Cung cấp điện hạ thế được phân phối từ các trạm biến thế đến đường phố còn lại.

Cũng có thể thấy rằng các đường dây điện cung cấp đã được chôn ngầm dọc ranh giới phía nam của khu vực nghiên cứu, có lẽ nhờ việc xây dựng đại lộ Đông-Tây.

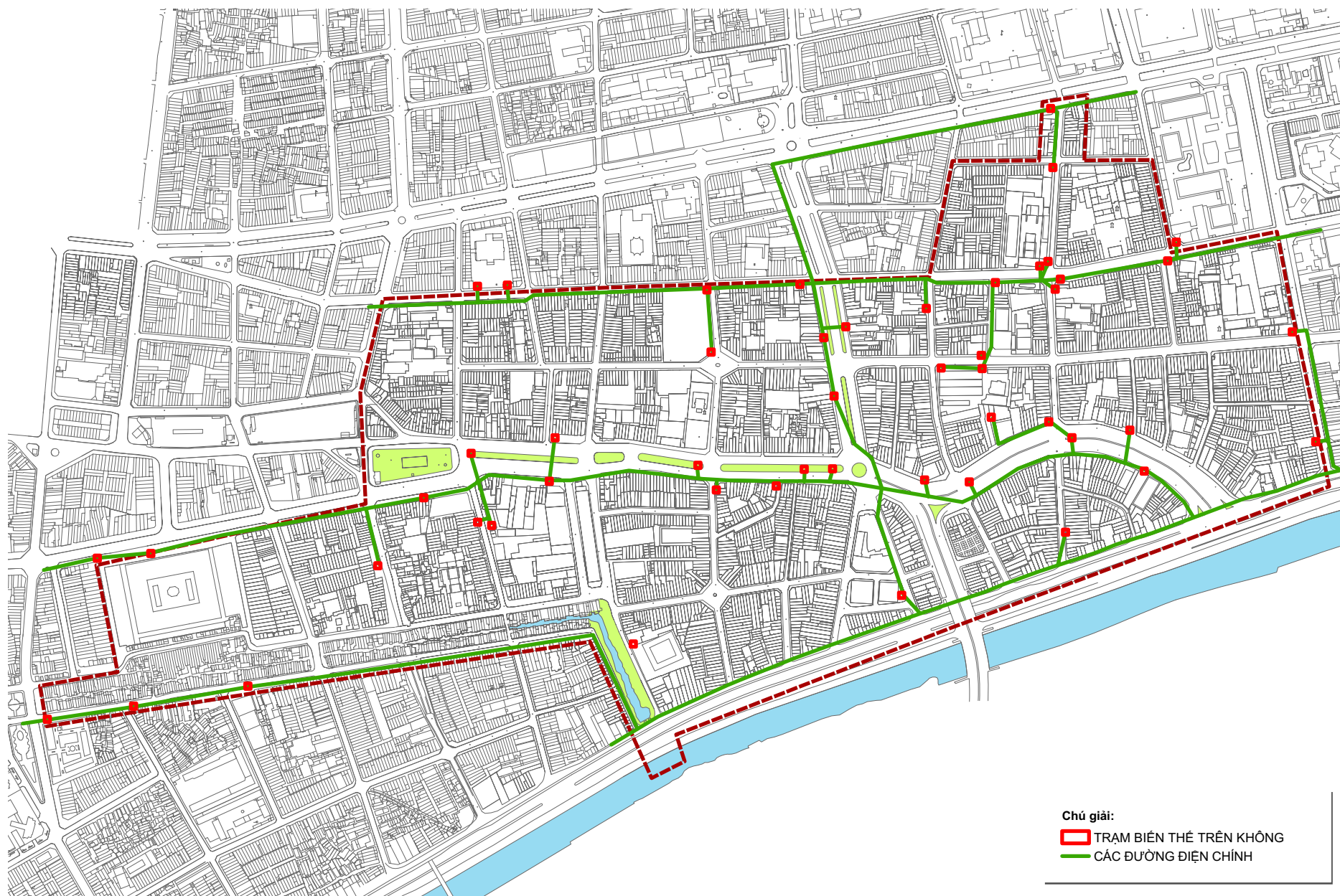


Tỷ lệ 1:7.000

0 50 100 200 300 400 m







Tỷ lệ 1:7.000

0 50 100 200 300 400 m



8. GIỚI THIỆU CÁC KHU VỰC CHI TIẾT

Sau khi phân tích cấu trúc đô thị của khu vực 68 ha hoàn tất, Tư vấn đã đề xuất phân chia diện tích 14 ha thành ba khu vực chi tiết nhỏ hơn (DA). Làm như vậy có ưu điểm là i) nó sẽ cho phép mô tả và phân tích ba địa điểm với các điều kiện hiện có và đặc điểm bố cục đô thị khác nhau, giúp giải quyết các vấn đề ở một phạm vi rộng hơn; ii) các khuyến nghị đề xuất cho từng KVCT có thể được nhân rộng cho các khu vực lân cận đang gặp những vấn đề tương tự; iii) nó có thể đóng góp vào việc xác định các dự án xúc tác cụ thể trong từng khu vực, mỗi khu có mục đích, quy mô, phạm vi, các bên liên quan và quy trình thực hiện khác nhau.

Hình A 8.1 Đề xuất các khu vực chi tiết

Khu vực	Diện tích
DA1	42,077 m2
DA2	46,130 m2
DA3	52,096 m2
Tổng	140,303 m2

Dưới đây là giới thiệu ngắn gọn về các KVCT và những đặc trưng đô thị nổi bật của chúng.

8.1. KHU VỰC CHI TIẾT DA1

Nằm trên địa bàn phường 1 và 2 trong quận 6 của TP Hồ Chí Minh 6, nó bao gồm một diện tích 42.077 mét vuông ngay cạnh chợ Bình Tây. Ranh giới của khu vực này là đường Tháp Mười và không gian mở tiếp cận về phía Bắc; các đường tiếp cận với các mặt Đông và Tây của chợ; kênh Hàng Bàng về phía Nam, và đường Bãi Sậy ở phía bên kia kênh. Các nét đô thị chính trong khu vực này bao gồm chợ Bình Tây và kênh Hàng Bàng.

Bình Tây đã được xác định là một tài sản quan trọng trong Chợ Lớn cả về vai trò của nó như một động lực kinh tế và ý nghĩa của nó như một cột mốc của cộng đồng..

Mặc dù hiện nay du lịch không phải là ngành tạo doanh thu chính, cộng đồng

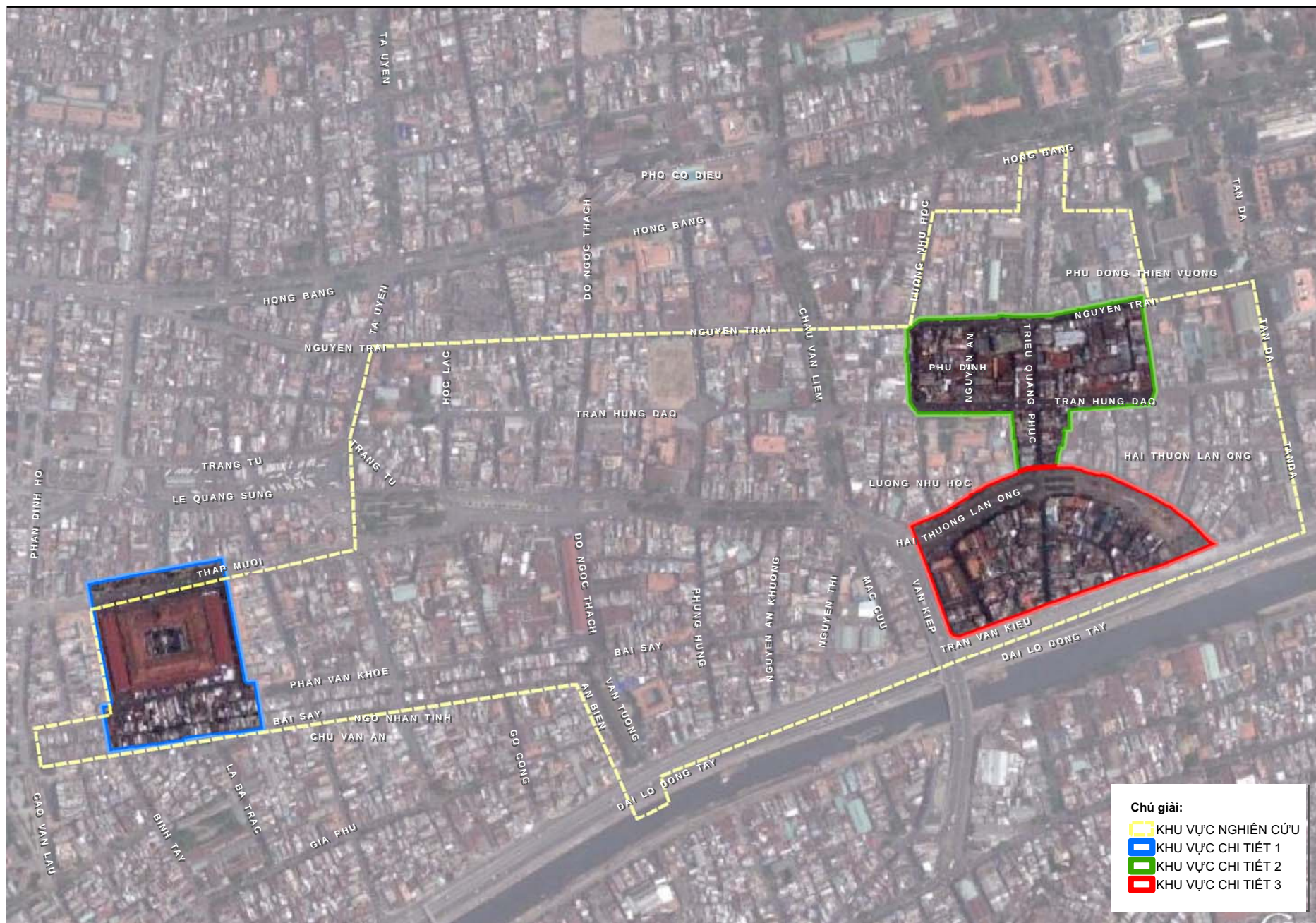
địa phương, chính quyền quận và Sở QHKT ước tính rằng chợ sẽ đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển du lịch của Chợ Lớn.

Kênh Hàng Bàng được xây dựng trước thời kỳ Pháp thuộc để tạo thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa từ đồng bằng sông Cửu Long đến khu vực thương mại của Chợ Lớn. Nó có tổng chiều dài 1,9 km và từng kết nối hai dòng chảy lớn, là kênh Lò Gốm và kênh Tàu Hũ. Tuy nhiên, hiện nay dòng chảy bị gián đoạn, là điều không tốt theo nguyên tắc Phong Thủy. Chiều dài của kênh Hàng Bàng trong KVCT 1 là 203 mét và chiều rộng trung bình của nó thay đổi từ 27 đến 35 mét từ đường bên này qua bên đường kia, 4 và 9 mét nếu chỉ đo dòng nước.

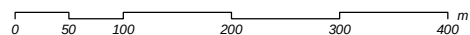
8.2. KHU VỰC CHI TIẾT DA2

Nằm trong phường 10 và 11 Quận 5, KVCT 2 có diện tích 46.130m2. Khu vực này là trung tâm lịch sử của Chợ Lớn. Nó bao gồm đường Triệu Quang Phục, đặc biệt đoạn giữa Nguyễn Trãi là giới hạn về phía Bắc, và Hải Thượng Lãn Ông về phía Nam. DA2 có ranh giới phía Tây là đường Lương Nhữ Hộc và Phù Đổng Thiên Vương về phía Đông.

Các đặc trưng đô thị chính của khu vực này là các ngôi nhà lịch sử, cả tôn giáo và nhà phố.



Tỷ lệ 1:7.000



8.3. KHU VỰC CHI TIẾT DA 3

DA 3 nằm tại Phường 10 của quận 5 có diện tích 52.096 m2. Ranh giới phía Bắc và phía Đông của nó là đoạn cong của đường Hải Thượng Lãn Ông, Trần Văn Kiểu, về phía Nam là đại lộ Đông-Tây, và phía Tây là Vạn Kiếp.

DA 3 có các điều kiện để trở thành đầu mối giao thông tiềm năng. Trước hết, DA 3 được bao quanh bởi các con đường có lưu lượng giao thông lớn. Thêm vào đó, tuyến tàu điện ngầm số 5, hiện đang trong giai đoạn nghiên cứu khả thi, sẽ có trạm dừng trong khu vực hoặc ngay kế bên nó. Một tuyến đường sắt vận tải nhẹ chạy song song với đại lộ Đông Tây, và một bến dừng cho giao thông công cộng đường thủy ở kênh Tàu Hũ, sẽ được phục hồi trong tương lai, cũng đang được Ủy ban nhân dân TP xem xét.

Cửa ngõ Chợ Lớn. Điểm giao của đường cao tốc, đường bộ, tàu điện ngầm, đường sắt vận tải nhẹ và đường thủy là vị trí lý tưởng cho một nhà ga đa loại hình vận tải. Nằm tại hợp lưu của Hải Thượng

Lãn Ông và đại lộ Đông Tây, DA3 có thể là cửa ngõ tương lai tự nhiên và là lối vào có tính biểu tượng của Chợ Lớn.

Mặt tiền (khu) đại lộ và đại lộ Đông Tây. DA3 cũng có một vai trò kép như là mặt tiền của Chợ Lớn. Việc xây dựng đại lộ Đông-Tây đã làm lộ ra một mặt (cạnh) đô thị chưa hoàn thiện có thể thu hút sự phát triển quan trọng khi đường cao tốc hoàn tất và Kênh Tàu Hũ đang được phục hồi, và giao thông đường thủy được khôi phục. Các mặt tiền phía đường Hải Thượng Lãn Ông là một trong những đặc trưng đô thị quan trọng nhất của Chợ Lớn, với cụm các mốc lịch sử tại ngã ba với đường Triệu Quang Phục.

9. ĐÁNH GIÁ XÃ HỘI

9.1. Phạm vi

Việc thực hiện đánh giá xã hội được thiết kế bao gồm một loạt các vấn đề liên quan đến người dân trong khu vực chi tiết KVCT 2 và KVCT 3, bao gồm điều kiện nhà ở của họ, đặc điểm kinh tế xã hội, thái độ của họ đối với bảo tồn, phục hồi và phát triển du lịch, sự hài lòng của họ với cơ sở hạ tầng và dịch vụ, cũng như để tìm hiểu các khía cạnh về văn hóa và biểu tượng của Chợ Lớn, như mô tả dưới đây.

Nhà ở. Trọng tâm đánh giá là để hiểu điều kiện nhà ở và sở thích của hộ gia đình sống trong các loại nhà khác nhau, cụ thể là (i) nhà phố, (ii) khu chung cư và (iii) các căn nhà mới.

Đặc điểm kinh tế xã hội. Việc đánh giá xã hội bao gồm việc phân tích các đặc điểm kinh tế xã hội của hộ gia đình.

Thái độ đối với bảo tồn. Do sự liên quan của họ đối với dự án, sự chú trọng đặc biệt được dành cho các nhà phố. Việc đánh giá xã hội tập trung vào thái độ hiểu biết của cư dân đối với bảo tồn di sản trong khu vực, cùng với sự sẵn sàng và khả năng đầu tư của họ để căn nhà lịch sử.

Thái độ đối với phát triển du lịch. Chú trọng để hiểu về thái độ của cư dân đối với phát triển du lịch ở Chợ Lớn cùng với những ấn tượng của họ về kinh nghiệm khôi phục lại các khu phố Tàu Chinatown ở những nơi khác ở châu Á.

Cơ sở hạ tầng và dịch vụ. Đánh giá bao gồm các câu hỏi hướng tới sự hiểu biết các loại hộ gia đình trong tiếp cận đến các cơ sở hạ tầng đô thị và dịch vụ, cùng với việc đo lường mức độ hài lòng của họ và các ưu tiên cải thiện của họ.

Các khía cạnh văn hóa và biểu tượng của Chợ Lớn. Các cư dân chia sẻ ý tưởng của họ về các truyền thống địa phương và tập tục mà họ cảm thấy cần được bảo tồn.

9.2. Công cụ và phương pháp

Việc đánh giá sử dụng dữ liệu sơ cấp thu thập được thông qua phương pháp định tính và định lượng, cụ thể là khảo sát hộ gia đình và tham vấn. Để xác định người tham gia có liên quan và các bên liên quan, Tư vấn đã thảo luận với các cấp phường và quận trong các khu vực cụ thể của dự án.

9.2.1 Khảo sát hộ gia đình

Tư vấn đã tiến hành một cuộc khảo sát kinh tế xã hội với 40 hộ gia đình. Tiêu chí lựa chọn bao gồm:

- **DA2:** Các hộ gia đình sinh sống trong các căn nhà phố, gồm cả nhà đã phục hồi và chưa phục hồi trong cụm di sản được xác định.
- **DA3:** Các hộ gia đình sống trong nhà phố, chung cư và các căn nhà mới xây liền kề với đường cao tốc Đông Tây.

Hai nhóm chuyên gia có năng lực và một điều phối xã hội tham gia thực hiện các cuộc điều tra hộ gia đình. Các điều tra viên đã được đào tạo trước khi thực hiện nhiệm vụ.

Hai mươi hai địa chỉ được bổ sung vào danh sách để thay thế. Có mười một trường hợp, không thể lấy được câu trả lời từ các hộ gia đình đầu tiên được chọn đã phải thay bằng các hộ khác. Nói chung, có thể thấy rằng các hộ gia đình thuê cửa hàng đã rất dè dặt khi trả lời cũng được thay thế. Ngoài ra, một số hộ gia đình sống trong những ngôi nhà mới từ chối trả lời và cũng đã loại ra. Như vậy, các hộ gia đình cuối cùng đã được khảo sát nghiêng nhiều về các hộ dân và trong số đó nghiêng nhiều về chủ sở hữu.

Hơn nữa, tất cả các hộ gia đình đã miễn cưỡng chia sẻ các số liệu chi tiêu và giá nhà ở. Trong khi các số liệu thu thập được chỉ có thể là các giá trị gần đúng, chúng giúp đo lường mức độ và cho phép so sánh giữa các hộ gia đình.

9.2.2 *Lập bản đồ xã hội với các hộ gia đình*

Bốn buổi lập bản đồ xã hội đã được tổ chức với các cư dân của KVCT2 và KVCT3. 42 người dân đã được mời, 22 từ phường (KVCT3) 10 và 20 từ phường 11 (KVCT2). Những người được mời bao gồm cả nam và nữ trong cộng đồng và bao gồm các công dân cao tuổi. Một danh sách các câu hỏi hướng dẫn cuộc thảo luận cùng với biên bản đầy đủ được đưa vào Phụ lục 3. Các phiên họp đã diễn ra tại phường 10 và 11 của quận 5.

Một điều phối xã hội và một nhóm chuyên gia năng lực đã tham gia hướng dẫn và hỗ trợ các cuộc thảo luận.

9.2.3 *Gặp gỡ với các bên liên quan*

Một buổi làm việc với chủ đề “Phát triển kinh tế-xã hội và văn hóa tại địa phương”, do ARC sắp xếp, với các bên liên quan đã được thực hiện. Những người tham gia bao gồm đại diện Ủy ban nhân dân quận 5: Phó Chủ tịch, Phòng Kinh tế, Phòng

Quản lý đô thị, văn phòng; Ủy ban nhân dân Quận 6: Phòng Quản lý đô thị; Ủy ban nhân dân của 10 phường, 11 và 13 của quận 5, Hiệp hội doanh nghiệp; Ban Công tác người Hoa, và Trung tâm Bảo tồn các di tích thuộc Ủy ban nhân dân TP.HCM.

9.3. **Kết quả chính của khảo sát hộ gia đình**

Mục tiêu chính của cuộc khảo sát là để có được một sự hiểu biết về các hộ gia đình sống trong các loại nhà ở khác nhau, cụ thể là (i) nhà phố, (ii) chung cư và (iii) các căn nhà mới.

Kết quả khảo sát chính được tổng hợp sau đây:

9.3.1 *Tình hình sở hữu nhà*

- **Hầu hết các hộ gia đình là chủ sở hữu.** Con số về quyền sở hữu dao động từ 96% đối với nhà phố và 75% đối với nhà chung cư. Đối với nhà phố, con số này có thể bị một số sai lệch, do khó lấy được câu trả lời từ

những người không phải là chủ sở hữu.

- **Thời gian cư trú trong bình.** Con số nằm trong khoảng 30 đối với nhà phố và 21 năm trong các căn nhà mới.
- **Hầu hết các hộ gia đình mua nhà cửa và các đơn vị căn hộ của Nhà nước.** Trong các căn nhà mới, hầu hết các hộ mua nhà của họ từ chủ sở hữu trước đây và của Nhà nước.
- **Trung bình giá mua một đơn vị nhà phố là 68.400.000 đồng (khoảng USD 3290),** một con số thấp hơn giá thị trường là hệ quả từ việc áp dụng hệ thống đánh giá của nhà nước.

9.3.2 *Đặc điểm kinh tế xã hội*

- **Thu nhập của hộ gia đình sống trong nhà phố và các căn nhà mới có thể cao hơn mức trung bình của thành phố,** xét theo thu nhập bình quân đầu người của TP.HCM

là 2.800 USD / năm (khoảng 58.400.000 VND).³⁴

- **Các hộ khá hơn sống trong nhà phố** có mức chi tiêu trung bình hàng tháng 7,1 triệu đồng (khoảng 340 USD) tiếp theo sau các hộ gia đình sống trong các căn nhà mới với chi tiêu 6 triệu đồng (khoảng 288 USD). Hộ gia đình sống trong các chung cư có mức chi tiêu thấp trong số các hộ được khảo sát, với mức chi tiêu vào khoảng 60% của những người trong hộ gia đình khá giả (4,5 triệu đồng hoặc 218 USD).
- **Các hộ có mức chi tiêu thấp nhất có tỉ lệ nữ trên 18 tuổi cao nhất** và tỉ lệ số thành viên trong hộ gia đình có lương cao nhất. Các nhà phố cho thấy tỉ lệ số thành viên hộ gia đình có lương thấp nhất.
- **Thương mại ở quận 5 là nghề nghiệp phổ biến nhất của người có lương sống trong các nhà phố.** Thương mại chiếm 36,5% của tất cả các ngành nghề. Quận 5 là nơi

Hình A 9.1 Bảng tổng hợp khảo sát hộ gia đình

Mục	Nhà phố	Khu chung cư	Khu nhà mới
Sở hữu nhà			
Chủ nhà	96.3%	75%	77.8%
Thuê nhà	3.7%	25%	22.8%
Sở hữu hơn 1 căn nhà	88.5%	66.7%	57.1%
Thời gian mua khoảng	1996	1994	1990
Thời gian lưu trú trung bình của một hộ trong căn nhà	1981	1983	1989
Mua nhà hóa giá	91.7%	100%	42.9%
Thừa kế	8.3%	0%	14.3%
Mua từ chủ nhà trước	0%	0%	42.9%
Giá mua nhà bình quân	68,442,000 VDN	n.a.	n.a.
Đặc điểm căn nhà			
1 trệt + 1 lầu	74%	0%	11.1%
1 trệt + 2 lầu	25%	50%	33.3%
1 trệt + 3 lầu	0%	50%	33.3%
Một trệt + 4 lầu	0%	0%	22.2%
Số đơn vị nhà ở trung bình trong căn nhà	1.6	3.5	1.1
Diện tích trung bình 1 đơn vị nhà ở	93.7 m ²	68 m ²	135.8 m ²
Số phòng trung bình không tính phòng tắm và bếp	3	2.5	3.8
Tỉ lệ nhà có bếp trong nhà	96.3%	75%	100%
Tỉ lệ nhà có phòng tắm/nhà VS trong nhà	96.3%	75%	88.9%
Hạ tầng và dịch vụ			
Nhà VS được đấu nối với HT thoát nước	40.7%	50%	22.2%
Nhà VS có bể tự hoại	59.3%	50%	77.8%
Nước máy do TP cung cấp	96.3%	100%	100%
Cấp điện (không bị cúp)	88.9%	75%	100%
Thu gom rác bên ngoài nhà	100%	100%	100%
Kinh tế - xã hội			
Số gia đình bình quân trong 1 hộ	1.4	1.3	1.2

Mục	Nhà phố	Khu chung cư	Khu nhà mới
người			
Số người có thu nhập bình quân 1 hộ	2.2	2	1.9
Số nữ trên 18 tuổi bình quân 1 hộ	3.3	3	2.2
Số nam trên 18 tuổi bình quân 1 hộ	2.4	1.3	2.1
Số nữ dưới 18 tuổi bình quân 1 hộ	0.5	0.5	0.6
Số nam dưới 18 tuổi bình quân 1 hộ	0.7	0.3	0.6
Trung bình chi tiêu bình quân hàng tháng 1 hộ	7,100,000 VDN	4,500,000 VDN	6,000,000 VDN
Thái độ đối với bảo tồn			
Đã sửa chữa / thay đổi:	74.1%	Không trả lời	Không trả lời
Muốn phục hồi	55%	Không trả lời	Không trả lời
Không muốn phục hồi	45%	Không trả lời	Không trả lời
Chưa sửa chữa / thay đổi	25.9%	Không trả lời	Không trả lời
Muốn phục hồi	42.8%	Không trả lời	Không trả lời
Không muốn phục hồi	57.1%	Không trả lời	Không trả lời
Đánh giá về dịch vụ của TP (1=không tốt, 2=trng bình, 3=tốt)			
Cấp nước	2.93	3.00	3.00
Vệ sinh	2.89	3.00	3.00
Thoát nước	2.96	3.00	3.00
Thu gom rác thải	2.81	3.00	2.78
Không gian công cộng và cây xanh	1.59	1.25	1.67
Giao thông và chỗ đậu xe	2.00	1.75	2.56
Nhu cầu cao nhất và ưu tiên			
Cải thiện giao thông và chỗ đậu xe	74.1%	100%	88.9%
Cải thiện không gian công cộng và cây xanh	70.4%	100%	66.7%
Cải thiện thu gom rác	14.8%	Không trả lời	11.1%
Cải thiện thoát nước	14.8%	Không trả lời	Không trả lời

Nguồn: DCU

làm việc của 69% số người có lương sống trong nhà phố, tiếp theo là quận Bình Tân với 5,6%

- **Người có lương sống trong các căn nhà mới có xu hướng có nghề nghiệp đa dạng**, với các ngành nghề như bác sĩ, kỹ sư, chủ doanh nghiệp gia đình và nhân viên, công nhân công ty khác. Hơn một phần ba trong số họ làm việc tại quận 5 (37,7%) và khoảng 19 % làm việc ở quận 1.
- **Diện tích nhà ở bình quân đầu người trong các căn nhà mới gần gấp đôi mức trung bình của thành phố** và có thể ngang mức trung bình trong loại nhà được khảo sát khác. Giả thiết diện tích nhà bình quân đầu người của TP ³⁵ là 14 m², giá trị khảo sát dao động từ 25,1 m² trong các tòa nhà mới, 14 m² trong nhà phố và 13,6 m² tại trong khu chung cư.
- **Nhà phố có kích thước lớn hơn và chứa nhiều đơn vị gia đình hơn**. Quy mô hộ gia đình nằm trong

khoảng 6,7 trong nhà phố đến 5 trong các chung cư, cao hơn mức trung bình của quận 5 huyện là 3,8 người. Số gia đình trong một hộ nằm trong khoảng từ từ 1,4 trong nhà phố và 1.2 trong các tòa nhà mới.

9.3.3 Đặc điểm nhà ở

- **Chiều cao xây dựng khác nhau tùy thuộc vào loại nhà**. Hầu hết nhà phố có 1 lầu (tầng trệt +1) trong khi hầu hết các tòa nhà mới có từ 3 tầng trở lên (3 +).
- **Mặc dù có chiều cao cao hơn, số lượng đơn vị nhà ở trong mỗi căn nhà mới gần với 1**. Các nhà phố có số đơn vị nhà ở trung bình là 1,6 trong mỗi căn, trong khi các căn nhà mới có trung bình 1,1 đơn vị nhà ở. Điều này có nghĩa rằng các căn nhà mới đa số hình thành như là đơn vị gia đình độc lập.

- **Diện tích trong các căn nhà mới là lớn nhất** với mức trung bình là 136 m² và 3.8 phòng trên một đơn vị không bao gồm nhà bếp và phòng tắm. Tiếp theo là nhà phố với diện tích trung bình 93,7 m² và 3 phòng mỗi đơn vị, và căn hộ chung cư có diện tích nhỏ nhất trung bình là 68 m² và 2,5 phòng / đơn vị.

- **Đa số các đơn vị nhà ở có nhà bếp và phòng tắm bên trong căn nhà chính**, trong khi tỉ lệ này là thấp trong các tòa nhà chung cư.

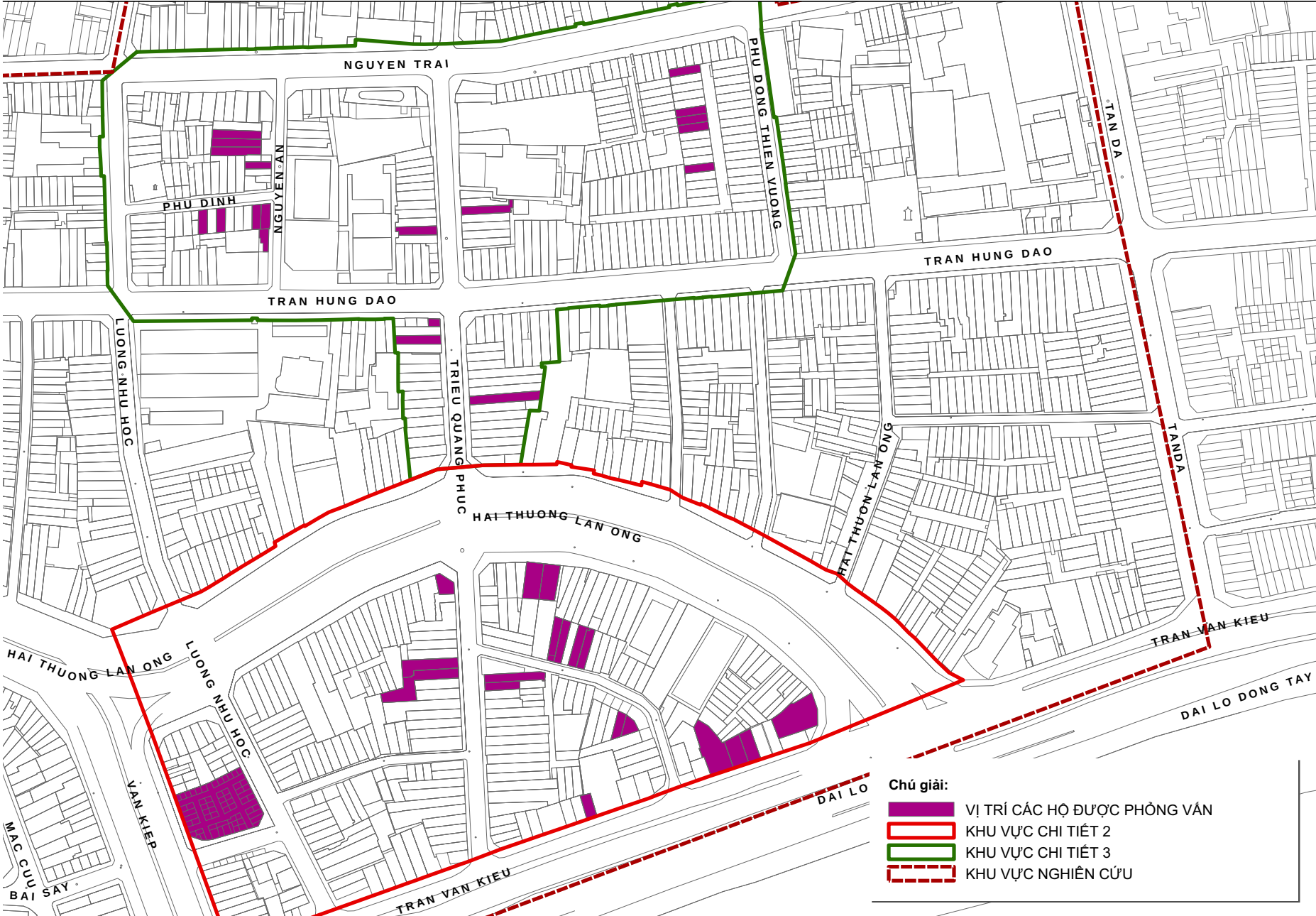
9.3.4 Sửa chữa và thay đổi trong các căn nhà phố

- **Hầu hết các hộ gia đình được khảo sát (74,1%) đã thực hiện sửa chữa và thay đổi cho căn nhà của họ tại một số thời điểm**. Tuy nhiên, con số này cần phải được xem một cách thận trọng vì thực tế rất khó có được câu trả lời từ các hộ không phải là chủ sở hữu. Hộ không phải chủ sở hữu có nhiều khả năng không thực hiện sửa chữa.

- **Sơn tường, thay thế mái ngói và gạch lát sàn là việc sửa chữa phổ biến nhất**, tương ứng với 60%, 50% và 50% của tất cả các sửa chữa đã thực hiện. Sửa chữa bếp, sửa chữa các bức tường và hàng hiên, mỗi loại chiếm 15%. Có tiến hành sửa chữa không có nghĩa là nhà được cải tạo từ bên ngoài như một số trường hợp đã xảy ra trước đây đã lâu.

- **Chi phí sửa chữa trung bình là 114.7 triệu đồng (khoảng USD 5,500) và được chủ yếu là do chủ sở hữu tự bỏ tiền**. Trong 21% các trường hợp, tất cả các thành viên gia đình đóng góp bằng tiền tiết kiệm của họ để sửa chữa phục hồi.

- **Các hộ gia đình đã tiến hành sửa chữa trong quá khứ có nhiều khả năng sẽ thực hiện phục hồi trong tương lai**. 55% các hộ gia đình đã sửa chữa nhà của họ sẽ sẵn sàng để thực hiện phục hồi. Chi phí sửa chữa là yếu tố cản ngại chính khiến các hộ gia đình tuyên bố rằng sẽ không sẵn sàng để phục hồi.

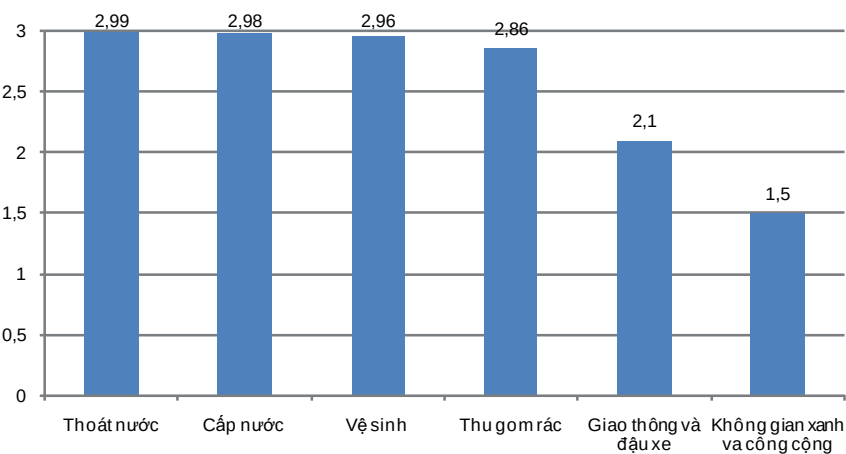


Tỷ lệ 1:2.500

0 10 20 40 60 80 m



Hình A.9.2 Đánh giá về Dịch vụ của TP Tốt=3, Trung bình=2, Không tốt=1



Nguồn: Khảo sát hộ gia đình

9.3.5 Hạ tầng và dịch vụ

- Gần như tất cả các hộ gia đình được tiếp cận với nước máy kết nối với hệ thống cấp nước của thành phố.
- Tất cả các hộ gia đình đều tiếp cận với hệ thống thu gom rác bên ngoài tòa nhà của họ.
- Hầu hết các hộ gia đình đều có nhà vệ sinh kết nối với một bể tự hoại cho nhu cầu vệ sinh của họ. Tỷ lệ kết nối với hệ thống thoát nước của thành phố cao hơn đối với nhà phố (40,7%) và thấp hơn đối với các tòa nhà mới (22,2%)
- Hầu hết các hộ gia đình có nguồn cung cấp điện liên tục.



Ảnh A.20. Buổi lập bản đồ xã hội
Nguồn: DCU

9.3.6 Đánh giá về các dịch vụ của thành phố

- Hệ thống thoát nước, cấp nước và vệ sinh ở đầu bảng xếp hạng đánh giá của người dân về “các dịch vụ thành phố cung cấp”.
- Không gian công cộng và các khu cây xanh, cùng với các vấn đề đậu xe và giao thông là dịch vụ được đánh giá thấp nhất.

9.3.7 Nhu cầu và ưu tiên

- Bãi đỗ xe và các vấn đề giao thông, tiếp theo là cải thiện không gian công cộng và cây xanh là những ưu tiên hàng đầu đối với người dân Chợ Lớn



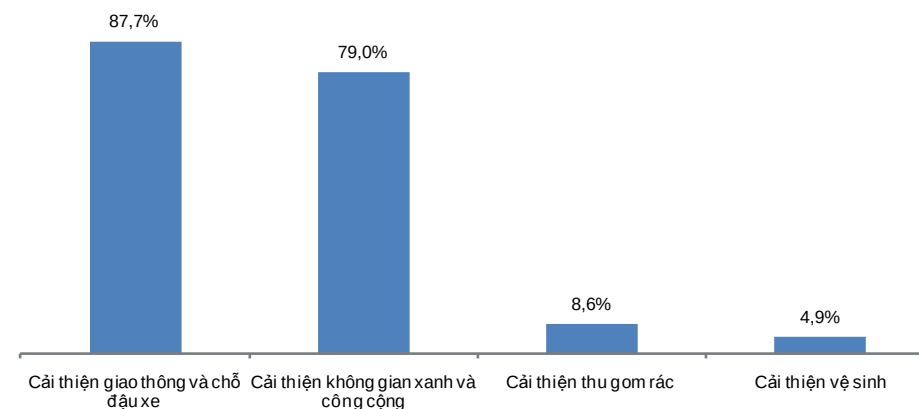
Ảnh A.21. Buổi lập bản đồ xã hội
Nguồn: DCU

9.4. Kết quả chính của các buổi khảo sát lập bản đồ xã hội

Một phần trình bày slide ngắn gọn được Tư vấn thực hiện để giới thiệu về dự án và các chủ đề thảo luận chính. Bài trình bày nêu bật các đặc điểm chính của nhà phố và đường đô thị lịch sử của Chợ Lớn, và liệt kê đánh giá các mối đe dọa

và rủi ro đối với bảo tồn di sản ở Chợ Lớn. Những nét chính và hình ảnh từ dự án bảo tồn khu phố người Hoa của Singapore đã được giới thiệu cho người tham gia như một dự án tham khảo. Các kết quả thu được từ buổi lập bản đồ xã hội được tóm tắt theo chủ đề dưới đây.

Hình A 9.3 Nhu cầu và ưu tiên hàng đầu



Nguồn: Khảo sát hộ gia đình

9.4.1 Kế hoạch bảo tồn

Câu hỏi đầu tiên cho các cư dân yêu cầu họ xác định các mặt tốt và không tốt của một kế hoạch bảo tồn cấu trúc đô thị lịch sử trong Chợ Lớn. Nói chung, tất cả những người tham gia ủng hộ ý tưởng xây dựng một kế hoạch bảo tồn cấu trúc đô thị lịch sử ở Chợ Lớn. Kế hoạch này được nhiều người mong đợi là thu hút

du lịch và tạo việc làm. Tuy nhiên, nhiều người nêu lên những lo ngại của họ, bao gồm:

Bảo tồn mặt tiền phải kết hợp với nâng cấp nội thất để người dân được cải thiện điều kiện sống của họ.

Bãi đỗ xe là một nhu cầu quan trọng cho cả du khách và cư dân. Do thiếu

khu đậu xe, nhiều hộ đã chuyển đổi không gian tầng trệt của họ thành nơi đậu xe.

Nâng cao nhận thức cho các cư dân hiện tại là cần thiết cho các nỗ lực bảo tồn thành công. Khác với thành phố Hội An, nơi các hộ gia đình đã sống tại các khu di tích lịch sử qua nhiều thế hệ, giao dịch quyền sở hữu đáng kể đã xảy ra ở quận 5 trong các thập kỷ qua. Một số chủ sở hữu không hoàn toàn nhận thức được giá trị văn hóa của khu vực và ngôi nhà của mình và kết quả là rất khó để thu hút được sự tham gia của họ trong các nỗ lực bảo tồn và phục hồi.

Ý tưởng có một số đường phố đi bộ được đánh giá cao vì nó sẽ đáp ứng tốt các nhu cầu của cả người dân và doanh nghiệp.

Một kế hoạch bảo tồn Chợ Lớn phải cụ thể và toàn diện, có nghĩa là, nó phải bao gồm một loạt các vấn đề xuyên suốt, bao gồm giao thông, bãi đậu xe, đường phố đi bộ và cải tiến đường bộ.

Một kế hoạch bảo tồn nên tránh đóng băng phát triển trong khu vực và do đó cần được nhanh chóng triển khai thực hiện. Bảo tồn cần thực hiện cuốn chiếu cho từng khu vực sẽ góp phần giảm thiểu những trở ngại cho công việc kinh doanh của các doanh nghiệp và hộ gia đình.

Các mối lo ngại di dời cũng được một số hộ dân nêu lên do phần lớn họ làm việc tại quận 5.

9.4.2 Biện pháp khuyến khích

Các cư dân được hỏi về các biện pháp khuyến khích mà Ủy ban nhân dân TP có thể đưa ra để tạo điều kiện cho chủ sở hữu đăng ký bảo quản, và sau đây là các ý kiến:

Thông tin. Ủy ban nhân dân TP cần nỗ lực nhiều hơn để chia sẻ tầm nhìn và kế hoạch bảo tồn với cộng đồng. Các cư dân cho biết rằng trong khi một số lượng lớn các ngôi nhà đã được nâng cấp bên trong do thiếu thông tin về cách thức và những gì cần được bảo tồn, việc phục hồi mặt tiền có xu hướng bị trì hoãn.



Ảnh A.22. Buổi lập bản đồ xã hội
Nguồn: DCU

Hỗ trợ kỹ thuật. Chủ sở hữu nhà mong đợi Ủy ban nhân dân cung cấp cho họ các hướng dẫn kỹ thuật phục hồi đối với nhà cũ, bao gồm cả vật liệu xây dựng cho các bức tường, mặt tiền, mái nhà, và các yếu tố khác.

Thiếu lao động chuyên môn để thực hiện phục hồi các công trình được xác định là một rào cản.

Hỗ trợ tài chính. Quan điểm của người dân là Ủy ban nhân dân cần có hỗ trợ tài chính cho việc cải thiện cấu trúc cũng như để bảo quản và nâng cấp các công trình. Một số người dân nghĩ rằng chính quyền nên tài trợ toàn bộ việc phục hồi mặt tiền để đảm bảo tính nhất quán của cả con đường. Các phương án hỗ trợ có thể bao gồm miễn thuế 5 năm cho chủ sở hữu khi hoàn thành công việc phục hồi tuân thủ theo các hướng dẫn. Một phương án cùng đầu tư khác như chính quyền cung cấp lao động có tay nghề và trợ cấp một phần chi phí. Những hộ gia đình này cũng hội đủ điều kiện để được miễn thuế 5 năm cho bất kỳ hoạt động kinh doanh thu lợi nhuận.

Bồi thường. Các cư dân cho biết các tòa nhà cũ ở khu vực này có thể được thay thế bằng những ngôi nhà mới lên đến 4 tầng cao. Nếu một kế hoạch bảo tồn được phê duyệt, chủ sở hữu nhà ở bị buộc phải bảo tồn các căn nhà cũ, họ mong đợi sẽ được bồi thường.

9.4.3 Phát triển du lịch

Nhìn chung, những người tham dự ủng hộ ý tưởng phát triển du lịch tại các phường của họ khi nó được xem là một cơ hội sự phát triển kinh doanh tốt và tạo thu nhập. Các ý kiến của họ bao gồm các vấn đề sau:

Kế hoạch phát triển du lịch toàn diện. Một sự hợp tác đôi bên giữa Ủy ban nhân dân và người dân Chợ Lớn là cần thiết để phát triển du lịch. Ủy ban nhân dân nên chuẩn bị một kế hoạch phát triển du lịch bao gồm cả các tour du lịch để chở khách đến Chợ Lớn. Ngoài ra, cần thiết đầu tư công nhiều hơn để khu vực có thể chuyển từ khu phố người Hoa “Cũ” thành khu phố người Hoa “Cổ”

Hướng dẫn kinh doanh. Ủy ban nhân dân nên chuẩn bị hướng dẫn loại hoạt động kinh doanh nào có thể được phát triển trong khu vực để giúp cư dân hiểu được tầm nhìn của kế hoạch bảo tồn.

Giao thông từ cầu Chà Và đã được phân luồng thông qua Triệu Quang Phục vào tháng 5 năm 2010. Điều này đã ảnh hưởng đáng kể đến chất lượng cuộc sống của người theo hướng tị nạn và là một mối đe dọa đối với bảo quản nhà ở lịch sử. Hiện nay lưu lượng giao thông lớn một chiều gồm xe tải, xe chở rác và xe buýt đi qua Triệu Quang Phục gây rung mạnh. Các hộ gia đình sống ở con đường này đã đề nghị Sở Giao thông Vận tải chuyển hướng giao thông như trước kia, hoặc ít nhất là để chuyển hướng xe trọng tải nặng qua đường cấp 2 Châu Văn Liêm. Kể từ tháng 5 năm 2010, số lượng khách đến đường Triệu Quang Phục đã giảm, một số người đi bộ thậm chí đã bị ô tô đụng.

Nhìn chung số du khách phương Tây đến Chợ Lớn có thể đã giảm trong những năm qua, theo ý kiến của những người tham dự.

9.4.4 Các doanh nghiệp truyền thống và các hoạt động cộng đồng người Hoa

Các cư dân đã được hỏi về các doanh nghiệp truyền thống và các hoạt động cộng đồng Trung Quốc ở Chợ Lớn. Một số phát hiện chính được cung cấp dưới đây:

Các ngành nghề kinh doanh trước đây:

- Y học cổ truyền phương Đông, tiền hàng mã (để đốt cho người chết), đèn trung thu từ tre, đầu lân, bột làm bánh cưới cho đám cưới người Hoa, các loại thực phẩm khác nhau của người Hoa.
- Rất nhiều người bán hàng rong và các xe đẩy di động. Đường Lương Nhữ Học nổi tiếng với các loại đèn trung thu.

Các ngành nghề kinh doanh hiện nay:

- Y học cổ truyền phương Đông, tiền âm phủ, hàng mã, đèn trung thu từ tre, may quần áo cho các nhân vật thờ phụng trong đền thờ / chùa.

- Trong ngày Tết có người viết thư pháp, cho lời chúc tốt đẹp, cũng như cho cả đám cưới
- Các hoạt động lễ hội truyền thống của cộng đồng người Hoa vẫn còn được bảo tồn và thực hiện thường xuyên. Có ba đội múa lân truyền thống. Bên cạnh đó, có một đội ngũ cung cấp dịch vụ trong các nghi lễ đám tang.

9.4.5 Nhu cầu doanh nghiệp

Khi được hỏi về nhu cầu kinh doanh của họ và làm thế nào để giúp chúng tốt hơn, người dân đã cung cấp một số câu trả lời:

- **Nhìn chung, giao thông trong khu vực đã được cải thiện** đặc biệt là kể từ khi nâng cấp cầu Chà Và
- **Bãi đậu xe là rất cần thiết** cho cả du khách và cư dân.
- **Nhu cầu diện tích khác nhau tùy theo loại hình kinh doanh.** Nếu khu vực này trở thành khu đi bộ, nên có một cuộc khảo sát cụ thể hơn để thu thập ý kiến của tất cả các hộ có kinh doanh trên đường phố đó.

9.4.6 Các yếu tố biểu tượng của Chợ Lớn

- **Màu đỏ và vàng** được xác định là các màu sắc đặc trưng của khu phố người Hoa
- **Nhà ở nên được sơn màu vàng đất.** Các màu sắc tốt khác bao gồm màu hồng. Màu trắng và màu xanh là mà người dân không thích.
- **Cây ‘Dầu’ là cây đại diện nhất của Chợ Lớn.** Còn một cây ở phía trước bệnh viện Công an trên đường Hải Thượng Lãn Ông tồn tại từ trước năm 1975. Tuy nhiên, do khan hiếm các không gian xanh ở Chợ Lớn, không nhiều người dân có thể dễ dàng trả lời câu hỏi này.

9.5. Các kết quả hợp với các bên liên quan

Một số kết quả chính đã được tổng hợp theo các mục tương ứng của báo cáo này.

Bảo tồn và phát triển. Chợ Lớn là một quận thương mại của TP Hồ Chí Minh hơn 300 năm, từ thời thành phố sử dụng để được gọi là Chợ Lớn-Sài Gòn. Như vậy, nếu có bất kỳ kế hoạch phát triển tương lai nào của Chợ Lớn như một quận kinh doanh, nó cần mang đặc điểm của người Hoa. Điều này bao gồm việc xác định các khu vực có thể phát triển miễn là cốt lõi của khu phố được bảo tồn. Ngoài ra, do hoạt động kinh tế chính ở Chợ Lớn có liên quan đến thương mại, phát triển mới phải đảm bảo mục đích sử dụng hỗn hợp, kết hợp không gian sống và làm việc.

Các giá trị văn hóa và xã hội là một phần quan trọng của di sản và cần được bảo tồn. Có một số ngành nghề độc đáo của người Hoa là một phần di sản của Chợ Lớn, bao gồm múa lân, làm áo đính cườm, và sản xuất các mặt hàng cho các nghi lễ đặc biệt của người Hoa, bao gồm cả đám cưới và đám tang.

Các đại diện của quận 5 cho rằng việc bảo tồn các tòa nhà cũ là cần thiết nhưng lo ngại rằng việc hạn chế phát triển có thể làm giảm tiềm năng thu nhập của hộ gia đình.

Theo đại diện Trung tâm Di tích, tại TP HCM không có “khu phố cổ” được công nhận về pháp lý như tại Hà Nội. Quận 5 là thường được gọi là khu phố Tàu cổ, nhưng nó không có tư cách pháp lý đặc (riêng) biệt.

Phát triển du lịch. Phát triển du lịch được xác định là một ưu tiên của đại diện từ các quận, huyện, phường, và hiệp hội doanh nghiệp. Những người tham

gia cảm thấy rằng khu vực có tiềm năng mạnh mẽ cho du lịch, đặc biệt là xung quanh các đặc trưng của nó.

Những người tham gia dường như đều đồng ý về sự cần thiết để nâng cao chất lượng các khu vực vực công cộng cùng với tăng cường tài sản của Chợ Lớn. Nhiều người tham gia đã xác định sự cần thiết tạo ra các tuyến đường du lịch.

Nền kinh tế địa phương. Cũng có sự nhất trí rằng các cư dân và doanh nghiệp của Chợ Lớn có thể hưởng lợi từ việc du lịch được cải thiện và sẽ mở cửa hàng mới phục vụ cho khách du lịch, bao gồm nhà hàng, nơi để quảng bá các loại thực phẩm bổ dưỡng.

Giá thuê cao trong khu vực và giá trị đất cao hạn chế khả năng mở rộng của chủ cửa hàng.

Ưu tiên chính đối với hiệp hội doanh nghiệp quận 5 bao gồm cải thiện khả năng tiếp cận đến các cửa hàng, bãi đậu xe được cải thiện và mở rộng không gian kho tàng. Điều thú vị là, các khu vực chợ mới được tiếp cận dễ dàng hoặc trung tâm mua sắm có chỗ đậu xe có thể bắt đầu giải quyết nhu cầu của doanh nghiệp.

Kênh Hàng Bàng. Các đại diện từ quận 6 đã xác nhận rằng 940 hộ gia đình đang sống trong khu vực kênh Hàng Bàng quận 6 đã được khảo sát về việc khả năng di dời để tạo không gian xanh dọc kênh. Quận hiện đang tìm kiếm một nguồn vốn để tài trợ cho kế hoạch này do hiện nay đất không do chính quyền sở hữu và như vậy giá bồi thường là rất cao.

Các cuộc khảo sát đã xác nhận rằng cư dân của các căn nhà ở khu vực kênh muốn tiếp tục sống tại nơi họ đang sống, vì cho dù điều kiện vệ sinh tồi tệ, đất có giá trị vị trí đối với họ. Trong trường hợp di dời, họ có hai điều kiện: (1) hoạt động kinh doanh có thể được duy trì và (2) được tái định cư tại chỗ.

10. CHẨN ĐOÁN CHO DA1, DA2 AND DA3

10.1. DA 1

Các vấn đề quan trọng sau đây đã được Tư vấn xác định.

Giao thông và lấn chiếm vỉa hè quanh chợ Bình Tây:

Có thể quan sát thấy:

- Việc tiếp cận vào chợ do có những chướng ngại vật ở lối vào chợ
- Giao thông hỗn loạn
- Chỗ đậu xe không được quy định
- Các hoạt động bốc dỡ hàng hóa diễn ra hầu như bất kỳ nơi nào và giờ nào
- Các cửa hàng trên đường phố chiếm lề đường, đặc biệt ở các con đường bên hông chợ.



Ảnh A.23. Từ trên xuống và từ trái qua phải: Lối vào khó tiếp cận đến chợ Bình Tây, giao thông hỗn loạn, đậu xe không trật tự, bốc dỡ hàng không theo giờ giấc, bàn hàng trên phố

Rào cản đối với sự phù hợp đô thị. Một số mặt cản trở việc bố trí các yếu tố xác định đô thị, như mặt tiền của tòa nhà và không gian công cộng:

- Mặt tiền của chợ bị bao phủ bởi vô số các biển hiệu quảng cáo làm giảm đi giá trị kiến trúc của tòa nhà;
- Các đường dây điện và trạm biến thế trên cao gắn trên các cột làm hỗn loạn thêm về mặt thị giác;
- Các vật chướng ngại gây khó tiếp cận với không gian công cộng, đặc biệt là ở khu vực phía trước chợ.



Ảnh A.24. Mặt tiền quảng cáo, đường dây điện trên không và các rào cản
Nguồn: DCU

Suy thoái môi trường. ranh giới DA1 bao gồm một phân đoạn của kênh Hàng Bàng ở phía Nam của chợ Bình Tây. Phục hồi chức năng của kênh đã được nâng lên như là một mối quan tâm chính trong các cuộc tham vấn với các bên liên quan với Tư vấn. Kênh Hàng Bàng đặt ra những nguy cơ đối với sự bền vững môi trường và điều kiện sống trong khu vực này. Một

phần đáng kể của kênh và các bờ kênh của nó bị bao phủ bởi căn nhà không chính thức và lòng kênh bị ô nhiễm với chất thải rắn và nước thải xả trực tiếp.

Trong khi Ủy ban nhân dân TP đã có các kế hoạch làm sạch tất cả các kênh rạch thành phố vào năm 2020, bao gồm

cải thiện hệ thống thoát nước và xử lý nước thải và đã bắt đầu làm sạch một số kênh, một đề xuất giải quyết kênh Hàng Bàng như một hệ môi trường vẫn còn cần được tiếp tục đẩy mạnh. Một đề xuất làm cống hộp cho con kênh đã được Ban QLDA Môi trường nước do JBIC tài

trợ. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân đã bày tỏ ưu tiên phục hồi chức năng bằng cách vệ sinh nguồn nước, kết nối lại với các kênh Lò Gốm và kênh Tàu Hủ và tạo cảnh quan bờ kênh cho các mục đích giải trí.



Ảnh A.25. Những cư dân không chính thức và tình trạng xả rác
Nguồn: DCU



Do việc lấn chiếm không chính thức, việc phục hồi kênh sẽ kéo theo lượng lớn dân cư phải di dời cả ở quận 5 và quận 6.

Các quan ngại về môi trường khác trong KVCT 1 bao gồm các điều kiện mất vệ sinh xung quanh chợ Bình Tây một phần

do mật độ tập trung cao các quán ven đường đã gây ra điều kiện sống không lành mạnh và làm tắc cống thu gom nước thải, làm tăng nguy cơ ngập lụt.

Hình A 10.1 Phục hồi Sông Tô Châu, Thượng Hải, Trung Quốc

Sông Tô Châu là một đường thủy quan trọng chạy dài 125km từ Thái Hồ tỉnh Giang Tô đến hợp lưu với sông Hoàng Phố ở Thượng Hải. Sông này cung cấp vận chuyển bằng tàu, kiểm soát lũ lụt quan trọng, thoát nước mưa, và nước cho thủy lợi và sản xuất công nghiệp. Trong thành phố Thượng Hải khoảng 24km hạ lưu con sông này đi ngang qua các quận đô thị hóa.

Trong hàng thập kỷ, con sông nhận nước thải ô nhiễm công nghiệp, sinh hoạt và nước mưa bề mặt. Nó cũng là một tuyến giao thông thủy quan trọng để vận chuyển vật liệu xây dựng, ngũ cốc, rác thải và phân hầm cầu. Khoảng 2.000 xà lan thường xuyên đi lại hàng ngày trên con sông này. Đến những năm 1970, sông Tô Châu bị ô nhiễm nặng nề. Chất lượng nước xấu đi đã góp phần đáng kể vào sự xuống cấp môi trường và điều kiện sống tồi tệ dọc hai bờ sông và là yếu tố kìm hãm sự khôi phục đô thị trong những vùng lân cận.

Chính quyền TP Thượng Hải đã phê duyệt Kế hoạch phục hồi sông Tô Châu năm 1998, bao gồm 3 giai đoạn. Giai đoạn một được thực hiện từ 1998 đến 2002. Một ngân sách 7 tỷ nhân dân tệ (CNY) được Ủy ban Cải cách và Phát triển quốc gia phê duyệt. Mục tiêu chính của Giai đoạn 1, bao phủ diện tích 855 km², là việc phục hồi toàn diện hệ thống nước sông Tô Châu. Giai đoạn 2 của Dự án được thực hiện từ 2003 đến 2005, với ngân sách 4 tỷ CNY. Mục tiêu là tiếp tục cải thiện chất lượng nước của con sông và các chi lưu của nó, trên cơ sở ổn định, và tạo ra hành lang cảnh quan dọc theo mặt nước. Mục tiêu của giai đoạn 3, được thực hiện từ 2006 đến 2008, là tiếp tục cải thiện chất lượng nước sông và các chi lưu và phục hồi hệ sinh thái nước.

Kết quả của dự án Phục hồi sông Tô Châu có thể tóm tắt như sau:
Chất lượng nước sông Tô Châu ổn định và tốt hơn chất lượng nước trung bình của cả nước.

Khu vực giáp mặt nước được tái tạo. Hai bờ sông Tô Châu được chuyển thành không gian nghỉ ngơi công cộng với 20km đường vành đai xanh được xây dựng dọc theo sông và một diện tích 650.000 m² cây xanh. Các khu dân cư với không gian xanh được xây dựng dọc theo sông ở những khu vực nhà lụp xụp trước đây.

Các hoạt động mất vệ sinh hai bên bờ sông được dẹp bỏ, bao gồm hơn 160 cầu cảng và 9 cầu cảng thu gom rác thải và phân hầm cầu.

Các công trình có ý nghĩa lịch sử và văn hóa dọc sông được làm mới lại. Việc cải tạo và tái sử dụng phù hợp các tòa nhà lịch sử bên bờ sông tạo ra sự sôi động riêng có của khu vực.

Sông Tô Châu nay là một khu vực sôi động. Đã có thời từng là một khu với những ngôi nhà lụp xụp xuống cấp, sông Tô Châu ngày nay là một khu dân cư đáng mong ước, thu hút đáng kể đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.



Ảnh A.26. Sông Tô Châu
Nguồn: Internet

10.2. DA 2

Dưới đây là các vấn đề chính yếu được Tư vấn xác định cho khu vực này.

Tài sản di sản chưa sử dụng đúng mức. Việc thiếu các tuyến đường du lịch, những trở ngại để đi bộ ở vỉa hè và đường phố, thiếu các dịch vụ cho khách du lịch chẳng hạn như các quán cà phê, nhà hàng, viện bảo tàng, hay các căn nhà di sản và các cửa hàng chuyên ngành và nghệ nhân làm giảm giá trị 'trải nghiệm Chợ Lớn' đối với du khách và bắt đầu đưa ra những ý tưởng sơ bộ về các can thiệp phát triển du lịch.

Bảo tồn kém các căn nhà phố lịch sử. Một kiểm toán sơ bộ được thực hiện bởi Tư vấn cho thấy tình trạng bảo tồn của phần lớn các tài sản có thể được coi là dưới mức tối ưu.

Giao thông mật độ cao. Như mọi nơi khác ở Chợ Lớn, đi bộ trên những con đường ở DA2 có thể là một trải nghiệm khó khăn do việc hàng hóa và xe máy lấn chiếm vỉa hè.

Khu phố người Hoa ở Singapore

Dự án Bảo tồn khu phố người Hoa ở Singapore là một ví dụ kinh điển minh họa việc bảo tồn, phục hồi và tái sử dụng phù hợp các căn nhà phố người Hoa. Các đoạn sau đây được trích từ nghiên cứu tình huống của Viện Đất Đô thị về dự án.

Vào giữa những năm 1980, Cục Phát triển Đô thị Singapore's (URA), cơ quan quy hoạch quốc gia đã hủy bỏ chính sách chỉnh trang đô thị nhằm tới việc phá dỡ những khu phố người dân tộc như khu người Hoa, và thay vào đó đã quyết định bảo tồn chúng. Việc bảo tồn các ngôi nhà và khu phố cũ được xác định như một công cụ chính sách để phục hồi ngành du lịch trong khi vẫn tôn trọng nhu cầu và quyền của các chủ sở hữu.

Quy hoạch tổng thể Bảo tồn của URA (1989) đã đưa ra một khung pháp lý cho việc bảo tồn các ngôi nhà, mời gọi đầu tư tư nhân, khuyến khích những thực hành bảo tồn tốt, tham vấn với khu vực tư nhân và khuyến khích bảo tồn thông qua giáo dục và ghi nhận.



Ảnh A.27. Khu phố người Hoa ở Singapore
Nguồn: Internet

Tiếp theo phương pháp định hướng thị trường cân bằng, mục đích của Kế hoạch Bảo tồn là đảm bảo cho các ngôi nhà cũ vẫn có thể có hiệu quả kinh tế và được bảo tồn tốt để kéo dài tuổi thọ của chúng. Điều này được làm thông qua việc khuyến khích các chủ sở hữu và nhà đầu tư phục hồi tài sản của họ để phục vụ cho các chức năng mới.

Các chính sách bảo tồn rất cụ thể cho từng khu phố và cũng linh hoạt ở khu phố người Hoa. Các mặt tiền nhà phố phải được bảo tồn trọn vẹn trong lúc nội thất có thể hiện đại. Không có trợ cấp trực tiếp cho các chủ sở hữu nhưng có những khuyến khích như không phải nộp lệ phí cấp phép và không áp dụng các yêu cầu về đậu xe.

Kể từ 1989, 6.563 căn nhà đã được chỉ định bảo tồn trong toàn thành phố. Khu người Hoa đã trở thành một khu phố sạch sẽ và sống động có số lượng lớn khách du lịch quốc tế.

10.3. DA 3

Các vấn đề chính sau đây được Tư vấn xác định cho khu vực.

Một cạnh đô thị chưa hoàn thiện. Việc xây dựng xa lộ Đông-Tây đã phá huỷ một dải 12-18 mét các khối nhà nằm liền kề kênh. Vì vậy, cạnh phía nam của DA3 không được hoàn thiện và cho thấy sự trộn lẫn những khu đất trống, các toà nhà chiều cao khác nhau, các ngôi nhà bỏ hoang và các bức tường đóng vai trò mặt tiền. Sự quan tâm phát triển ở Chợ Lớn sẽ tạo cơ hội để xác định lại và củng cố lại mặt tiền đường cao tốc. Mô hình Xintiandi của Thượng Hải cho thấy đã làm gia tăng thêm giá trị đáng kể cho một trong những TP phát triển mạnh của châu Á như được trình bày trong Hình. A 10.3.

Một kênh cũ chuyển thành một đại lộ. Đã có thời là đường thủy chính của Chợ Lớn, đường Hải Thượng Lãn Ông hiện nay là một con đường cấp 2 của quận. Quá khứ lịch sử của nó có thể đoán được bởi những ngôi nhà có phong cách Pháp như Thông Hiệp, ngôi nhà thường bị che

khuất bởi các công trình thương mại và văn phòng mới hơn. Cuối đường về phía Tây, Hải Thượng Lãn Ông là một đại lộ có dải phân cách xanh ở giữa; đoạn đường này là một trong những không gian công cộng hiếm hoi của Chợ Lớn. Thiết kế này không được tiếp tục trong DA3, làm giảm bớt ý nghĩa của đại lộ này.

Điểm giao kết của các hệ thống giao thông. Như đã mô tả trên đây, một số hệ thống giao thông gặp nhau trong một khu vực nhỏ của DA 3. Chúng bao gồm tuyến tàu điện ngầm số 5, và đường xe điện số 1. Về mặt các trục xe lưu thông chính, DA3 bao gồm đường cao tốc Đông Tây, Cầu Chà Và và đường nối quận 5 với quận 8 và phía nam của thành phố và Hải Thượng Lãn Ông. Ngoài ra, khu vực này được xác định như một bến cảng tiềm năng cho hệ thống giao thông đường thủy được Sài Gòn Tourist triển khai.

Xintiandi của Thượng Hải

Xintiandi của Thượng Hải kết hợp bảo tồn và tái sử dụng phù hợp các ngôi nhà đường Shikumen lịch sử -- một loại nhà phố làm từ gạch được bố trí trong các hẻm nhỏ - với việc phát triển thương mại quy mô cao. Các đoạn sau đây được trích từ nghiên cứu trường hợp của Viện Đất đô thị.

Khu trung tâm Thượng Hải từng là một quận cũ nát. Được phát triển trong những năm 1998-2002 bởi Tập đoàn Shui On, Xintiandi đã làm được việc bảo tồn các công trình lịch sử và làm cho chúng phù hợp để phục vụ thị trường bán lẻ cao cấp và ăn uống.

Toàn bộ phức hợp bao trùm khu vực 3.0 ha và là tổ hợp của hai khối khác nhau. Khối Bắc ban đầu bao gồm các ngôi nhà có sân lịch sử và được chỉnh trang lại để sử dụng bán lẻ. Khối Nam là một tổ hợp khách sạn, bán lẻ, giải trí được thiết kế theo phong cách hiện đại.

Không giống các khu phố ở Thượng Hải phá bỏ nhà cũ và thay bằng nhà cao tầng là phổ biến, con đường lịch sử Shikumen được giữ lại và các yếu tố kiến trúc của nó được bảo tồn, bao gồm tường bên ngoài,



Ảnh A.28. Xintiandi
Nguồn: Internet

lanh tô, gác xép và cửa sổ gỗ cùng với gạch đá xám lát đường hẻm.

Dự án hợp nhất các yếu tố lịch sử với các cấu trúc hiện đại và bổ sung một diện tích 21.345m2 cho các mục đích nghỉ ngơi và giải trí, bao gồm nhà hàng, quầy bar, phòng tranh và cửa hàng. Khu vực này đã trở thành điểm đến thu hút người Thượng Hải và du khách quốc tế. Giá trị bất động sản trong quận đã tăng lên – và tiếp tục tăng – nhanh hơn các khu vực khác của thành phố.



CHIẾN LƯỢC BẢO TỒN

B. CHIẾN LƯỢC BẢO TỒN

1. CHIẾN LƯỢC BẢO TỒN

1.1. Giới thiệu

Kiểm tra bên ngoài của các tòa nhà trong DA2 và DA3 trong tháng 4 năm 2011 đã cho thấy rằng đã xảy ra những thay đổi đáng kể trong mỗi đường phố và chung cư kể từ khi *Dự án Bảo tồn cảnh quan trong khu phố người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị* của Giáo sư Lê Quang Ninh là giám đốc chương trình và Nhóm nghiên cứu do GS Trần Khang làm trưởng nhóm thực hiện vào năm 1995. Những thay đổi này chủ yếu làm tổn hại nhiều đến mỗi lợi ích và giá trị di sản của khu vực. Nhiều tài sản di sản đã bị mất hoàn toàn, trong khi nhiều ngôi nhà khác có thêm các tầng nhà ở bổ sung ở tầng mái hoặc thay thế các tính năng lịch sử và / hoặc các yếu tố trang trí, hoặc che khuất bằng cách sửa chữa. Do mô hình sở hữu tài sản và thiếu các hướng dẫn, các tiêu chuẩn bảo dưỡng khác nhau rải rác trên khắp các khu vực này. Một số mặt tiền chính của nhà phố đang trong tình trạng xấu. Kết quả của những thay đổi và bỏ bê này là sự xuống cấp của cảnh quan đường phố chính và đường nhỏ.



Ảnh B.1. 101-115 Trieu Quang Phuc
Nguồn: DCU

Mặc dù vậy, ở thời điểm này, vẫn còn nhiều sự quan tâm đến di sản trong DA2 và DA3. Các ngôi đền, chùa chiền và các tòa nhà khác được xếp hạng khác ở trong tình trạng và cung cấp một trung tâm lịch sử rất quan trọng, trong khi một số lượng đáng kể các di sản ‘hàng ngày’ tồn tại dưới hình thức phần lớn không thay đổi của các nhà phố thế kỷ 19 và 20 còn sót lại còn mang đặc điểm và lối sống cũ của khu vực mà du khách còn có thể tiếp cận được. Thời gian bây giờ là điều

cốt yếu. Sớm thực hiện một chiến lược bảo tồn quy mô toàn khu vực chặt chẽ và mạnh mẽ sẽ bảo vệ, ý nghĩa kiến trúc và văn hóa và lịch sử của Chợ Lớn, cung cấp cơ hội cho sự phát triển lợi ích du lịch văn hoá mạnh mẽ trong khu vực. Ngược lại, thất bại trong việc bảo vệ những gì di sản còn tồn tại của Chợ Lớn trong những năm tiếp theo sẽ dẫn đến mất vĩnh viễn tiềm năng này gây tổn hại đáng kể cho nền kinh tế thành phố Hồ Chí Minh và danh tiếng rộng hơn.

Phần này của báo cáo đưa ra các vấn đề đe dọa hoặc thách thức di sản Chợ Lớn và xác định một chiến lược để bảo tồn chúng.

1.2. Kiểm kê tài sản di sản Chợ Lớn

Tư vấn xác định được 222 tài sản di sản trong DA2 và DA3 và lập hồ sơ ảnh của các tài sản này. Một mã lô thửa được gán cho các lô này và địa chỉ chính xác của họ được ghi lại là một phần của cuộc khảo sát.

Một cơ sở dữ liệu GIS đã được xây dựng là công cụ làm việc cho toàn bộ phần di sản này và được đính kèm như một phần của sản phẩm cuối cùng.

Kiểm kê cho thấy rằng cảnh quan khu Chợ Lớn đã được phát triển trước năm 1945. Các tính năng chính của phong cách kiến trúc cho mỗi giai đoạn dựa trên *Dự án Bảo tồn cảnh quan trong khu phố người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị* dưới sự hướng dẫn của Giáo sư Lê Quang Ninh và được thực hiện bởi nhóm nghiên cứu do Giáo sư Trần Khang dẫn đầu (1995) được tóm tắt dưới đây:

Cuối thế kỷ 19 / đầu thế kỷ 20. Phong cách này là tương tự như nhà phố cổ ở miền Nam Trung Quốc. Các đặc trưng chính bao gồm mái ngói âm dương, sàn nhà bằng gỗ và tường gạch (tường Gạch chịu lực). Cửa sổ gỗ và các tấm gỗ có thể tháo rời, còn gọi là “bức bàn”, lắp trước loại cửa sổ đóng cũng rất phổ biến. Mái hiên hình vỏ cua và mái (đầu cung) có thể cũng được tìm thấy trên các cấu trúc này.

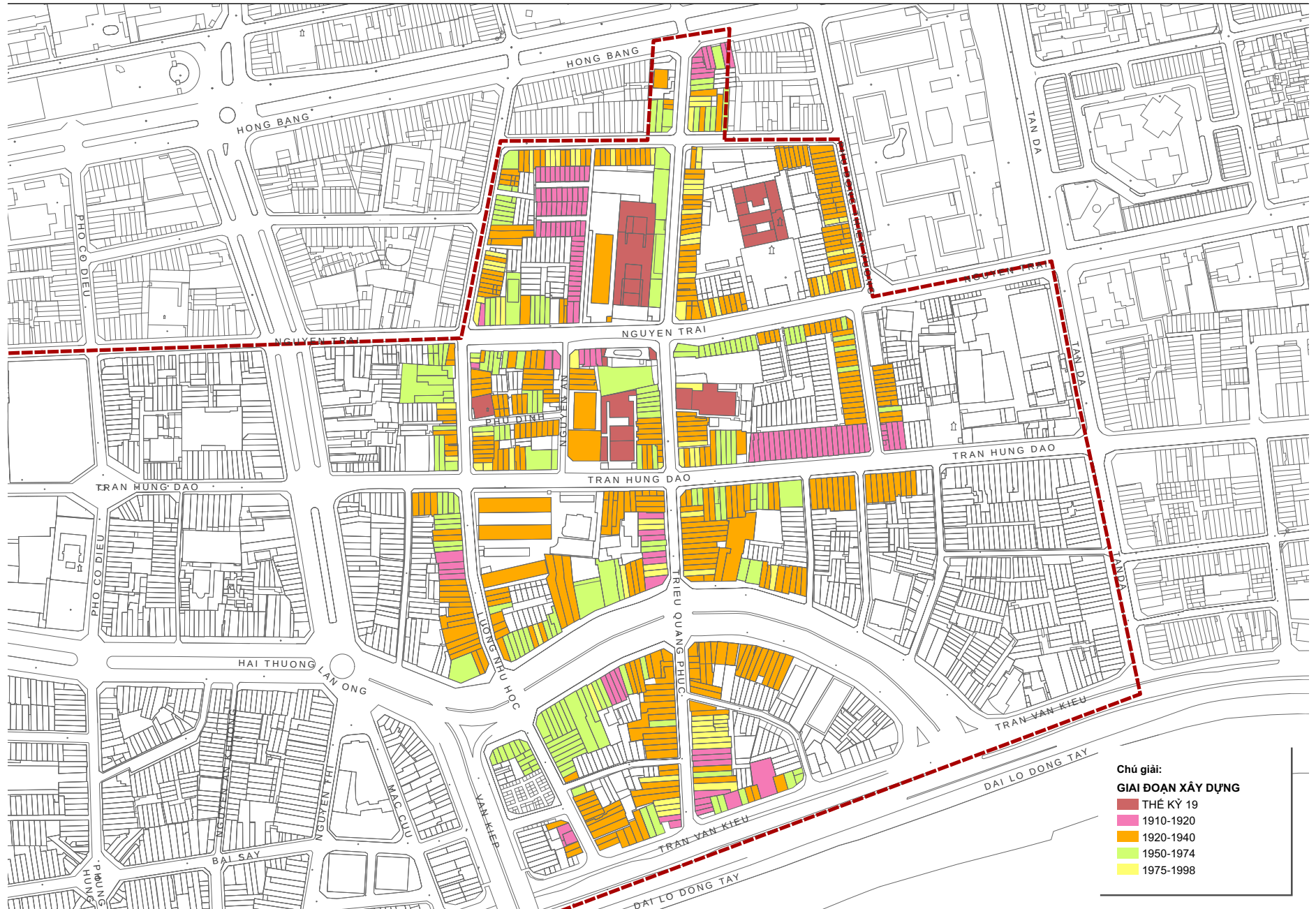


Ảnh B.2. 104-116 Trieu Quang Phuc
Nguồn: DCU

Thập niên 1910. Đó là một phong cách kiến trúc đơn giản điển hình với mái ngói âm dương và ít trang trí mặt tiền. Nền móng / cấu trúc của tầng trệt thường được làm bằng các thanh sắt hình chữ I, được sử dụng như xà/đà cùng với gạch cuốn (gạch xây cuốn) ở giữa.

Đầu những năm 1920. Đặc trưng của phong cách kiến trúc này bao gồm cửa ra vào và cửa sổ với dạng vòm (xây Cuốn) và phong cách kiến trúc châu Âu với cột trụ. Bê tông cốt thép thình thoảng được sử dụng trong kết cấu như ban công.

Đầu những năm 1930. Cấu trúc các ngôi nhà được làm bằng bê tông cốt thép, như có thể quan sát thấy ở ban công, lanh tô cửa cửa ra vào, cửa sổ và mái bằng. Sàn nhà vẫn còn được làm bằng các thanh sắt hình chữ I và gạch vòm (Gạch xây cuốn).



Tỷ lệ 1:4.000

0 12,5 25 50 75 100 m

Nguồn: GS. Lê Quang Ninh, GS. Trần Khang, Dự án Bảo tồn cảnh quan khu vực Chợ Lớn:
 Lượng giá, Đánh giá và Khuyến nghị, 1995



1.3. Đánh giá mức độ ý nghĩa của tài sản di sản của Chợ Lớn

Tài sản di sản Chợ Lớn đã từng được mô tả trong chương bối cảnh (mục 3.1) được tách giữa các đền và chùa, nhà phố, và một số nhỏ nhà ở được xây dựng vào những năm 1950. Hiện tại, chỉ có một hệ thống đánh giá về mức độ ý nghĩa của các tài sản di sản khác nhau này là việc xác định chính thức chúng là tòa nhà được xếp hạng. Hiện có 15 tài sản di sản được xác định trong khu vực nghiên cứu, trong đó có mười đã được xếp hạng và năm tài sản di sản khác đang được đề nghị xếp hạng. Cơ quan phân loại bao gồm Sở Văn hóa và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Các tòa nhà được xếp hạng gồm các địa điểm tôn giáo và các tòa nhà đặc biệt khác, chẳng hạn như nhà của những người nổi tiếng và các địa điểm gắn với các sự kiện cách mạng, nhưng lại không tính đến tài sản di sản ‘hàng ngày’, như nhà phố.

Nếu di sản còn sót lại của Chợ Lớn được bảo vệ và nâng cấp, và được sử dụng để nuôi dưỡng phát triển mạnh du lịch văn hóa mang lại lợi ích, cần phải có và sử dụng một phương pháp đánh giá mức độ ý nghĩa có sự tham gia làm cơ sở cho việc bảo tồn và kiểm soát phát triển đang diễn ra trong DA2 và DA3. Có nhiều cách để xây dựng một hệ thống phân cấp các giá trị di sản, nhưng có những lợi ích trong việc sử dụng một hệ thống đơn giản để nó dễ hiểu đối với tất cả và không phức tạp để áp dụng. Trong trường hợp này, tài sản di sản trong DA2 và DA3 đã được kiểm tra từ các đường phố mọi người có thể tiếp cận, và các hẻm phố. Không tiếp cận được vào bên trong hoặc sân trong các toà nhà, vì vậy mà có thể có giá trị di sản đã không được nhìn thấy được và do đó đã bị loại trừ khi đánh giá mức độ ý nghĩa. Đây là tình trạng không mong muốn, nhưng không thể giải quyết được ở giai đoạn này, do những hạn chế đối với nghiên cứu này. Vì vậy, đối với mục đích của báo cáo này, hệ thống phân cấp sau đây của các giá trị di sản (ý nghĩa) đã được áp dụng:

Hình B 1.1 Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh - Hệ thống cấp bậc giá trị di sản		
Mức độ ý nghĩa	Định nghĩa	
Rất cao	i.	Các đền chùa và các tượng đài khác đã được xếp hạng
	ii.	Các ngôi nhà gỗ còn sót lại
Cao	i.	Các nhà phố trước 1945 với mặt tiền đa phần chưa bị thay đổi
	ii.	Các nhà phố trước 1945 với mặt tiền đa phần đã bị thay đổi
Trung bình	i.	Các nhà phố sau 1945 với mặt tiền đa phần chưa bị thay đổi
	ii.	Các nhà phố sau 1945 với mặt tiền đa phần đã bị thay đổi
Thấp	i.	Các nhà phố sau 1945 với mặt tiền đa phần đã bị thay đổi

Lý do đằng sau hệ thống phân cấp này là:

- Đền thờ và các di tích và các tòa nhà khác được xếp hạng đã được đánh giá và chấp nhận như một yếu tố quan trọng nhất trong môi trường lịch sử của Chợ Lớn và như vậy phải được ở mức độ ý nghĩa cao nhất.
- Giáo sư Khang, trưởng nhóm nghiên cứu của dự án *Bảo tồn cảnh quan trong khu phố Người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị* dưới sự hướng dẫn của Giáo sư Lê Quang Ninh vào năm 1995 đã xác định sự sống sót hiếm hoi của hai nhà một tầng duy nhất thế kỷ 19 bằng gỗ trong Chợ Lớn. Đây là những tài sản

vô cùng quan trọng, bảo đảm phân loại ở mức độ ý nghĩa cao nhất (có nghĩa là ‘rất cao’). Hai ngôi nhà gỗ nằm ở phía tây của DA2. Tuy nhiên, chúng xứng đáng được nêu lên đầu tiên trong định nghĩa của hệ thống cấp bậc của ý nghĩa, vì điều quan trọng là tất cả các tài sản di sản của Chợ Lớn đều được đánh giá theo các tiêu chuẩn này.

- Cảnh quan khu phố ban đầu của Chợ Lớn đã được phát triển trước năm 1945. Việc giữ lại các nhà phố còn lại từ thế kỷ 19 và nửa đầu của thế kỷ 20 là mục tiêu bảo tồn quan trọng nhất. Điều này giải thích các cấp độ ý nghĩa khác nhau gắn cho

Hình B 1.2 Phân bố mức độ ý nghĩa theo khu vực chi tiết DA

	Rất cao	Cao	Trung bình	Thấp	Tổng
DA2	4	63	42	20	129
DA3	13	24	33	24	94
Tổng	17	87	75	44	223

các tòa nhà cùng loại trước và sau 1945.

- Thậm chí các căn nhà phố bị thay đổi nhiều vẫn là tài sản di sản có một số lợi ích và giá trị trong cảnh quan đường phố, khi chúng đóng góp vào đặc điểm lịch sử thông qua tỷ lệ, chiều cao và chiều rộng mặt tiền, ngay cả khi các chi tiết và các yếu tố quan trọng khác đã bị mất.
- Sự cần thiết có hệ thống phân cấp được cấu trúc trên cơ sở chất lượng của mặt tiền chính là không đủ - như đã được giải thích trên đây. Hình thức quy hoạch bên trong (đặc biệt là sự tồn tại của quy hoạch mặt bằng tầng trệt năm gian truyền thống) là một thành phần quan trọng có ý nghĩa, nhưng lại chưa được đánh giá. Hệ thống phân cấp có thể và nên được điều chỉnh trong tương lai khi

việc tiếp cận vào khu vực bên trong tòa nhà cho phép thực hiện đánh giá này.

Mỗi tài sản di sản còn sót lại được xác định trong DA2 và DA3 đã được phân loại theo hệ thống phân cấp mức độ có ý nghĩa này. Các kết quả được nêu trong Tập 2 của báo cáo này cho từng tài sản.

Phân tích cho thấy có tổng cộng 223 tài sản di sản được xác định trong phần này của Chợ Lớn - trong số này, 129 nằm trong DA2 và 94 DA3. Một khi tài sản hiện đang đề nghị xếp hạng chính thức được tách ra, khu vực DA2 giàu hơn DA3 về sự hiện diện của các tòa nhà xây dựng trước và tài sản có mức độ ý nghĩa rất cao và cao. Hơn nữa, lập bản đồ chi tiết cho thấy rằng các tài sản di sản được phân bố trên toàn bộ DA2, trái ngược với DA3, nơi

Hình B 1.3 Tuổi của tài sản di sản theo khu vực chi tiết DA

	Thế kỷ 19	1900-20	1920-45	1945-75	1975-98
DA2	4	19	70	35	1
DA3	0	3	52	37	2
Tổng	4	22	122	72	3

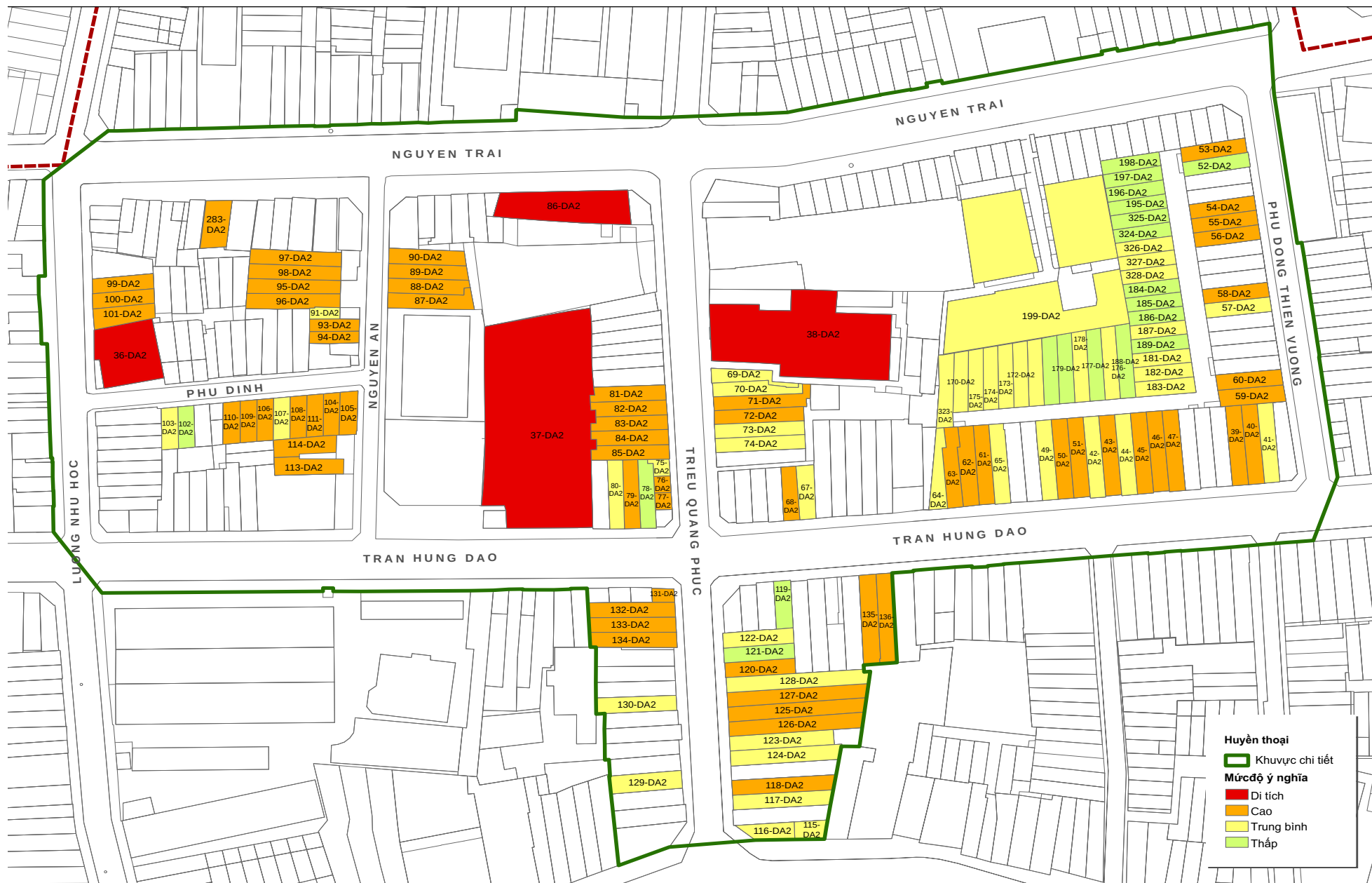
phía đông của khu vực hoàn toàn không có. Kết quả là, DA3 nằm ở ngoài biên khu vực hơn DA2 –đặc biệt càng rõ hơn góc được tăng cường bởi các đường cao tốc chạy về phía bắc và phía nam của DA3, trong khi DA2 có ngay cảm nhận về nơi chốn là một khu vực lịch sử quan trọng. Điều đó không có nghĩa ngụ ý rằng DA3 không có giá trị di sản hoặc không xứng đáng bảo tồn. Tuy nhiên, điều quan trọng là nhận ra rằng DA2 có sự gắn kết lớn hơn như một khu vực lịch sử và đảm bảo có nhiều các biện pháp bảo tồn hơn.

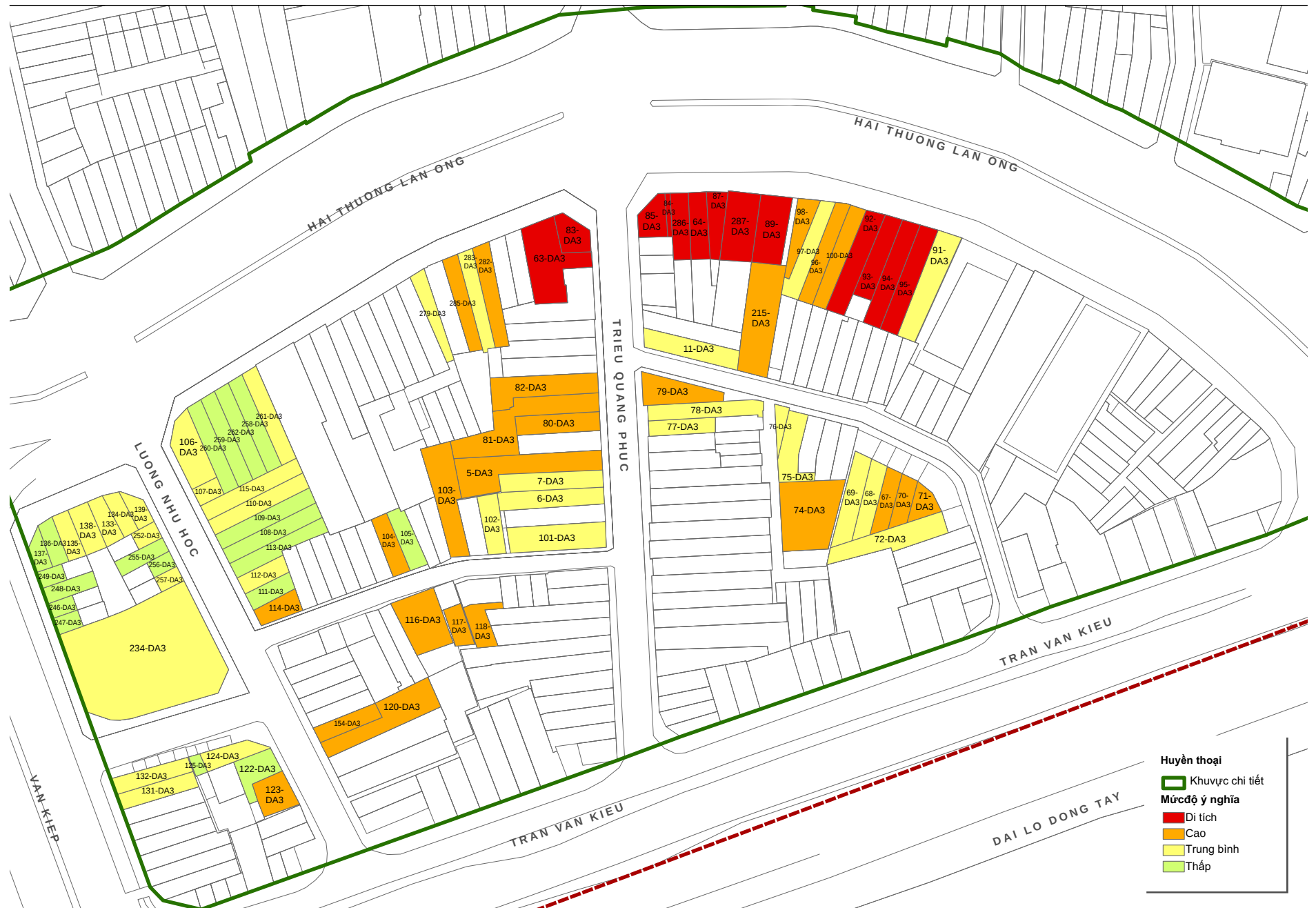
1.4. Các vấn đề ảnh hưởng đến tầm quan trọng của tài sản di sản và đặc điểm của khu vực

Phần 3.3 của chương bối cảnh xác định thiệt hại điển hình đã gây ra cho các nhà

phố trong 15 năm qua kể từ khi cuộc khảo sát do Dự án Bảo tồn cảnh quan trong khu phố người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị dưới sự hướng dẫn của Giáo sư Lê Quang Ninh và được thực hiện bởi nhóm nghiên cứu do Giáo sư Trần Khang dẫn đầu. Điều này bao gồm:

- Dỡ bỏ hoàn toàn và thay thế các đơn vị nhà ở riêng lẻ
- Việc xây dựng diện tích ở bổ sung trên một hoặc nhiều tầng ở tầng mái
- Dỡ bỏ các vật liệu truyền thống, các tính năng và các yếu tố trang trí
- Thay đổi đường nét mái, hoàn thiện mái nhà, ban công, cửa sổ và mặt tiền cửa hàng
- Chất đồ trên ban công và sử dụng mặt tiền phía trên cho các biển hiệu thương mại





- Thiếu bảo trì kết cấu lịch sử
- Thay đổi đáng kể chiều cao toà nhà của từng căn riêng lẻ hoặc một nhóm các ngôi nhà lân cận, phá vỡ cảnh quan đường phố và đặc điểm truyền thống của khu vực.

Ngoài ra, đặc điểm của cả DA2 và DA3 đã, đang và tiếp tục bị tổn hại bởi:

- Không có vùng đệm bảo vệ hiệu quả cho các tòa nhà được xếp hạng, tạo ra sự phát triển không phù hợp của các địa điểm lân cận
- Mở rộng đường không có sự phân biệt và nâng cấp các đường cao tốc khác, bao gồm cả thay đổi tuyến giao thông
- Lưu lượng giao thông trên các tuyến đường của khu vực
- Dây cáp trên cao, các loại cáp dịch vụ khác trên mặt đất và thiếu biển báo phối hợp
- Tình trạng và việc sử dụng vật liệu trên đường phố và vỉa hè.

Nghiên cứu đã cho thấy có tiềm năng đáng kể tồn tại trong DA2 và DA3 để nâng cấp một số tài sản có ý nghĩa thấp lên mức trung bình và những tài sản có ý nghĩa trung bình lên mức ý nghĩa cao bằng cách:

- Duy trì và sửa chữa kết cấu và các yếu tố lịch sử, bao gồm hoàn thiện mái nhà, ban công, cửa chớp thông gió và ốp thạch cao.
- Dỡ bỏ những chi tiết bổ sung và thay đổi không thích hợp và không đẹp, và biển hiệu/ quảng cáo.
- Phục hồi các yếu tố truyền thống bị mất như phần hoàn thiện mái nhà, các chi tiết ban công, cửa chớp cửa thông gió, các lưới thông gió trang trí và mặt tiền cửa hàng.

Hơn nữa, đặc điểm của khu vực như một tổng thể có thể được cải thiện bằng cách chú ý đến:

- Kiểm soát phát triển
- Đường cao tốc và các vấn đề giao thông
- Cơ sở hạ tầng phục vụ địa phương
- Phối hợp biển báo.

1.5. Bảo vệ tương lai của khu vực và giá trị di sản của nó và tối ưu hóa tiềm năng của nó

Như đã trình bày rõ, thời gian là điều cốt yếu trong việc phát triển và thực hiện một chiến lược bảo tồn có thể bảo vệ các giá trị di sản của DA2 và DA3 và tiềm năng của chúng. Tiểu mục này xác định một chiến lược cho các mục đích này.

Trong tiểu mục trước, đã xác định rằng DA2 có sự gắn kết nhiều hơn và có tiềm năng như một khu vực lịch sử. Theo đó, các khía cạnh của chiến lược cho các khu vực chi tiết này khác nhau để phản ánh sự khác biệt. Tuy nhiên, những gì được nêu ra dưới đây đại diện cho một chiến lược bảo tồn duy nhất cho phần này của Chợ Lớn, nhằm bảo vệ và tăng cường những giá trị di sản vẫn còn tồn tại trước khi mức độ mất mát và tổn hại quá lớn để có thể cho phép bảo tồn và phát triển không ngừng như là một khu vực lịch sử gắn kết.

A

Các nguyên tắc bảo tồn và các biện pháp được áp dụng cho tất cả các tài sản di sản xây dựng trong DA2 và DA3

A1

Các khu vực DA2 và DA3 nên được chỉ định chính thức như các khu bảo tồn đặc biệt trong đó các biện pháp bảo vệ cụ thể, kiểm soát phát triển và cường chế sẽ được áp dụng, thuế và các ưu đãi tài chính để khuyến khích bảo tồn tốt có thể được cung cấp.

Bình luận: Để có hiệu quả, bảo tồn ở Chợ Lớn cần phải được thực hiện ở quy mô khu vực hơn là chỉ đơn giản chú trọng vào một vài tài sản di sản được lựa chọn có mức độ ý nghĩa rất cao. Chỉ định DA2 và DA3 là khu bảo tồn đặc biệt sẽ nâng cấp hồ sơ di sản của khu vực, cung cấp một cấu trúc và cơ chế để các sáng kiến bảo tồn và phát triển có thể được trân trọng và, cho dù có thực hiện kiểm soát phát triển mới, vẫn sẽ làm tăng niềm tự hào của cộng đồng địa phương về khu phố của họ và tiềm năng dựa trên di sản của nó.

A2

Không có công trình hoặc các hoạt động làm thay đổi về mặt vật chất hoặc ảnh hưởng đến đặc điểm hoặc bề ngoài của một tài sản di sản, bất kể mức độ có ý nghĩa của nó, được bắt đầu hoặc thực hiện mà không có sự đồng ý trước của các cơ quan quản lý.

Bình luận: giá trị di sản của các tòa nhà riêng lẻ và của toàn bộ các đường phố bị tổn hại cả do phá hủy hoặc thay đổi đáng kể, và do tháo dỡ các tính năng trang

trí một cách sai lệch và / hoặc sự bỏ bê ngày càng nhiều. Do đó, điều quan trọng rằng tất cả các thay đổi có thể làm thay đổi về mặt vật chất hoặc ảnh hưởng đến đặc điểm và bề ngoài đều là đối tượng của kiểm soát phát triển và quy trình phê duyệt. Điều này muốn đề cập đến chức năng, thủ tục và nguồn lực của cơ quan quản lý, nhưng là một bước quan trọng trong việc bảo vệ những gì còn sót lại không bị xuống cấp hơn nữa. Các công trình và các hoạt động cần có tiến trình đồng thuận bao gồm lắp đặt các biển quảng cáo/pa nô vì những loại này có thể ảnh hưởng xấu đáng kể đến đặc điểm của từng tài sản riêng lẻ và cảnh quan đường phố tại khu vực.

Vấn đề thực thi: *Phải coi là một vi phạm nếu bắt đầu hoặc thực hiện bất kỳ hoạt động xây dựng, sửa chữa một tài sản di sản mà không có sự đồng ý trước của các cơ quan quản lý. Biện pháp xử phạt thích hợp nên được áp dụng cho bất cứ khi nào vi phạm xảy ra.*

A3

Cần có một ý định mạnh mẽ ủng hộ việc lưu giữ tất cả tài sản di sản xây dựng. Cơ quan quản lý không nên cấp phép chấp thuận cho phá hủy hoàn toàn hoặc một phần của một tài sản di sản trừ trong các trường hợp đặc biệt nhất khi tài sản ở trong tình trạng kết cấu gây nguy hiểm và không sửa chữa được.

Bình luận: khu vực này không thể để mất tài sản di sản nhiều hơn nữa. Không phân biệt mức độ ý nghĩa, tất cả các tài sản di sản đóng góp vào đặc điểm của một khu vực lịch sử, nhưng sự gắn kết là cực kỳ quan trọng. Một khu vực chỉ có các tài sản di sản nằm rải rác riêng lẻ không bao giờ có thể có giá trị tiềm năng của một nơi mà có các cụm tòa nhà gắn kết được giữ lại, tạo cảm giác về nơi chốn, bản sắc và sự khác biệt địa phương. Đây là lý do quan trọng tại sao cần bảo vệ tương lai của tất cả các nhà phố truyền thống trong DA2 và DA3.

Bất cứ nơi nào các biện pháp này được áp dụng, sẽ vẫn có nguy cơ rằng một số lượng nhỏ chủ sở hữu tài sản / người đang sinh sống ở đó không quan tâm và vô nguyên tắc sẽ cố ý bỏ qua hoặc làm hư hại tài sản lịch sử của họ để có được sự đồng ý phá hủy cấu trúc không ổn định và / hoặc an toàn. Các nhà chức trách cần phải nhận thức được nguy cơ này và thực thi quyền một cách phù hợp.

Vấn đề thực thi: Việc phá dỡ không phép hoặc cố ý gây hư hại tài sản di sản là một vi phạm rất nghiêm trọng và cần phải bị xử phạt một cách thích hợp. Hình phạt phải bao gồm xây dựng lại, phục hồi hoặc sửa chữa tài sản đạt được một hình thức thỏa thuận và đặc điểm kỹ thuật phù hợp.

A4

Đối với tất cả các tài sản di sản xây dựng, phải có là một ý định mạnh mẽ ủng hộ việc lưu giữ và bảo tồn hình thức, chiều cao, và các tính năng bên ngoài, các yếu tố và các vật liệu truyền thống còn sót lại. Sự đồng ý cho thay đổi hoặc loại bỏ hoàn toàn hoặc một phần của hình thức, vật liệu và chi tiết truyền thống không nên được các cơ quan quản lý cho phép trong bất kỳ trường hợp nào, ngoại trừ như quy định trong bất kỳ biện pháp cụ thể tiếp theo.

Bình luận: cảm nhận về nơi chốn bắt nguồn mật thiết từ nhịp điệu và đặc điểm chảy từ các hình thức, chiều cao và chi tiết được lặp lại của các nhà phố truyền thống. Một khi các yếu tố này bị xuống cấp hoặc bị gián đoạn bởi các can thiệp hiện đại, giá trị di sản của khu vực này sẽ vĩnh viễn bị tổn thương. Ví dụ về các đường phố đã được nêu trong báo cáo giữa kỳ cho thấy thiệt hại đang được gây ra cho đặc điểm mật tiền bởi việc tăng chiều cao không kiểm soát được của các tòa nhà dọc theo Triệu Quang Phục và các nơi khác trong DA2 và DA3.

Vấn đề thực thi: *Phải coi là một vi phạm nếu thực hiện bất kỳ công việc nào như vậy mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào vi phạm xảy ra, bao gồm cả các yêu cầu để loại bỏ sự can thiệp trái phép và khôi phục các bố cục truyền thống đã có từ trước.*

A5

Khuyến khích chủ sở hữu tài sản và người đang sinh sống phục hồi (với thông tin đầy đủ và không phỏng đoán) hình thức, chiều cao, các tính năng bên ngoài, các yếu tố và / hoặc các vật liệu truyền thống trên tài sản di sản của tất cả các cấp độ ý nghĩa này ở những nơi chúng đã bị tháo dỡ, thay thế, thay đổi hoặc bị hư hại trong quá khứ.

Bình luận: Như đã được ghi nhận, nhiều thiệt hại đã xảy ra theo cách này trong 15 năm qua, kể từ khi cuộc điều tra tài sản di sản được thực hiện trong cùng một khu vực của Dự án Bảo tồn cảnh quan trong khu phố người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị dưới hướng

dẫn của Giáo sư Lê Quang Ninh và thực hiện bởi đội ngũ do Giáo sư Trần Khang lãnh đạo. Đây cũng là trường hợp có tiềm năng đáng kể tồn tại trong DA2 và DA3 để nâng cấp và nâng cao cấp độ ý nghĩa của một số tài sản di sản bằng cách phục hồi cẩn thận các tính năng truyền thống bị mất hoặc bị hư hỏng. Chủ sở hữu tài sản không có khả năng đầu tư vào nhiệm vụ quan trọng này mà không được đào tạo và khuyến khích. Họ cần phải hiểu những lợi ích kinh tế có thể và sẽ đến với khu vực qua việc thúc đẩy tạo ra nơi chốn và củng cố các đặc điểm lịch sử và cảm nhận về nơi chốn của nó.

Các biện pháp khuyến khích có thể bao gồm:

- Xây dựng nầm tự hào cộng đồng về di sản văn hóa của khu vực
- Phổ biến thông tin về thực hành bảo tồn tốt
- Phát triển các chương trình tài trợ địa phương cho các dự án liên quan đến di sản
- Thu hút các cộng đồng địa phương và đặc biệt là trẻ em tham gia trong hoạt động bảo tồn

- Đưa ra các khuyến khích tài chính dưới các hình thức hoàn thuế hoặc miễn thuế cho các chủ sở hữu nào thực hiện các biện pháp bảo tồn thích hợp các tòa nhà của họ đã được phê duyệt (có lẽ nên trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày hoàn thành công trình được cấp phép đúng yêu cầu).

Kinh nghiệm ở những nơi khác cho thấy ưu đãi thuế, các chương trình tài trợ nhỏ và sự tham gia của các em học sinh trong các hoạt động bảo tồn đặc biệt hiệu quả rất đáng khích lệ.

A6 **Khuyến khích chủ sở hữu tài sản và người đang cư trú tháo dỡ biển quảng cáo hiện có và pa nô ở mặt tiền phía trên của tất cả các tài sản di sản. Cơ quan quản lý không nên cho phép lắp đặt mới các biển quảng cáo và pa nô loại này trong bất kỳ trường hợp nào,**

ngoại trừ việc lắp đặt rất tạm thời và thời gian hạn chế liên quan đến các hoạt động truyền thông dân sự về khu vực, cộng đồng và di sản của nó.

Bình luận: Như đã nói trong phần bình luận A2 ở trên, lắp đặt các biểu ngữ quảng cáo và pa nô làm mất đi đặc tính của các tài sản riêng lẻ và cảnh quan đường phố tại chỗ. Rõ ràng, chúng chỉ mang lại lợi ích tạm thời cho của cộng đồng và di sản của nó, tuy nhiên, cũng có lý do cho sự chấp nhận của họ trong ngắn hạn.

Vấn đề thực thi: *Phải xem là một vi phạm nếu thực hiện bất kỳ công việc xây dựng sửa chữa nào không có sự đồng ý trước. Xử phạt thích hợp nên được áp dụng khi có bất cứ vi phạm, bao gồm các yêu cầu tháo dỡ các can thiệp trái phép.*

A7

Thiết kế chi tiết, hướng dẫn chăm sóc và sửa chữa cần cơ quan quản lý (hoặc cơ quan phù hợp khác) chuẩn bị và cung cấp cho tất cả các chủ sở hữu và người cư trú và các nhà phát triển bất động sản và các tổ chức cá nhân thực hành thiết kế để thông báo và khuyến khích bảo tồn tốt tài sản di sản.

Bình luận: Đây là một phần thiết yếu của việc giáo dục và khuyến khích chủ sở hữu tài sản và người cư trú và các nhà phát triển bất động sản và các nhà tư vấn của họ. Việc hướng dẫn lý tưởng nên dùng cách tiếp cận giải thích:

- Điều gì là đặc biệt và quan trọng về tài sản di sản trong khu vực
- Những đặc điểm đặc biệt này có thể bị hư hỏng hoặc đang bị đe dọa như thế nào
- Có thể làm gì để bảo vệ chúng
- Điều này ảnh hưởng như thế nào đến việc thiết kế các biện pháp can thiệp mới, và cách tiếp cận cần được áp dụng để chăm sóc và sửa chữa kết cấu và các yếu tố hiện có.

Hướng dẫn thiết kế mặt tiền cửa hàng của cũng nên được chuẩn bị bao gồm các thiết kế có thể chấp nhận được của mái hiên, bảng hiệu cửa hàng và các chi tiết khác để đảm bảo tính thống nhất của mặt tiền.

A8

Một chiến lược biển báo và giải thích chính thức dành cho DA2 và DA3 nên được phát triển và thực hiện bởi cơ quan quản lý để khuyến khích sự phối hợp và hoàn thiện trong biển báo chỉ dẫn đường và giải thích về di sản văn hóa và xây dựng của khu vực.

Bình luận: Đây là một hợp phần quan trọng trong phát triển du lịch. Một thiết kế biển báo tốt sẽ củng cố đặc điểm của khu vực và tính khác biệt địa phương và sẽ khuyến khích du khách tiếp cận khám phá đường phố nhiều hơn. Điều này sẽ mang lại lợi ích cho nền kinh tế địa phương. Đi cùng với hướng dẫn như vậy phải có sự kiểm soát các biển báo không phép và không phù hợp.

A9

Mặt tiền đường phố truyền thống trong DA2 và DA3 nên được tôn trọng và củng cố.

Cách bố trí và mô hình hiện hữu của đường phố và sân nên được tôn trọng và giữ lại. Cơ quan quản lý cần tránh mở rộng đường vì sẽ làm mất đi ranh đường truyền thống của mặt tiền đường. Cơ quan quản lý phải phản đối việc tạo ra các khoảng lùi mới ngoài mặt tiền đường phát sinh từ sự phát triển bất động sản.

Bình luận: Đây là điều cần thiết cho việc bảo vệ đặc điểm của từng con đường và của cả khu vực như một tổng thể. Bố trí mặt bằng/mô hình đường phố, sự sắp xếp các ngôi nhà truyền thống là những thành phần cơ bản tạo nên tính khác biệt địa phương. Hơn nữa, khoảng lùi ranh xây dựng làm tang cơ hội chiếm dụng bởi các hoạt động không mong muốn, như đậu xe và sự xuất hiện của các quầy hàng trái phép.

A10

Thiết kế của dự án phát triển mới trong DA2 và DA3 (chỉ nên cho phép theo quy định trong chiến lược bảo tồn này) nên tôn trọng và thực hiện theo hướng dẫn thiết kế đô thị được mô tả ở các phần khác trong báo cáo này.

Bình luận: Đây là điều cần thiết để bảo vệ của đã cđiểm truyền thống của khu vực lịch sử quan trọng này.

B

Các nguyên tắc bảo tồn cụ thể và các biện pháp được áp dụng đối với tài sản di sản xây dựng có cấp độ ý nghĩa khác nhau trong DA2 và DA3

B1

Đối với tài sản di sản xây dựng cấp độ ý nghĩa rất cao, cao và / hoặc trung bình, cơ quan quản lý không nên chấp thuận cho xây bổ sung tầng, diện tích ở hoặc bất kỳ cấu trúc nổi bật khác phía trên mép mái hiên truyền thống (hoặc trên mái bằng) của tài sản.

Bình luận: Như đã nói trong bình luận A4 ở trên, cảm nhận nơi chốn xuất phát mật thiết từ nhịp điệu và đặc tính có từ

các chi tiết lặp lại của các nhà phố truyền thống. Điều này đặc biệt đúng đối với trường hợp nhà thấp tầng và có đường mái hiên phần lớn nhất quán dọc theo mặt tiền đường phố. Thiệt hại giá trị di sản của khu vực do thỏa hiệp này là đáng kể, như nhiều ví dụ đã chứng minh. Duy trì hình thức nhà phố truyền thống trước năm 1945 được coi là cần thiết để giữ được giá trị lịch sử của khu vực. Nhiều tòa nhà đã được đánh giá là có ý nghĩa cao. Ở những trường hợp can thiệp hoặc bổ bê trong quá khứ đã làm tổn hại đến lợi ích của các nhà phố trước năm 1945 đến mức làm cho chúng chỉ được đánh giá có cấp độ ý nghĩa trung bình, thường có cơ hội nâng cấp độ ý nghĩa bằng cách công tác nâng cấp bảo tồn và phục hồi. Việc cho phép xây thêm các tầng bổ sung ở các tài sản có ý nghĩa trung bình này sẽ làm giảm khả năng suy yếu cải thiện giá trị di sản.

Vấn đề thực thi: Sẽ bị coi là vi phạm nếu thực hiện bất kỳ một công việc nào đối với một tài sản di sản có ý nghĩa rất cao, cao hoặc trung bình. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng khi bất cứ vi phạm như

vậy xảy ra, bao gồm cả các yêu cầu để tháo dỡ việc xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục truyền thống đã có từ trước.

B2

Đối với tài sản di sản được xây dựng có cấp độ ý nghĩa thấp, cơ quan quản lý không nên chấp thuận xây thêm tầng, hoặc bất kỳ cấu trúc nào nổi lên trên đường mái hiên truyền thống (hoặc chiều cao mái bằng) mái nhà của tài sản, trừ trường hợp nó không thể thấy được đối với người lớn đứng ở bất cứ vị trí nào trên phố và vỉa hè trong phạm vi 25 mét mỗi bên ranh giới của tài sản.

Bình luận: Như B1.

Vấn đề thực thi: Như B1

B3

Đối với tài sản di sản xây dựng có cấp độ ý nghĩa rất cao, một vùng đệm “loại A” nên được thành lập trong phạm vi 50 mét từ ranh giới của tài sản về mỗi hướng, trong phạm vi đó sẽ áp dụng kiểm soát phát triển nghiêm ngặt cho tất cả các tài sản và công trình xây dựng bị đổ hoàn toàn hoặc một phần trong khu vực. Không có công trình hoặc các hoạt động làm thay đổi hoặc ảnh hưởng đến bên ngoài của bất kỳ tài sản đó hoặc cấu trúc được xây dựng có thể được bắt đầu hoặc thực hiện mà không có sự đồng ý trước của cơ quan quản lý.

Bình luận: tài sản di sản có ý nghĩa rất cao là quá khứ còn lại quan trọng nhất của Chợ Lớn. Hiện nay, những tòa nhà đang bị hư hại do thiếu kiểm soát phát triển và các can thiệp không phù hợp khác trong môi trường xây dựng. Các kiểm soát này là cần thiết nếu giá trị di sản của khu vực được bảo vệ và khai thác có lợi.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục đã có trước đây hoặc truyền thống.

B4

Trong vùng đệm ‘Loại A’, việc xây mới thêm tầng cao hơn đường mái hiên truyền thống (hoặc chiều cao của nhà mái bằng) của mái nhà bất cứ tài sản nào sẽ không được phép.

Bình luận: Như B1. Điều này liên quan đến tất cả tài sản, không phân biệt lợi ích di sản của họ.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục đã có trước đây hoặc truyền thống.

B5

Trong vùng đệm ‘Loại A’, các thay đổi hình thức, chiều cao, các tính năng bên ngoài, các yếu tố, các thay đổi mặt tiền, và biển báo hoặc các vật liệu của bất cứ tài sản nào dẫn đến hư hại cho tài sản di sản trung tâm sẽ không được cho phép.

Bình luận: Như B3. Đặc biệt, các nguyên tắc thiết kế đô thị và các văn bản hướng dẫn đã quy định ở những nơi khác trong báo cáo này (và đặc biệt là ở các mục 7 (a) - (e)) phải được tôn trọng và tuân thủ.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục đã có trước đây hoặc truyền thống.

B6

Trong vùng đệm 'Loại A', việc lắp đặt các biển quảng cáo và pa nô mới trên mặt tiền của bất kỳ công trình nào

đều không nên được cho phép trong bất kỳ trường hợp nào, ngoại trừ việc lắp đặt rất tạm thời và thời gian hạn chế liên quan đến các hoạt động truyền thông dân sự của khu vực, cộng đồng và di sản của nó.

Bình luận: Như A2 và A6.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để loại bỏ các biểu ngữ hoặc pano trái phép.

B7

Đối với mỗi tài sản di sản được xây dựng riêng lẻ (hoặc nhóm) có ý nghĩa cao, trung bình và thấp, một vùng

đệm "loại B" được thành lập bao gồm với hai lô tài sản tính từ ranh của tài sản chính (hoặc nhóm) theo cả hai hướng dọc trên cùng một đường phố (và dọc theo đường phố liền kề nếu nó tọa lạc tại ngã tư đường phố có liên quan,) trong đó việc xây mới thêm tầng cao hơn đường mái hiên truyền thống (hoặc chiều cao của nhà mái bằng) của mái nhà tài sản lân cận sẽ không được phép.

Bình luận: Như B1, B2 và B4. Điều này liên quan đến tất cả các tài sản nằm trong vùng đệm Loại B, không phân biệt (hoặc thiếu) lợi ích di sản của chúng.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục đã có trước đây hoặc truyền thống.

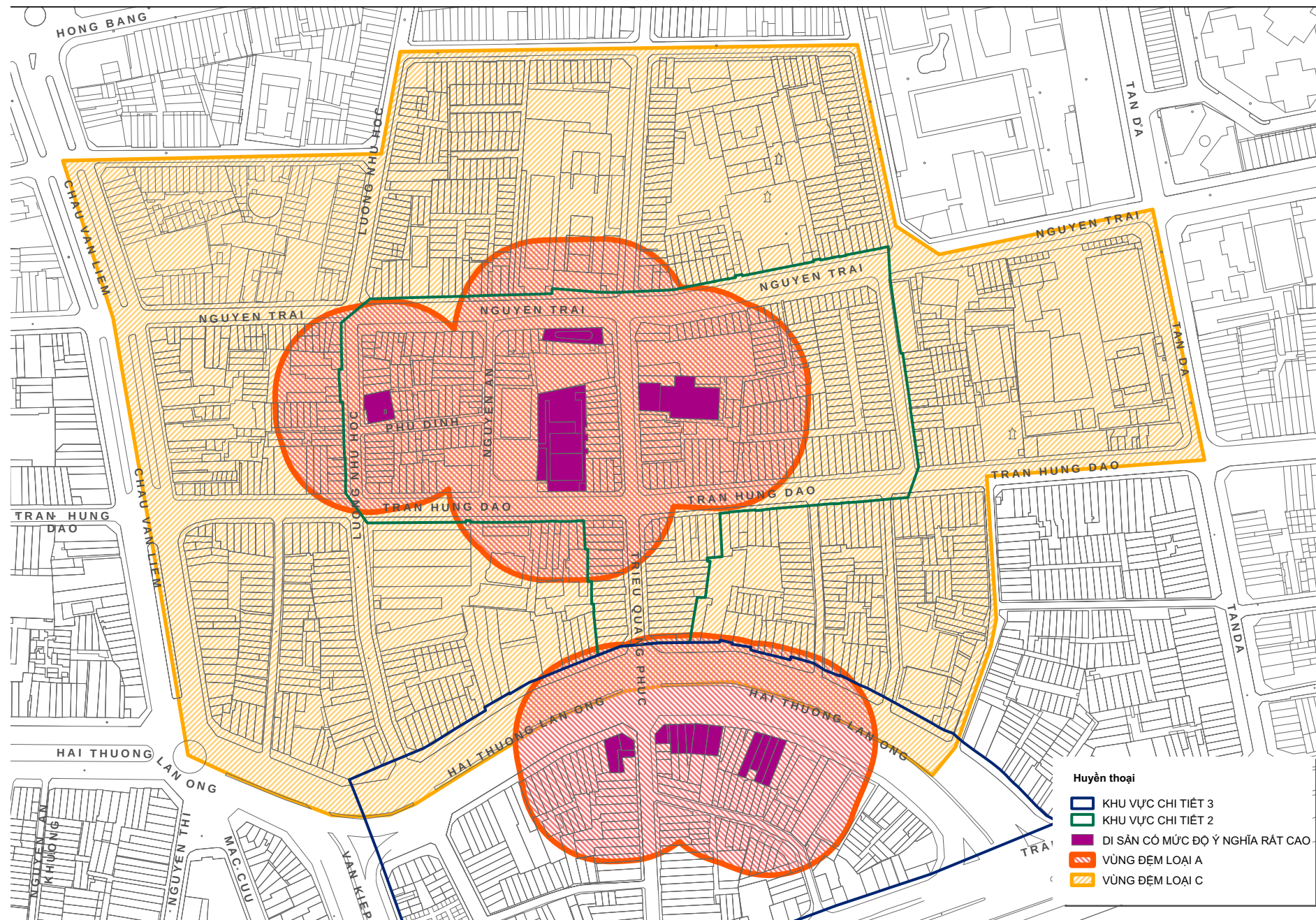
B8

Trong vùng đệm 'Loại B', các thay đổi hình thức, chiều cao, các tính năng bên ngoài, các yếu tố, các thay đổi mặt tiền,

và biển báo hoặc các vật liệu của bất cứ tài sản nào dẫn đến hư hại cho tài sản di sản trung tâm sẽ không được cho phép. Đặc biệt, dự án phát triển mới phải tôn trọng và tuân theo các nguyên tắc thiết kế đô thị và hướng dẫn quy định ở những nơi khác trong báo cáo này (và đặc biệt là ở các bản ghi 7 (a) - (e) trong đó).

Bình luận: Như B1.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm trong Khu Loại đệm B gây tác hại đến tài sản di sản cốt lõi của nó. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các bố cục đã có trước đây hoặc truyền thống.



C

Các nguyên tắc bảo tồn và các biện pháp cụ thể được áp dụng cho DA2

C1 Vùng đệm ‘Loại C’ nên được mở rộng thêm một khối tròn vện ngoài ranh giới của DA2 về mỗi hướng, trong phạm vi đó kiểm soát chiều cao sẽ được áp dụng cho tất cả các dự án phát triển mới và các công trình ảnh hưởng đến bất kỳ tài sản hoặc cấu trúc xây dựng như vậy sẽ không được phép vượt quá tối đa là bốn tầng chiều cao.

Bình luận: Như đã mô tả trong tiểu mục trước, phân tích cho thấy khu vực DA2

có sự gắn kết như một khu vực lịch sử và đảm bảo mức độ bảo vệ cao hơn DA3. Có áp lực phát triển đáng kể trong khu vực, và giá đất rất cao, hầu hết áp lực đó là nhằm mục đích tái phát triển các khối tổng hợp của các lô đất lịch sử bằng các tòa nhà cao tầng. Với sự gắn kết lớn của DA2 như một khu vực lịch sử, điều cần thiết là cần bảo vệ việc hình thành Khu bảo tồn đặc biệt chống lại tác động rất tiêu cực đến đặc điểm và cảm nhận nơi chốn gây ra bởi các tòa nhà cao tầng trong vùng lân cận của nó.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm các yêu cầu để tháo dỡ phần xây dựng trái phép và khôi phục các thỏa thuận đã được phê duyệt.

C2 Trong vùng đệm DA2, việc dựng biển hiệu quảng cáo mới và pa nô trên các mặt tiền của bất kỳ tòa nhà nào nhìn về khu DA2 không nên được cho

phép trong bất kỳ trường hợp nào, ngoại trừ việc lắp đặt rất tạm thời và thời gian hạn chế liên quan đến các hoạt động truyền thông dân sự của khu vực, cộng đồng và di sản của nó ngoại trừ việc lắp đặt rất tạm thời và thời gian hạn chế liên quan đến các hoạt động truyền thông dân sự của khu vực, cộng đồng và di sản của nó.

Bình luận: Như A6, A2 và B6.

Vấn đề thực thi: Sẽ coi là vi phạm nếu thực hiện các công trình trên các tài sản này mà không có sự đồng ý trước. Hình phạt thích hợp nên được áp dụng bất cứ khi nào sự vi phạm xảy ra, bao gồm cả yêu cầu để loại bỏ các biển ngữ hoặc pa nô trái phép.

C3 Hai dự án bảo tồn sớm cần được phát triển, phê duyệt và tài trợ như một phương tiện quảng bá bảo tồn tốt trong Chợ Lớn, và hành động như một chất xúc tác cho đầu tư nhiều hơn nữa, và khuyến khích niềm tự hào trong các cộng đồng địa phương

khu vực. Những dự án này nên thực hiện bảo tồn và nâng cấp toàn diện các ngôi nhà:

- 101-15 và 106-16 Triệu Quang Phục
- Khu vực Nguyễn Án / Phú Định

Các chi tiết của dự án điển hình cho các tài sản di sản này được xác định vào cuối của chương này và trong Tập 2.

Bình luận: thành công sớm là điều cần thiết để bắt đầu thay đổi thái độ đối với sự phát triển bất động sản trong khu vực và giúp thuyết phục các nhà phát triển và cộng đồng địa phương rằng việc tái tạo di sản có tiềm năng để thành công, bền vững và có khả năng mang lại lợi ích kinh tế đáng kể cho tất cả.

Hai khu vực thí điểm có sự gắn kết lịch sử và lợi thế tự nhiên của cảm nhận tích cực đã có về nơi chốn của nơi, có thể được xây dựng và tăng cường bởi các biện pháp can thiệp bảo tồn và phát triển được thiết kế cẩn thận.

D

Các nguyên tắc bảo tồn chung và các biện pháp được áp dụng cho đường cao tốc, đường phố, không gian công cộng trong DA2 và DA3

D1

Một chiến lược và chương trình dài hạn để tháo dỡ tất cả các hệ thống cáp trên cao và các dịch vụ khó coi khác ảnh hưởng đến các đường phố của DA2 và DA3 nên được phát triển, tài trợ và thực hiện bởi các cơ quan quản lý thích hợp.

Bình luận: Dịch vụ của loại hình này nên được chuyển dưới lòng đất. Đặc điểm của khu vực quan trọng này đang

suy giảm nghiêm trọng bởi sự hiện diện của các dịch vụ cơ sở hạ tầng trên mặt đất. Mặc dù giải pháp sẽ rất tốn kém, nó được coi là cần thiết cho phát triển du lịch dài hạn nên vấn đề này cần được giải quyết phù hợp.

D2

Một chiến lược dài hạn và chương trình giảm lưu lượng giao thông ở đường Triệu Quang Phục nên được phát triển, tài trợ và thực hiện bởi các cơ quan quản lý thích hợp.

Bình luận: khối lượng giao thông hiện tại của Triệu Quang Phục cao không thể chấp nhận được. Nó đang gây ra thiệt hại lớn cho đặc điểm lịch sử của khu vực trung tâm, tạo nguy cơ cho tài sản di sản riêng lẻ, đe dọa đến chất lượng cuộc sống của người dân, và làm tổn hại rất đáng kể đến sự hấp dẫn của toàn bộ khu vực đối với khách du lịch quốc tế. Việc này phải là một hành động ưu tiên. Một tiểu mục riêng biệt cụ thể hoá các biện pháp ngắn hạn và dài hạn có thể thấy ở những phần khác trong báo cáo này.

D3

Chuyển thành đường đi bộ một số con đường cụ thể nên được tài trợ và thực hiện bởi các cơ quan quản lý thích hợp.

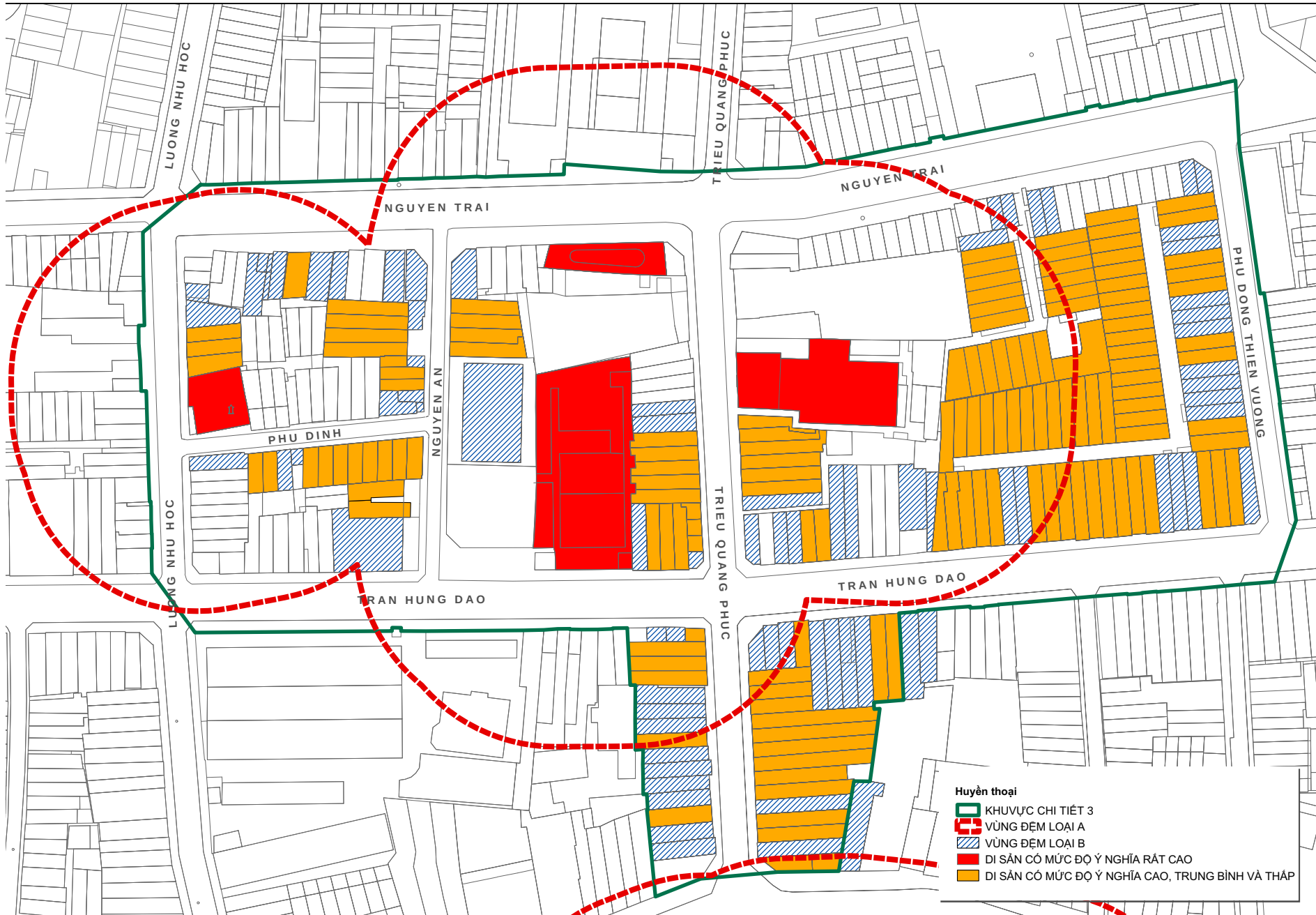
Bình luận: Phố có tiềm năng đáng kể cho đầu tư phát triển du lịch nên được xác định. Tiềm năng này và việc bảo tồn các giá trị di sản sẽ được tăng cường rất nhiều bởi việc chuyển thành đường đi bộ.

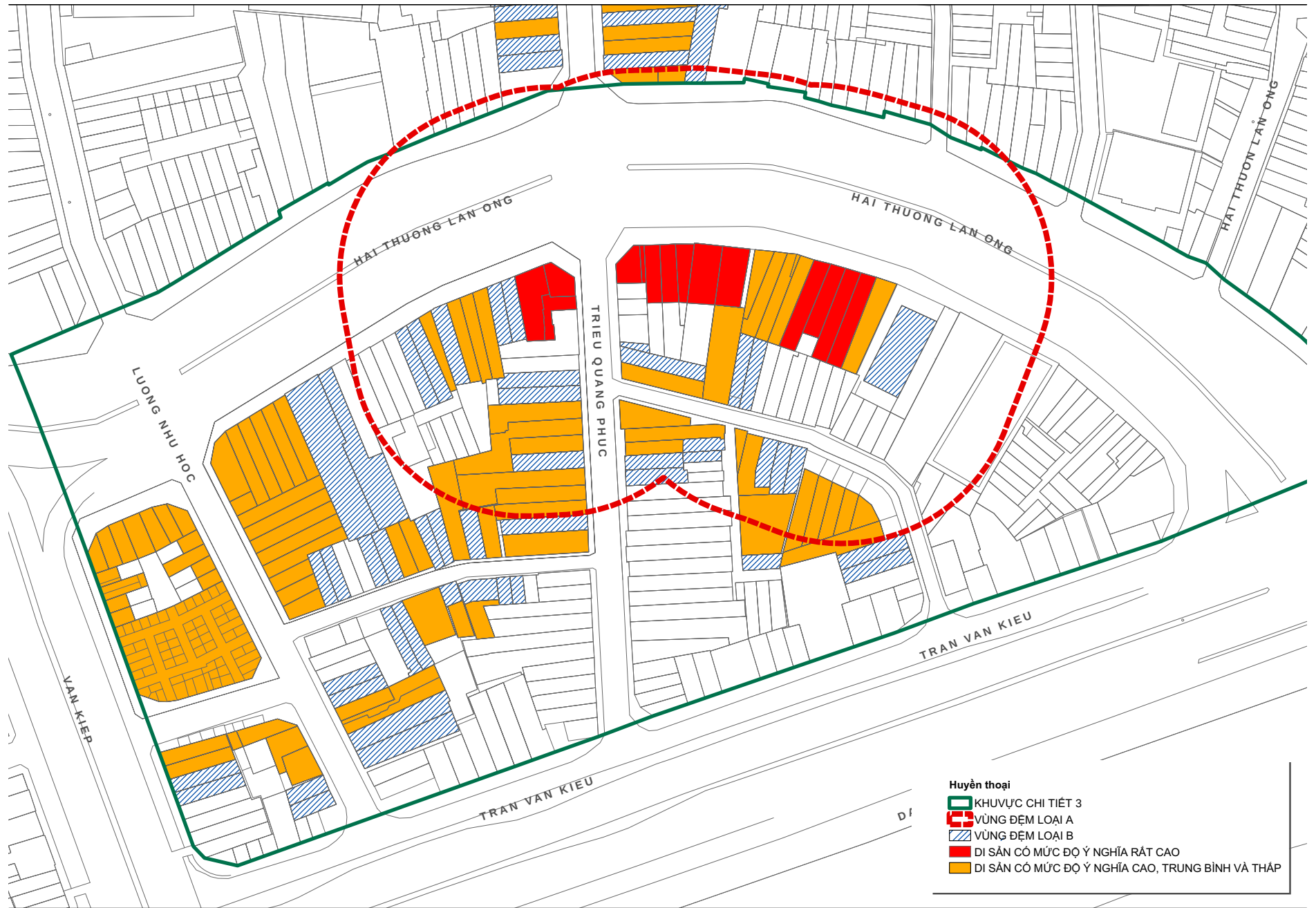
D4

Phối hợp nội thất đường phố, thiết kế vỉa hè và cải tiến khu vực công cộng cần được khuyến khích bởi các cơ quan quản lý như là một phần của một chiến lược khu vực công cộng.

Bình luận: Điều này rất cần thiết cho việc tăng cường các đặc tính của không gian riêng lẻ và các đường phố, và của cả khu vực như một tổng thể. Các khu vực công cộng là một thành phần cơ bản của tính khác biệt địa phương. Cách tiếp cận này

sẽ góp phần vào sự quan tâm và hưởng thụ của khu vực cộng đồng địa phương và du khách quốc tế. Các yếu tố thiết yếu của chiến lược được mô tả ở các phần khác trong báo cáo này.





- Huyền thoại
- KHU VỰC CHI TIẾT 3
 - VÙNG ĐỆM LOẠI A
 - VÙNG ĐỆM LOẠI B
 - DI SẢN CÓ MỨC ĐỘ Ý NGHĨA RẤT CAO
 - DI SẢN CÓ MỨC ĐỘ Ý NGHĨA CAO, TRUNG BÌNH VÀ THẤP

0 10 20 40 60 80 m





HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH

C. HƯỚNG DẪN QUY HOẠCH

Mục C của báo cáo đưa ra hướng dẫn quy hoạch phù hợp với các mục tiêu tổng quát của dự án, cụ thể là (1) phục hồi di sản kiến trúc và xây dựng, (2) cải thiện không gian mở và công cộng, và (3) phát triển du lịch. Bảo tồn giá trị vô hình đã được tích hợp như là một mục tiêu xuyên suốt.

Khu vực chi tiết DA1. Chợ Bình Tây là mốc du lịch nổi bật nhất của Chợ Lớn, nhưng ý nghĩa của nó hiện nay đang bị yếu đi bởi một số bối cảnh đã tạo ra một tiềm năng chưa được khai thác. Một chiến lược quy hoạch, được xây dựng phù hợp cho từng giai đoạn, tập trung vào cải thiện không gian công cộng và không gian mở sẽ củng cố cho vị trí này như một trong những trung tâm du lịch chính của Chợ Lớn.

Khu vực chi tiết DA2. DA2 và rìa phía bắc của DA3 là những khu vực di sản giàu có nhất về sự hiện diện của các tòa nhà đầu thế kỷ 20 và các di sản có mức độ ý nghĩa rất cao và cao. Việc xác định Khu Bảo tồn Đặc biệt sẽ cung cấp khuôn

DA 1

CẢI THIỆN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG

khô cần thiết để thiết lập các biện pháp phù hợp bảo vệ và phục hồi có thể hạn chế sự tổn thất di sản văn hóa hiện đang diễn ra.

Khu vực chi tiết DA3. Khu vực nhà ở đã trở nên rất hấp dẫn đối với các nhà đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả là các khu vực trung tâm thành phố như Chợ Lớn đang chịu áp lực phát triển mạnh mẽ. Dự án phát triển bất động sản mới thường đòi hỏi phá dỡ những khu

DA 2

BẢO TỒN VÀ CÙNG CỐ DI SẢN VĂN HÓA

vực rộng lớn và thay đổi về mặt xã hội đối với người dân. Chiến lược quy hoạch của DA3 sẽ minh họa làm thế nào có thể phát triển mới mà vẫn hỗ trợ việc giữ lại các di sản và góp phần mở rộng không gian công cộng.

Khu vực nghiên cứu tổng thể. Thiết kế đô thị từ không gian công cộng và không gian mở có tính chất Trung Hoa sẽ tăng cường nhận thức về khu vực nghiên cứu và là mối liên kết giữa các khu vực chi tiết (DA).

DA 3

TẠO ĐIỀU KIỆN CHO PHÁT TRIỂN MỚI

Hướng dẫn quy hoạch cho mỗi DA được tiến hành trước bằng việc giải thích chi tiết về cách tiếp cận và mục tiêu của mỗi khu vực muốn đạt được. Trong khi chỉ áp dụng cho một diện tích 14 ha, hướng dẫn quy hoạch sẽ cung cấp cho Sở QHKT cơ sở để nhân rộng ở các khu vực cũng đang gặp các vấn đề tương tự.

1. CHIẾN LƯỢC TỔNG THỂ VỀ KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG VÀ KHÔNG GIAN MỞ

1.1. Chiến lược không gian

1.1.1 Phương pháp tiếp cận

Cuộc khảo sát kinh tế - xã hội do Tư vấn thực hiện đã chỉ ra rằng không gian mở và công cộng được coi là dịch vụ công tệ nhất và là ưu tiên hàng đầu đối với 79% người dân. Cây xanh chiếm chỉ 2% trong 68 ha của khu vực nghiên cứu (13.764 m²), một con số còn xa mới đạt mức 5m² không gian xanh bình quân đầu người.

Không gian mở và công cộng rộng lớn là những đặc tính chính của mô hình đô thị Chợ Lớn. Cụ thể, kênh Lò Gốm được sử dụng như đường kết nối nội bộ chính và liên kết khu vực với vùng kinh tế xung quanh. Kênh đã được lấp lại trong thế kỷ 20, trở thành công viên Gaudot. Ngày nay, trong khi dấu vết của nó vẫn có thể được đoán qua đoạn cong của Hải Thượng Lãn Ông, con đường đã phần



Ảnh C.1. Đại lộ và Công viên Cù Long
Nguồn: DCU

nào bị mất một phần vai trò không gian công cộng chính.

Hai tình huống khác nhau có thể được tìm thấy với Vạn Kiếp như đường phân cắt. Đoạn phía tây là con đường đi bộ được trồng cây nằm ở giữa và Công viên Cù Long tạo thuận lợi cho giao thông đi bộ xuyên qua các đại lộ và cung cấp bóng mát có giá trị cho khu vực. Ngược lại, đoạn phía đông chủ yếu dành cho xe,

đã không còn đường đi bộ ở giữa. Mặt trời, nhiệt độ cao, đường chủ yếu là trải nhựa và ống xả khói xe tất cả tạo ra một hiệu ứng “hòn đảo nhiệt đô thị” và gây trở ngại người đi bộ muốn đi dạo trong khu vực.

Dựa trên mặt bằng lịch sử của khu vực, Tư vấn đề xuất để khôi phục lại các không gian mở và công cộng dọc theo đường Hải Thượng Lãn Ông.



1.1.2 Mục tiêu

Chiến lược này theo đuổi ba mục tiêu chính, đó là (1) tăng diện tích dành riêng cho không gian công cộng và không gian mở (2) củng cố hình ảnh của Chợ Lớn, và (3) kết nối và thống nhất khu vực. Phát triển du lịch đã được tích hợp như là một mục tiêu xuyên suốt.



Ảnh C.2. Hải Thượng Lãn Ông (đầu phía tây)
Nguồn: DCU



1.1.3 Các khuyến nghị về mặt không gian

Một số các khuyến nghị không gian được đề xuất, bao gồm:

Thiết kế đô thị riêng biệt. Tư vấn khuyến nghị nên có một thiết kế đô thị không gian công cộng và không gian mở đặc thù trong khu vực. Tìm kiếm tài liệu tham khảo và sử dụng các yếu tố đặc trưng của

người Hoa, thiết kế đô thị có thể củng cố đặc điểm độc đáo của Chợ Lớn và nâng cao nhận thức của khách viếng thăm khu vực. Việc trang hoàng (làm đẹp) tổng thể đô thị sẽ thu hút một khối lượng gia tăng của khách thăm viếng được coi là điểm khởi đầu của bất kỳ chiến lược phát triển du lịch nào.

Hành lang mới. Khuyến nghị nên bảo tồn và mở rộng của các không gian mở

và công cộng trên đường phân cách của Hải Thượng Lãn Ông. Tuyến hành lang này nên có vai trò như điểm đầu trong thiết kế đô thị đặc thù mới của Chợ Lớn.

Hành lang mới nên có một số vai trò:

1. Tăng không gian nghỉ ngơi giải trí cho cộng đồng;
2. Tăng cường khả năng tiếp cận nội bộ của Chợ Lớn bằng cách tạo thuận

tiện cho giao thông đi bộ xuyên qua khu vực;

3. Nó sẽ củng cố các kết nối với bên ngoài của Chợ Lớn bằng cách đặt một viên đá đầu tiên của hệ thống không gian mở toàn thành phố như đề ra trong Quy hoạch tổng thể 2025.

Chợ Bình Tây và Đường cao tốc Đông Tây sẽ bao gồm các điểm mốc quan trọng về phía tây và phía đông của hành lang tương ứng. Những can thiệp thiết kế đô thị có mục tiêu ở những khu vực này trên những khu vực sẽ góp phần tạo ra các đầu mối có các hoạt động và do đó tăng cường giao thông người đi bộ giữa hai đầu. Những biện pháp can thiệp sẽ được mô tả thêm tương ứng trong các chương về DA1 và DA3 của phần này.

Mạng lưới không gian công cộng và không gian mở. Khuyến nghị thực hiện cải thiện các không gian mở và công cộng ở tất cả các DA. Hoạt động như một mạng lưới, chúng sẽ nâng cao chất lượng của môi trường đô thị và góp phần dẫn du khách xuyên suốt các địa điểm và tiện nghi của Chợ Lớn.

Vùng đệm. Khuyến nghị các không gian mở và công cộng nên được sử dụng như vùng đệm giữa các khu vực di sản và những khu vực phù hợp cho phát triển mới, đặc biệt dọc theo đường cao tốc Đông Tây.

Hướng dẫn thiết kế bền vững. Khí hậu của thành phố Hồ Chí Minh có đặc điểm nhiều ánh sáng mặt trời, nóng, các cơn mưa lớn và xu hướng ngập lụt do thủy triều cao vào ngày rằm. Đường phố và không gian công cộng là những nơi không giữ nhiệt và nước. Tất cả các đường phố, bao gồm cả đường cao tốc Đông Tây và rạch Hàng Bài chiếm 37% diện tích khu vực nghiên cứu (252.000 m²). Việc đưa ra hướng dẫn bền vững trong thiết kế không gian mở và vỉa hè có thể cung cấp một loạt các khả năng để giảm thiểu điều kiện khí hậu khắc nghiệt.

Tương tự như phương pháp được sử dụng trong chương trình Cảnh quan đường phố bền vững của Chicago, hành

lang dọc theo đường Hải Thượng Lãn Ông nên có các khu trồng cây khu vực thấp hơn so với bề mặt đường. Ngoài ra để khuyến khích việc đi bộ, trồng cây sẽ giúp cung cấp bóng mát và cảnh quan hiện đang rất cần thiết. Các khu vực trồng cây mới sẽ trồng các loại cây chịu hạn tốt, có thể hấp thụ lượng nước dư thừa trong mùa mưa. Tại Chicago, nước mưa không thấm hết được lưu trữ trong các hồ chứa nước ngầm dưới đường phố và sau đó có thể được sử dụng để tưới cây và cung cấp nước cho các đài phun nước đường phố (hầu như không tồn tại trong Chợ Lớn). Có thể tranh thủ khi xây dựng đại lộ để thiết lập một hệ thống tương tự.

Việc sử dụng loại vật liệu phản chiếu ánh sáng trên các con đường, vỉa hè có màu sáng và mái hiên che mát rất có thể góp phần giảm thiểu hiệu ứng 'hòn đảo nhiệt đô thị' trong mùa nóng. Ngoài ra, làn đường xe đạp và chỗ đậu xe dọc theo các đường phố của Chicago đang được bao phủ bởi các loại vật liệu cho phép thấm thấu đến 80% lượng nước mưa

xuống đất. Do tính chất hút nước của đất, tính khả thi của việc ứng dụng một hệ thống tương tự ở Chợ Lớn nên được xem xét thêm.

Với mật độ dân số cao ở khu vực, Tư vấn khuyến nghị tăng các khu vực không gian mở ở Chợ Lớn hướng tới khuyến nghị của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) là 10-15 m² cho mỗi đầu người.

Mục E sẽ trình bày thuyết minh thiết kế, có thể là kết quả của việc thực hiện chiến lược không gian đề xuất cho trên toàn khu vực.

DA 1

CẢI THIÊN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG

2. KHU VỰC CHI TIẾT DA1: CẢI THIÊN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG

2.1. Chiến lược về Không gian

2.1.1 Phương pháp tiếp cận và mục tiêu

Chiến lược của Tư vấn trong khu vực DA1 nhằm giải quyết mối quan tâm của Sở QHKT và Quận 6 trong việc nâng cấp

khu vực chợ Bình Tây và tăng cường không gian công cộng xung quanh nó. Với ý nghĩa lịch sử của khu vực, phát triển du lịch đã được tích hợp như là một mục tiêu xuyên suốt.

Hai can thiệp về quy hoạch quy mô lớn được xác định là tiền đề cho đề xuất chiến lược không gian, cụ thể là (1) mở rộng chợ Bình Tây, và (2) phục hồi hệ thống rạch Hàng Bàng. Quan điểm của Tư vấn là nếu những vấn đề then chốt này không được giải quyết sẽ dẫn đến một chiến lược hoàn toàn mang tính bề ngoài, và quan trọng là sẽ không hiệu quả trong việc đạt được mục tiêu theo đuổi.

2.1.2 Khuyến nghị về can thiệp quy hoạch cấu trúc

Mở rộng chợ Bình Tây. Quan điểm của Tư vấn cho rằng hoạt động quá công suất của thị trường Bình Tây có ý nghĩa tiêu cực về chất lượng của không gian công cộng. Giao thông tắc nghẽn, bãi đậu xe hỗn loạn và việc giao nhận hàng không được tổ chức là hậu quả trực tiếp của

tình trạng bão hòa. Khoảng 10.000 người làm việc hàng ngày trong chợ, một con số có thể tăng gấp đôi khi tính đến số việc làm gián tiếp được tạo ra. Địa điểm chợ có khả năng mở rộng rất hạn chế.

Đề nghị mở rộng chợ dựa trên mục 5.3 trong Chương Bối cảnh. Bán buôn kinh doanh là một ngành kinh tế trọng điểm không chỉ cho các gia đình ở Chợ Lớn mà còn cho toàn thành phố, và do đó cần được hỗ trợ. Một cơ sở mở rộng sẽ giải quyết các hạn chế hiện tại về không gian, bãi đậu xe và khả năng tiếp cận được xác định bởi các chủ sạp và sẽ tạo lực đẩy rõ ràng để phát triển kinh doanh. Do không có đủ không gian trong Chợ Lớn, yếu tố kết nối liên vùng tốt, diện tích kho hàng và công suất bãi đậu xe lớn cũng như sự liên kết dễ dàng đến Chợ Lớn, và tham vấn với các thương nhân, bao gồm cả nguyên tắc phong thủy Trung Hoa, là một số yêu cầu tiên quyết cần có cho việc lựa chọn vị trí của cơ sở mới.

Ba địa điểm tiềm năng đã được xác định ở Quận 8. Tổng diện tích 157.000 m2 của chúng sẽ bằng bảy lần diện tích khu

chợ hiện là 22.000 m2 và cung cấp các phương án mở rộng thú vị. Các vị trí này hiện đang được sử dụng bởi các ngành công nghiệp, kho tàng thuộc sở hữu nhà nước, trong đó có nhiều chỗ đóng cửa hoặc chưa sử dụng đúng mức. Chúng nằm dọc theo đại lộ Đông Tây, hai bên kênh Tàu Hũ và đi thẳng ra Quốc lộ 50 đi Cần Giuộc. Một cây cầu mới ở Mai Xuân Thưởng và / hoặc các con đường Bình Tây sẽ đảm bảo các liên kết trực tiếp đến chợ Bình Tây. Vị trí này cũng có thể tiếp cận từ kênh Hàng Bàng được phục hồi.

Hiện có 2.538 sạp chợ bình quân chiếm 6m2/sạp. Giả định rằng tổng số có 2.000 chủ sạp có chỗ trong chợ - một số chủ sạp có nhiều hơn 1 sạp, một cơ sở mới với một trệt và 1 lầu sẽ có thể cung cấp thêm 160m2 cho cả diện tích bán và kho hàng cho mỗi doanh nghiệp.

Việc mở rộng chợ sẽ góp phần làm giảm đáng kể những áp lực bão hòa hiện đang ảnh hưởng đến chợ Bình Tây. Điều này sẽ tạo ra cơ hội cho một sự can thiệp không gian công cộng lớn trong DA1.



Ảnh C.3. Vị Trí Xác Định Để Mở Rộng Chợ
Nguồn: DCU

Một nghiên cứu khả thi về kinh tế sẽ phải xác định việc sử dụng hiệu quả nhất đối với các địa điểm được xác định. Hình C 2.1 cung cấp quy mô đóng góp tài chính của chợ Bình Tây cho quận và thành phố. Một cơ sở mở rộng, kết hợp với mức thuế và thu thuế được cải thiện sẽ thu hồi lại được đầu tư.

Phục hồi hệ thống kênh Hàng Bàng. Chất lượng không gian mở trong DA1 bị suy giảm do điều kiện mất vệ sinh trong kênh Hàng Bàng. Rác xả khắp nơi, cống thu gom nước thải bị nghẹt và những mối nguy hại cho sức khỏe cộng đồng xuất phát từ tình trạng ô nhiễm nghiêm trọng của kênh và mật độ cao của các nhà bất hợp pháp sống trên kênh không có cơ sở hạ tầng.

Việc nâng cấp thành công của hệ thống kênh, bao gồm cả Hàng Bàng, Tàu Hũ và Lò Gốm, nên bao gồm ba thành phần quan trọng, cụ thể là (1) cải thiện chất lượng nước, (2) di dời nhà ở bất hợp pháp, và (3) cảnh quan. Trong tất cả ba thành phần, chỉ có (3) nằm trong phạm vi công việc của tư vấn và khung thời gian cho dự án này.

Cải thiện chất lượng nước thành công sẽ đòi hỏi can thiệp đến hệ thống thoát nước toàn thành phố, xử lý nước và nâng cấp đường thủy. Đó là tập hợp toàn diện kế hoạch nâng cấp môi trường mà Ủy ban nhân dân đã dự liệu. Mục E sẽ cung cấp hướng dẫn thực hiện trên cơ sở dự án Phục hồi sông Tô Châu ở Thượng Hải, một thực hành tốt nhất do Ngân hàng Phát triển châu Á đồng tài trợ đã đạt được kết quả phục hồi dòng nước đáng chú ý trong khoảng thời gian năm năm.

Đối với nhà ở bất hợp pháp, việc phân tích các bản đồ từ đầu những năm 2000 đã chỉ ra rằng việc dỡ bỏ nhà ở đã thực sự được hoàn thành ở một số khu vực của Hàng Bàng. Tư vấn biết được từ Quận 6 là đã có kế hoạch tái định cư cho 940 hộ gia đình và hiện đang tiến hành các cuộc điều tra kinh tế xã hội và tìm kiếm các nguồn kinh phí để bồi thường. Các căn hộ trên tòa tháp 36 tầng tại 50 Phan Văn Khỏe được đề xuất là một lựa chọn tái định cư đối với một số các hộ gia đình bị ảnh hưởng.

Trên cơ sở các cuộc họp được tổ chức, Tư vấn hiểu rằng việc di dời vào tòa nhà này sẽ không hoàn toàn đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình, đặc biệt là về hoạt động kinh doanh của họ thường gắn liền với đường phố. Trong khi các vấn đề liên quan đến tái định cư vượt quá phạm vi nhiệm vụ này, Tư vấn đã chuẩn bị hướng dẫn dựa trên các văn bản pháp luật hiện hành và thực tiễn tốt ở những nơi khác trong thành phố Hồ Chí Minh. Hướng dẫn này được trình bày trong phần E của báo cáo này.

Hướng dẫn cảnh quan ý tưởng của kênh Hàng Bàng nằm trong phạm vi nhiệm vụ và là một phần của các khuyến nghị về không gian tiếp theo dưới đây.

2.2. Khuyến nghị về mặt không gian

Khuyến nghị không gian trong DA1 được cấu trúc theo ba giai đoạn. Các khuyến nghị cho giai đoạn 1 là riêng rẽ, trong khi những khuyến nghị cho giai đoạn 2 và 3 xây dựng trên những can thiệp quy hoạch quy mô lớn được mô tả trong phần 2.1.

Hình C2.1 Nguồn doanh thu chính hàng năm của chợ Bình Tây (2010)

Thuế Giá trị gia tăng (VAT): 38 tỷ VND (1,8 triệu USD)
Tổng phí, lệ phí gian hàng: ~ 2,5 tỷ VND (USD 122.000)
Thuế thu nhập cá nhân: 1,8 tỷ VND (USD 88.000)
Cho thuê gian hàng trung bình (20 năm): 2 lượng vàng (USD 3500)
Số gian hàng: 2538
Dự kiến tổng số gian hàng cho thuê (20 năm): 5.000 lượng vàng (8,9 triệu USD)

Nguồn: Ban quản lý chợ Bình Tây (số liệu không có văn bản)

2.2.1 Giai đoạn 1

Thay đổi bộ mặt chợ Bình Tây. Về ngắn hạn, Tư vấn đề nghị tiến hành một sự đổi mới bộ mặt chợ. Thay đổi bộ mặt bao gồm việc loại bỏ các biển quảng cáo và các mái che mặt tiền, thực hiện nâng cấp mái chợ - đã có kế hoạch cho năm 2012, nâng cấp hệ thống cấp nước và vệ sinh và tiến hành phục hồi tổng thể mặt tiền. Nên có bồi thường nếu việc can thiệp này gây thất thu cho ban quản lý chợ.

Nâng cấp mặt đường. Khuyến nghị lắp đặt vỉa hè thân thiện cho người đi bộ cạnh lối vào chính của chợ. Dù là đơn giản, việc này sẽ tạo ra vẻ hoành tráng hơn cho địa điểm này và góp phần dẫn lối cho du khách hàng đi vào khu vực sân tuyệt đẹp của chợ.

Nâng cấp vỉa hè cũng đóng một vai trò quan trọng trong việc tạo sự tiếp cận dễ dàng đến chợ xuyên qua đường Tháp Mười có nhiều xe cộ qua lại. Một làn đường qua đường được mở rộng cho người đi bộ với các thiết bị giao thông

báo hiệu giúp giảm lưu lượng giao thông được khuyến nghị cho khu vực này.

2.2.2 Giai đoạn 2

Bãi đậu xe và hợp lý hóa giao thông. Sau khi hoàn thành xây dựng cơ sở mở rộng, khuyến nghị tháo dỡ phần coi nói thêm ở hai bên cánh đông và tây của chợ Bình Tây. Những cấu trúc này mới được dựng lên sau này - có lẽ để đáp ứng nhu cầu mở thêm gian hàng, và do không phải là một phần của cấu trúc ban đầu, chúng đã làm giảm giá trị kiến trúc của tòa nhà rất nhiều.

Mặt tiền được dọn sạch nên được khôi phục như nguyên gốc ban đầu và sắp xếp các điểm tiếp nhận xe hàng. Được lối vào chính che khuất, các đường phố hai bên nên được dành cho các hoạt động bốc dỡ hàng hóa và dành cho bãi đậu xe xe gắn máy.

Các khu vực bốc dỡ chuyên dụng sẽ cho phép Ban quản lý chợ thiết lập các điểm kiểm soát và điều tiết thời gian giao hàng. Ngoài ra, có thể được theo dõi số lượng và loại hàng hóa đến, để giúp ước



Ảnh C.4. Khách du lịch ở chợ Bình Tây
Nguồn: DCU





Ảnh C.5. Mặt phía nam chợ Bình Tây
Nguồn: DCU

lượng chính xác hơn khối lượng bán hàng và tiền thuế liên quan.

Nâng cấp quảng trường phía trước. Sau khi hợp lý hóa các hoạt động đậu xe và bốc xếp trên các đường phố bên hông chợ, hơn có thể thực hiện một can thiệp không gian công cộng quan trọng ở ngay lối vào chính của chợ, mà hiện nay đang thực hiện những chức năng này.

Thiết kế đô thị cho sự can thiệp này phải gắn kết chặt chẽ với các ngôn ngữ không gian công cộng đặc biệt được khuyến cáo trong chương 1 của phần này. Cáp/dây điện nổi nên được ngầm hóa. Điều này được coi là cần thiết để cải thiện hình ảnh của khu vực.

Chuyên môn hóa chợ Bình Tây. Một khi cơ sở chợ bán sỉ mới được dựng lên và vận hành, chợ Bình Tây dần dần có thể chuyên môn hóa các sản phẩm được làm

để phục vụ cho khách du lịch. Tương tự như chợ Bến Thành ở quận 1, Bình Tây có thể hoạt động như một khu vực trưng bày văn hóa người Hoa và các nhà hàng ẩm thực khu vực, các sản phẩm động được và dịch vụ y học cổ truyền, hàng thủ ren và các sản phẩm khác. Khuyến nghị phục hồi nội thất dẫn đến việc bố trí các khu vực nghỉ chân trong sân và nếu cần, hình thành các văn phòng đại diện cho các doanh nghiệp kinh doanh. Mức hạn ngạch (quotas) phải



Ảnh C.6. Sông Tô Châu
Nguồn: ADB

đảm bảo cho tất cả các doanh nghiệp tại chỗ theo phương án tổ chức lại chợ như đề xuất. Có thể kỳ vọng rằng việc chuyên môn hóa này sẽ thúc đẩy việc tạo ra các doanh nghiệp tương tự ở các đường phố liền kề.

Những công việc này ở một mức độ lớn có thể tạo ra sự chuyển đổi các mô hình du lịch trong khu vực. Đến nay, chợ được xem như một điểm du lịch có dấu ấn với một số lượng lớn khách du lịch đến thăm

Chợ Lớn. Tuy nhiên, vì nó chuyên về bán sỉ và không có các công trình phụ trợ tiện nghi, du khách thường đi lang thang xung quanh chợ trong một thời gian ngắn trước khi trở lại trên xe buýt đi đến điểm dừng chân du lịch tiếp theo. Chuyên môn hóa hoạt động kinh doanh và sự tinh tế độc đáo của chợ sẽ khuyến khích du khách nán lại và tăng chi tiêu, do đó tăng cường vai trò của DA1 như là một trung tâm du lịch.

2.2.3 Giai đoạn 3

Mục tiêu phục hồi kênh Hàng Bàng đã được Ủy ban nhân dân TP nêu ra, và Quận 6 đã có kế hoạch di dời và bồi thường phù hợp cho 940 hộ gia đình trên kênh Hàng Bàng, và 58 sạp hàng không cố định dọc theo mặt tiền phía Nam của chợ là các điều kiện tiên quyết quan trọng cho giai đoạn này.



Ảnh C.7. Kênh Hàng Bàng
Nguồn: DCU

Khôi phục lại mối quan hệ chợ-kênh. Từ vấn nhận thấy khu vực phía nam của chợ Bình Tây là một tài sản có tiềm năng phát triển du lịch to lớn.

Khu vực này nên được chuyển đổi thành một không gian công cộng lớn. Trên cơ sở có một số lượng lớn khách du lịch,

việc cung cấp các khu vực có bóng mát, khu vực ẩm thực và nơi dừng chân nhìn ra kênh là các biện pháp can thiệp tạo không gian mở và nội thất đô thị được khuyến nghị.

Khu vực này cũng sẽ cung cấp một vị trí cầu cảng lý tưởng theo các nghiên cứu của Saigon Tourist và Ủy ban nhân dân TP về phát triển một hệ thống vận

tải đường thủy trên kênh rạch thành phố được phục hồi. Cảnh ngày và đêm ấn tượng của một chợ Bình Tây đã được cải tạo và tàu thuyền cập vào cầu cảng sẽ là một lực hút các du khách.

Có thể kỳ vọng rằng việc làm đẹp đô thị sẽ dẫn đến việc hình thành các nhà hàng và quán cafe ở các tầng trệt trong các khối nhà liền kề, do đó, mã phân khu chức năng nên bao gồm cả công năng

thương mại và bán lẻ. Những người bán hàng trong khu vực, bao gồm cả những người di dời từ khu vực chợ nên được tạo cơ hội hình thành các quầy hàng trong khu vực này. Mục D sẽ phát triển thêm các hướng dẫn phát triển kinh doanh cho các mở rộng về chủ trương phát triển kinh doanh cho những người bán hàng địa phương.

Điều quan trọng làm sạch đường phố và thu gom chất thải nên được đặc biệt tăng cường xung quanh chợ Bình Tây. Nếu không được thu gom phù hợp, lượng chất thải tạo ra từ chợ, các quầy hàng trên phố và các cơ sở ăn uống sẽ không phù hợp với phát triển du lịch. Tiêu chuẩn vệ sinh nên giống như tiêu chuẩn tại quận 1. Phần D sẽ tiếp tục phát triển thêm các khuyến nghị quan trọng này vì sự thành công của chiến lược tổng thể không gian công cộng và mở.

Tạo cảnh quan kênh. Các bờ kè kênh cần được tạo cảnh quan và chuyển đổi thành một trục cây xanh nơi cư dân và du khách có thể đi bộ, thư giãn và vui chơi. Trong khi DA1 chỉ bao gồm một phần

khúc nhỏ của nó, khuyến nghị này cần được nhân rộng và có sự liên tục dọc theo con kênh.

Mục E sẽ cung cấp một thuyết minh thiết kế có thể có từ việc thực hiện các nguyên tắc đề xuất trong DA1.

DA 2

BẢO TỒN VÀ CÙNG CỐ DI SẢN VĂN HÓA

3. DA2: BẢO TOÀN VÀ NÂNG CAO DI SẢN VĂN HÓA

3.1. Chiến lược không gian

3.1.1 Phương pháp tiếp cận

Việc bảo vệ di sản văn hóa đã phát triển ở Việt Nam ngay từ ban đầu tập trung vào việc xác định, đánh giá và lập danh sách các tòa nhà công riêng lẻ 100 năm

tuổi trở lên được gọi là “di tích”. Những công trình này được phân loại trước năm 1994. Tại TP HCM, chùa và đền thờ (khoảng 50 tòa nhà) đã được bổ sung vào năm 1994 vào danh sách kể từ khi họ được coi là công trình công cộng quan trọng về mặt văn hóa.

Trong năm 2006, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, quyết định bổ sung thêm các tòa nhà riêng lẻ được xây dựng trong những năm 1960 và năm 1970 gắn liền với lịch sử của thành phố, và Ban chỉ đạo Bảo tồn Cảnh quan văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập sau đó. Khái niệm về cảnh quan văn hóa như là một “quần thể” có nghĩa một khu vực lịch sử với các tòa nhà có ý nghĩa kiến trúc và văn hóa khác nhau nơi đặc điểm lịch sử đặc biệt của toàn thể cao hơn so với phép cộng của các thành phần riêng lẻ. Việc giải thích thuật ngữ này của Sở khá hẹp do Sở coi rằng các tòa nhà có ý nghĩa văn hóa quan trọng phải liên kết với nhau. Với cách nhìn này, khái niệm cảnh quan khác với quần thể ở chỗ nó chỉ áp dụng đối với các cụm tòa nhà chứ không phải là cả một khu vực. Nó bao gồm tất



Ảnh C.8. Căn nhà lịch sử mới bị dỡ gần đây ở 180 Triệu Quang Phục
Nguồn: Giáo sư Khang

cả, nhưng loại trừ cảnh quan đường phố trong Chợ Lớn. Ngay cả đường Triệu Quang Phục cũng bị loại ra do các tòa nhà quá phân tán, một kết quả đáng tiếc từ quan điểm bảo tồn lịch sử. Tuy nhiên, thành phố đã tìm cách để bảo tồn “cảnh quan kiến trúc” và Quyết định 5360 năm 2010 đã giao nhiệm vụ thiết lập giới hạn chiều cao để ngăn ngừa thiệt hại cho cảnh quan của khu vực.

Không có pháp luật hiện hành nào có biện pháp bảo vệ khác. Để duy trì Chợ Lớn, cần có chính sách và pháp luật mới. Các lĩnh vực quan trọng cần có các thủ tục và quy định mới gồm những lĩnh vực sau:

a) Định nghĩa lại cảnh quan **văn hóa** như một “quần thể” có xem xét đến hình thái của kết cấu đô thị và công năng của nó chứ không chỉ mặt tiền đường phố.

b) **Các yêu cầu về kích thước;**

c) **Hướng dẫn** để đảm bảo tính tương thích của các tòa nhà mới với môi trường lịch sử;

d) **Kiểm soát** việc sử dụng các tòa nhà và thiết kế không gian công cộng;

e) **Ưu đãi** để sửa chữa và duy trì các tòa nhà hiện có

3.1.2 Mục tiêu

Chiến lược của Tư vấn trong DA2 nhằm mục đích giữ gìn và củng cố các di sản văn hóa hiện có, cả hữu hình và vô hình.

Thiệt hại nghiêm trọng gây ra cho tài sản hữu hình của Chợ Lớn đã được ghi nhận ở phần bối cảnh, đặc biệt là các khía cạnh liên quan đến phá dỡ các ngôi nhà, chiều cao không được kiểm soát, phá vỡ sự sắp xếp bên ngoài mặt tiền, và sự phổ biến các phong cách kiến trúc không cân nhắc. Khi báo cáo này đã được chuẩn bị, chuyên gia tư vấn đã được thông báo rằng hai tòa nhà cũ đã bị phá hủy, cụ thể là một ngôi nhà đầu thế kỷ 20 tại 180 Triệu Quang Phục và một nhà khác trên góc với đường Ký Hòa. Các khuyến nghị không gian đề xuất trong chương này là nhằm mục đích kiểm chế sự thất thoát di sản không thể làm lại được.

Kết cấu xã hội địa phương và các hoạt động kinh tế truyền thống là một phần của tài sản vô hình của khu vực và việc bảo quản chúng cũng sẽ được chú trọng như nhau. Phát triển du lịch được tích hợp như một mục tiêu xuyên suốt vì mục tiêu này được ủng hộ rất nhiều trong các cuộc tham vấn được tổ chức với tất cả các bên liên quan có liên quan.

3.2. Khuyến nghị không gian

3.2.1 Hướng dẫn Bảo tồn và phát triển

Chiến lược Bảo tồn Di sản trong phần B của báo cáo này dành cho khu vực chi tiết DA2 và một phần của DA3 như các khu bảo tồn đặc biệt (SCZ) và đưa ra một số hướng dẫn thiết kế kiến trúc và đô thị.

Những hướng dẫn này được tóm tắt trong phần sau đây và được ghép cùng với các khuyến nghị bổ sung thêm vào việc bảo tồn quần thể đô thị SCZs.

Vùng đệm. Vùng đệm là khu vực xung quanh các địa điểm di sản mà việc áp

dụng các biện pháp bảo vệ tăng cường được ban hành.

- Vùng đệm “loại A” trong vòng bán kính 50 mét tính từ bất kỳ di sản có ý nghĩa rất cao nào được chỉ định. Kiểm soát phát triển nghiêm ngặt sẽ được áp dụng trong khu vực này.
- Vùng đệm “loại B” được chỉ định mở rộng cho hai lô tài sản tính từ ranh giới di sản có ý nghĩa cao, trung bình và thấp theo cả hai hướng dọc theo cùng một đường phố và nếu nằm ở ngã tư đường phố, cũng áp dụng dọc theo đường phố liền kề.
- Vùng đệm “loại C” được chỉ định bao gồm toàn bộ một khối nhà nằm ngoài ranh giới của DA2 ở mọi hướng.

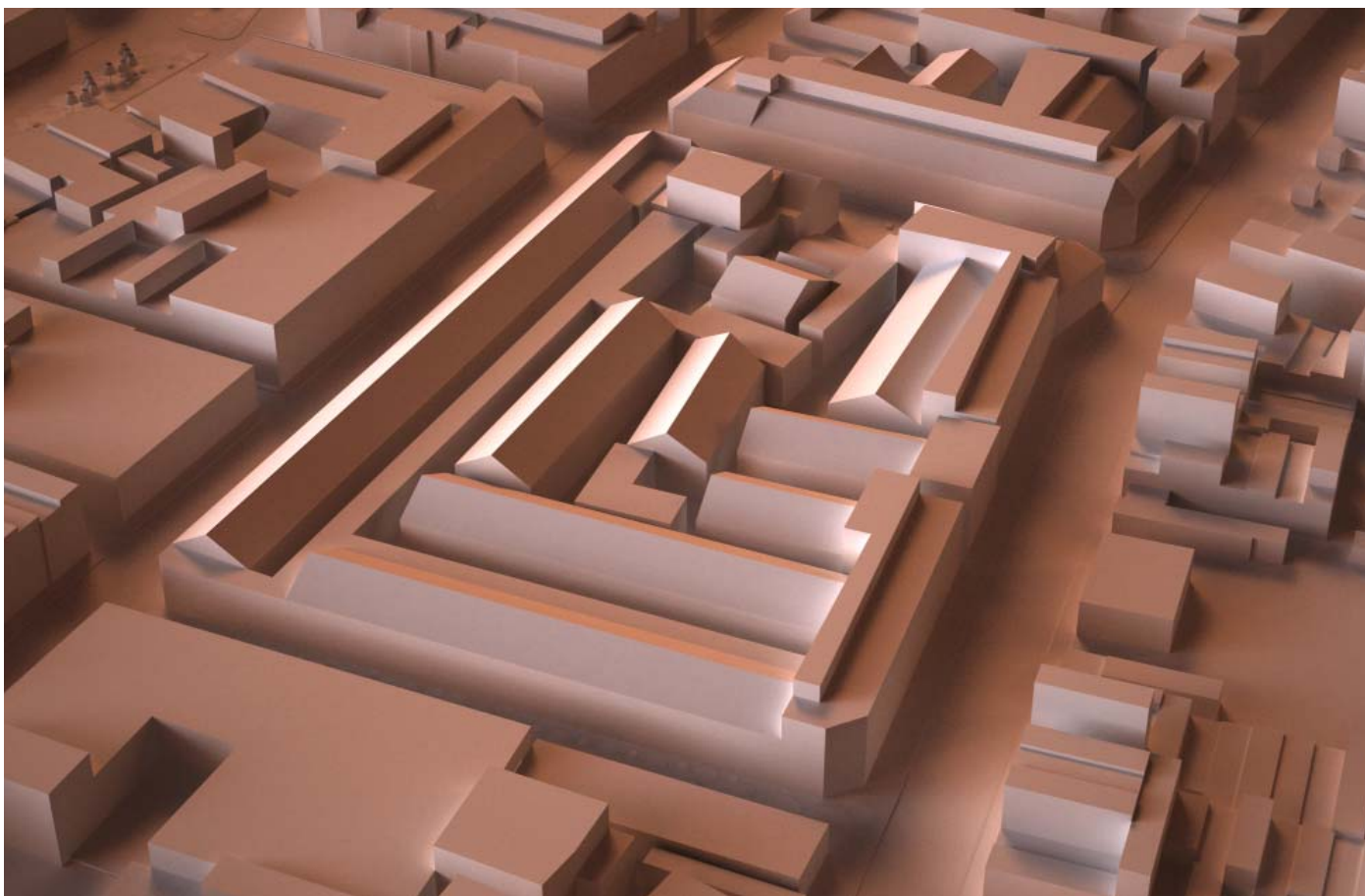
Chiều cao. Hạn chế chiều cao là một vấn đề nhạy cảm trong Chợ Lớn. Do kích thước lô đất nhỏ và hộ gia đình lớn, thêm không gian là chìa khóa để giữ cho gia đình mở rộng với nhau.

Quá trình xác định các chiều cao cho phép bao gồm các bước sau đây. Tư vấn bắt

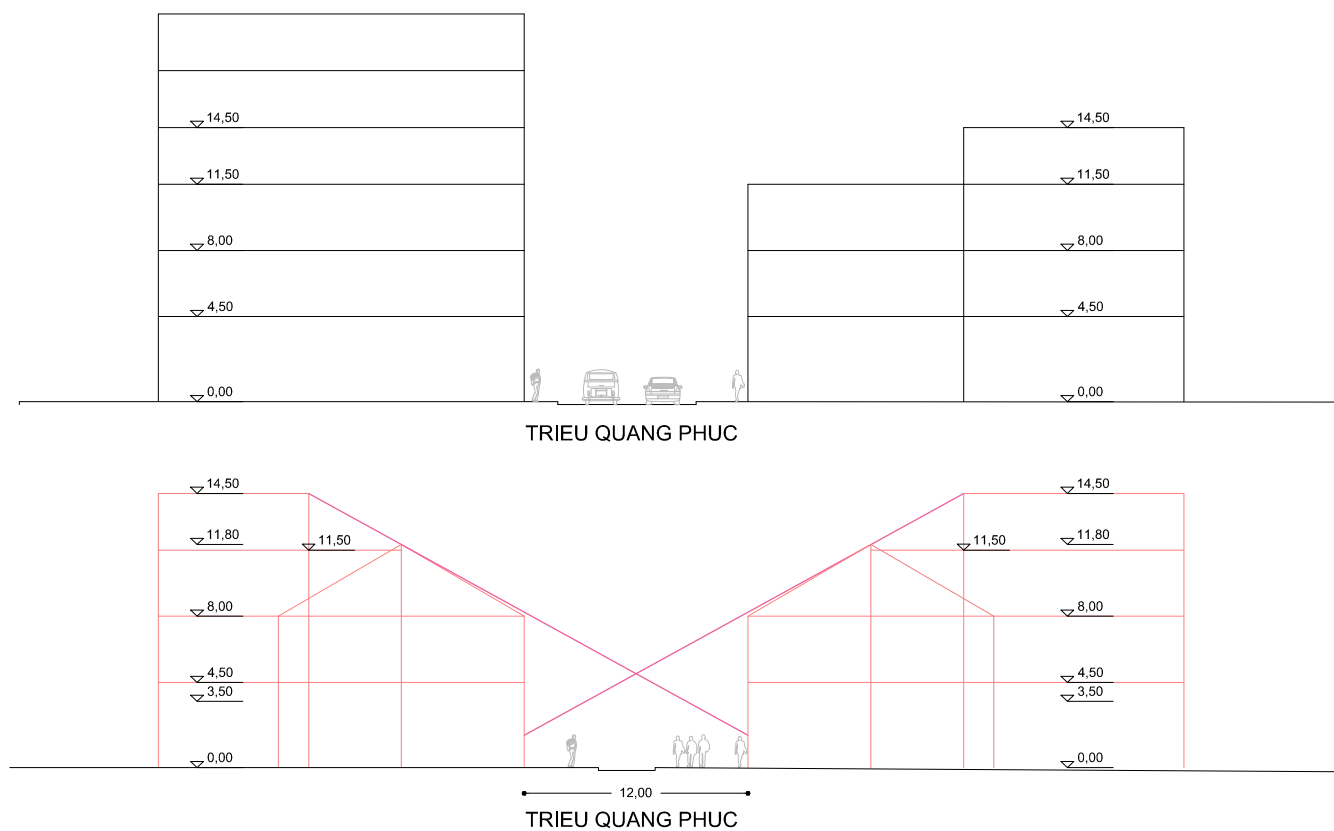
đầu từ các dự án nghiên cứu về “Bảo tồn cảnh quan trong khu vực khu phố Người Hoa: Lượng giá, đánh giá và khuyến nghị do giáo sư Lê Quang Ninh hướng dẫn và thực hiện bởi trưởng nhóm Giáo sư Trần Khang vào năm 1995. Nghiên cứu khuyến cáo rằng các tài sản di sản nằm trong cùng một khối nên xác định chiều cao của các tòa nhà còn lại trên khối đó. Tuy nhiên, việc nâng tầng được cho phép với điều kiện tầng nâng thêm không thấy được từ phía ngoài đường. Điều này được xác định bằng cách sử dụng đường 60 độ chiếu từ phía đối diện của con đường. Trên thực tế, điều này sẽ có nghĩa là xây thêm tầng ở phía sau của lô đất.

Tư vấn đã thử nghiệm hiệu quả của khuyến nghị này thông qua một mô hình 3D. Mô hình nêu ba vấn đề chính, cụ thể là:

- Các tầng xây thêm ở mặt sau của lô đất sẽ làm giảm ánh sáng mặt trời và độ thông gió nhà quay ra con hẻm nội bộ đến mức thấp không thể chấp nhận được;



Ảnh C.9. Mô hình kiểm chứng chiều cao trên đường triệu Quang Phục đoạn giữa đường Nguyễn Trãi và Trần Hưng Đạo
Nguồn: DCU



- Các tầng xây thêm trong một dãy của các tòa nhà di sản vẫn sẽ nhìn thấy được trong bất kỳ góc nhìn nào dọc theo đường phố. Đó là một kết quả không mong muốn trong bức tranh đường phố sẽ làm giảm đi rất nhiều giá trị và tính chất của tài sản di sản và quần thể đô thị.

- Các tầng bổ sung có thể tạo ra gánh nặng về kết cấu công trình di sản

Ngoài ra, quan điểm của Tư vấn là “phương pháp xây thêm tầng” hàm ý rằng không có tài sản di sản tồn tại dưới hình thức lịch sử của nó trong một số năm nhất định. Phương pháp này không hiệu quả cho việc bảo tồn các hình dạng nhà phố truyền thống, và do vậy không thể được chấp nhận như một chiến lược bảo tồn, đặc biệt là trong một khu vực nhỏ như vậy.

Tư vấn đề xuất quy định hướng dẫn về chiều cao sau đây:

a) Chiều cao của tài sản di sản sẽ không được sửa đổi. Ngoại lệ có thể áp dụng

Ảnh C.10. Chiều cao hiện hữu và góc chiếu 60o trên đường Triệu Quang Phục
Nguồn: DCU

cho tài sản có ý nghĩa thấp, nơi có thể xây thêm tầng với điều kiện tầng xây thêm không nhìn thấy được trong khoảng cách 25 m từ mỗi phía của tài sản.

b) Chiều cao phần xây thêm sẽ không vượt quá các đường viền (mép) mái nhà truyền thống, hoặc chiều cao nếu nằm trong vòng vùng đệm loại A và B.

c) Các tài sản không phải là di sản ở bên ngoài vùng đệm “loại A” và “loại B”, nhưng trong vùng đệm “loại C” sẽ có thể được nâng lên đến 4 tầng. Giới hạn chiều cao 6 tầng được chấp thuận năm 2003 là quá cao và không nên vượt quá 4 tầng như Quyết định 3665 năm 1999.

Mục D của báo cáo này sẽ khuyến nghị các biện pháp bồi thường liên quan để ngăn các chủ sở hữu bị ảnh hưởng bởi việc hạn chế chiều cao để mặc cho tài sản di sản xuống cấp.

Hướng dẫn phục hồi đối với tài sản di sản.

a) Không có công việc hoặc hoạt động nào làm thay đổi hoặc ảnh hưởng đến đặc điểm hoặc bề ngoài của tất cả các tài sản di sản xây dựng được bắt đầu mà không có sự chấp thuận trước của cơ quan quản lý.

b) Phải có ý định mạnh mẽ ủng hộ việc lưu giữ tất cả tài sản di sản xây dựng.

c) Đối với tất cả các tài sản di sản xây dựng, phải có ý định mạnh mẽ ủng hộ của việc lưu giữ và bảo tồn các hình thức truyền thống, chiều cao, và các tính năng bên ngoài, các yếu tố và các vật liệu còn sót lại.

d) Cần khuyến khích các chủ sở hữu tài sản và những người đang sống ở đó để phục hồi (theo cách cung cấp thông tin và không có phỏng đoán) hình thức truyền thống, chiều cao, các tính năng bên ngoài, các yếu tố và / hoặc các vật liệu trên tài sản di sản.

e) Thiết kế chi tiết, chăm sóc và hướng

dẫn sửa chữa cần được cơ quan quản lý (hoặc cơ quan phù hợp khác) soạn thảo và cung cấp cho tất cả các chủ sở hữu và những người đang sống tại đó cũng như những nhà phát triển bất động sản, và những công ty/cá nhân thực hành thiết kế để thông tin và khuyến khích bảo tồn tốt tài sản di sản.

Biển hiệu mặt tiền. Không biển hiệu quảng cáo nào sẽ được cho phép treo trên mặt tiền của tài sản di sản và trên mặt tiền của bất kỳ ngôi nhà nào trong phạm vi vùng đệm “loại A” và “loại B”.

Các biển hiệu thay thế ngoài phạm vi mặt tiền sẽ được tổ chức phụ trách bảo tồn chuẩn bị của có tham vấn các chủ doanh nghiệp.

Đường phố. Không cho phép mở rộng đường phố bằng cách dỡ bỏ kết cấu hiện tại. Ngoài ra, yêu cầu về độ lùi sẽ dừng không áp dụng khi xây dựng lại để bảo vệ tính nguyên bản của bố cục đường phố. Ý tưởng về độ lùi để tạo ra không gian đậu xe là không phù hợp vì nó làm gián đoạn sự liên kết của đường phố trong kết cấu đô thị lịch sử.

Các khoảng lùi rải rác cũng làm tăng cơ hội chiếm dụng đường phố bởi các hoạt động không mong muốn như các quầy hàng và chỗ chứa hàng.

Lắp đặt cáp. Cáp trên không nên được đặt ngầm dưới đất. Điều này được coi là cần thiết để cải thiện hình ảnh của khu vực.

Biển báo đường. Biển báo đường mới sẽ được đặt ở những nơi dễ nhìn trên đó mô tả tính năng của các đường phố lịch sử, chùa chiền và các điểm mốc bằng tiếng Việt, tiếng Trung và tiếng Anh. Khu định cư đầu tiên của Chợ Lớn tại chùa Gia Thanh Minh Hương trên đường Trần Hưng Đạo cũng cần được nhấn mạnh sau lời giải thích ngắn gọn về nguồn gốc của những người Hoa định cư.

Tên di tích lịch sử cần được phục hồi, ví dụ đường Quảng Đông hoặc đường Quảng Đông cũ (Triệu Quang Phục), và đường bộ / đường cao tốc Mandarin, Cái Quan, Cây Mai (Nguyễn Trãi).

Mái hiên. Các tiêu chuẩn thiết kế và bảo trì mái hiên sẽ được chuẩn bị bởi tổ chức chịu trách nhiệm bảo quản có tham vấn với các chủ doanh nghiệp để đảm bảo tính nhất quán phía trước cửa hàng. Hướng dẫn sẽ được chuẩn bị cho các khu vực nội thất đô thị thuộc sở hữu tư nhân bao gồm dù che nắng, ghế và bàn.

Hướng dẫn thiết kế đô thị cho các công trình xây dựng mới. Công trình xây dựng mới trong vùng đệm “loại A” và “loại B” nên theo một số quy tắc thiết kế đô thị sẽ đảm bảo sự gắn kết hình ảnh, bao gồm:

a) **Hợp khối.** Tòa nhà được xây dựng trên các lô đất có mặt tiền rộng hơn so với tiêu chuẩn truyền thống sẽ được chia thành các khoang riêng biệt để có mặt tiền phù hợp với nhịp điệu mặt tiền đường phố hiện hành.

b) **Phía trước các cửa hàng.** Các mô hình của phía trước cửa hàng truyền thống sẽ được lập lại trong các tòa nhà mới để giữ sự gắn kết hình ảnh của các đường phố.



Ảnh C.11. Các điểm thu hút du lịch trong DA 2
Nguồn: DCU

c) **Cửa đi và các ô cửa sổ.** Các tỷ lệ không đổi và nhịp điệu của cửa đi và các ô cửa sổ các tầng phía trên sẽ được duy trì. Vị trí cửa đi và cửa sổ phải nhất quán với các mô hình hiện có. Điều này sẽ góp phần đảm bảo mối quan hệ ngang giữa các cửa sổ tầng trên cùng khối. Việc sử dụng cửa chớp sẽ được khuyến khích.

d) **Bề mặt và màu sắc mặt tiền.** Các đường viền màu và vật liệu chủ yếu của mặt tiền truyền thống sẽ được bảo trì.

e) **Mái nhà.** Dễ dàng tìm thấy những khu vực trồng cây xanh trên tầng trên và mái bằng. Với lợi ích môi trường của chúng, cây xanh sẽ được khuyến khích trồng trên ban công và mái bằng.

Mục D của báo cáo này sẽ cung cấp hướng dẫn chính sách khuyến khích các giải pháp kiến trúc hiện đại tốt tại các khu vực nhạy cảm lịch sử.

3.2.2 Sử dụng đất

Đã từng là một trong những trung tâm thương mại Đông Nam Á quan trọng

nhất, phần bố cảnh đã trình bày nhiều về kinh doanh và bán lẻ là một phần quan trọng của di sản văn hóa phi vật thể của Chợ Lớn. Định hướng thương mại truyền thống hiện hành trong Chợ Lớn nên được khuyến khích thúc đẩy và như vậy hoạt động bán lẻ tầng trệt kết hợp với chức năng ở trên các tầng trên sẽ phương thức sử dụng đất được khuyến khích.

Mục 5.3 của phần bố cảnh đã nêu lên việc chuyển đổi công năng sử dụng tầng trệt đang diễn ra dường như hướng tới các hoạt động giá trị thấp, chủ yếu là bãi đậu xe và kho bãi. Tuy hiểu rằng nó giải quyết nhu cầu và sự thiếu hụt của người dân và chủ cửa hàng, việc đóng cửa tầng trệt là sai lệch với chiến lược. Nó sẽ phá vỡ định hướng thương mại của các đường phố và làm giảm sức sống không gian công cộng của nó.

Các giải pháp đậu xe được mô tả trong mục kế tiếp và các ưu đãi chính sách khác sẽ khuyến khích sự phục hồi của hoạt động thương mại tại những nơi mà nó đã bị thay thế/di dời. Cơ sở chợ mở rộng cũng sẽ rất quan trọng để giải phóng bớt một phần đáng kể mặt bằng không

gian tầng trệt hiện đang được sử dụng để làm kho.

Việc chuyển đổi đất công năng sử dụng đất truyền thống để tạo ra các cơ sở có thể hoạt động như một trung tâm hoạt động và mang lại năng động mới cho khu vực cần được cho phép trong những trường hợp cụ thể. Những dự án «tái sử dụng thích nghi» có thể bao gồm nhà hàng, khách sạn cửa hàng, và công trình văn hóa phục vụ cả khách hàng quốc tế và trong nước. Hướng dẫn cụ thể cần được tổ chức chịu trách nhiệm bảo tồn cung cấp để hướng dẫn tái sử dụng thích ứng và phục hồi cấu trúc di sản. Mục D tiếp tục phát triển về vấn đề này và các dự án phù hợp sẽ được minh họa theo mục E.

3.2.3 Giảm lưu lượng giao thông và bãi đậu xe

Chiến lược giảm lưu lượng giao thông cơ bản sẽ tập trung vào hai khu vực, cụ thể là Triệu Quang Phục và khu vực đường Phú Định và Nguyễn Án.

Triệu Quang Phục. Tư vấn đã xác định Triệu Quang Phục là một “đường phố chính». Đường phố lịch sử này nằm ở trung tâm của cộng đồng từng là đường phố đầu tiên của Chợ Lớn. Chuyên doanh thương mại của nó có từ ngày hình thành khu định cư đầu tiên và nó từng là con đường kết nối giữa hai hành lang giao thông chính. Một số biện pháp can thiệp giao thông được đề xuất để củng cố Triệu Quang Phục như một con đường chính của Chợ Lớn và tạo ra một môi trường nhiều lối đi bộ xung quanh nó.

Khối lượng giao thông cao đi qua con đường này đã được xác định là mối quan tâm chính. Nó đặt ra một mối đe dọa đến chất lượng cuộc sống của người dân cũng như sự toàn vẹn của tài sản di sản. Giao thông cũng là một rào cản lớn cản trở du khách đi dạo. Tuy hiểu rằng con đường này thực sự góp phần giải tỏa các nút cổ chai ở cầu Cầu Chà Và và do đó để cải thiện giao thông tổng thể trên địa bàn này, phương án này cuối cùng sẽ phân tán dụng nếu nó dẫn đến tổn thất di sản. Giao thông cần được giảm bớt dần trên đường Triệu Quang Phục và

cần thực hiện một nghiên cứu phương án phân luồng lại giao thông gây tổn hại ít hơn.

Đặc biệt, Tư vấn đề nghị tận dụng khoảng cách gần với Đại lộ Đông Tây để chuyển tải một lượng lớn giao thông đi về trung tâm. Trong khi đại lộ ĐT cung cấp một đường giao thông nhanh chóng và dễ dàng xuyên qua thành phố, đường cao tốc vẫn chưa được sử dụng đúng mức. Tư vấn khuyến nghị nên thực hiện nghiên cứu khả thi về các giải pháp thay thế để giảm áp lực lên cầu Chà Và. Xây dựng một cây cầu thứ hai có khả năng để chuyển tải lưu lượng giao thông trực tiếp từ phía Nam của thành phố đến đại lộ ĐT là một thay thế mà tính khả thi của nó cần được phân tích. Cũng cần quan tâm hơn nữa đến các lối ra từ đường cao tốc để việc chuyển tiếp các xe vào các khu vực thành phố khác nhau được cải thiện.

Tư vấn khuyến nghị nên giảm công suất vận chuyển của đường Triệu Quang Phục là bước đầu tiên của chiến lược giảm lưu lượng giao thông. Chiều rộng vỉa hè tăng lên và tạo ra các vị trí đậu xe máy trên đường nên được giải quyết ở giai đoạn

này, vì chỗ đậu xe được xác định là ưu tiên hàng đầu của 74% người dân ở DA2. Ngoài ra, một địa điểm có thể cung cấp một vị trí tốt cho một bãi đậu xe mới đã được xác định. Địa điểm này hiện đang được sử dụng bởi một cơ sở công nghiệp / kho, không nên được khuyến khích trong DA2. Không gian cho đậu xe trên lô đất này có thể trước hết dành cho người dân và chủ cửa hàng trong DA2. Việc dễ dàng đến khu vực này qua đường Nguyễn Trãi sẽ giảm thiểu sự gián đoạn trên đường Triệu Quang Phục.

Vỉa hè hiện tại cần phải được nâng cấp và thay thế bằng vật liệu thân thiện hơn với người đi bộ. Nâng cấp vỉa hè đóng một vai trò quan trọng trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho sự chuyển tiếp từ Triệu Quang Phục qua Trần Hưng Đạo có lưu lượng đi lại cao. Đề xuất có các dải đường dành cho người đi bộ được mở rộng như dấu hiệu để xe giảm tốc. Đèn tín hiệu giao thông nên được chỉnh lại để bắt buộc dành nhiều thời gian nhường đường hơn cho người đi bộ trên đường Trần Hưng Đạo.

Các can thiệp vỉa hè tương tự sẽ được sử dụng để tạo điều kiện cho người đi bộ

đến các tòa nhà dầu ăn, trong đó có chùa Bà và Chùa Ông bên kia đường Nguyễn Án.

Phú Định-Nguyễn Án. Có tiềm năng đáng kể cho việc tạo ra một khu vực thân thiện cho người đi bộ ở khu vực này. Điều kiện tiên quyết quan trọng cho điều đó là lưu lượng giao thông thấp đã có sẵn, đã được tại chỗ và khu vực sẽ là điểm tập trung các cửa hàng cà phê và các khu vực ngồi nghỉ ngoài trời đông đúc.

Chuyển đường Phú Định và Nguyễn An thành đường đi bộ không nên loại trừ việc lưu thông xe giao hàng trong khoảng thời gian cụ thể và đến bãi đậu xe của khu phố nằm trên đường Nguyễn Án. Tốc độ tối đa sẽ giới hạn là 10 km / h. Tương tự như Triệu Quang Phục, vỉa hè hiện tại cần được nâng cấp và thay thế bằng vật liệu thân thiện hơn với người đi bộ.

Về bãi đậu xe, các cơ sở hiện tại dường như đã vượt quá công suất và nhu cầu sẽ chỉ tăng lên nếu khu vực này là trở thành khu đi bộ. Nên xác định một địa điểm cho bãi đậu xe mới, tốt nhất trên đường Trần Hưng Đạo, hoặc trên đường Nguyễn Trãi để giảm thiểu lưu lượng xe đi vào khu vực cho người đi bộ.

3.2.4 Tăng cường không gian công cộng

Ngôn ngữ thiết kế đô thị sẽ được sử dụng cho toàn bộ khu vực nghiên cứu cũng sẽ được nhân rộng cho các giải pháp không gian công cộng trong khu vực DA 2. Thiết kế đô thị đơn nhất sẽ góp phần củng cố hình ảnh đặc biệt của Chợ Lớn và hướng dẫn du khách đi đến các địa điểm chính và các công trình tiện ích.

Cải thiện không gian công cộng cũng được xem như một sự khuyến khích «bằng hiện vật» cho việc phục hồi tài sản di sản trong DA2 vì nó sẽ làm tăng giá trị tài sản và thúc đẩy các cơ hội kinh doanh mới.

Cuộc khảo sát kinh tế - xã hội cho thấy cơ sở hạ tầng trong DA2 là rất thỏa đáng, và vệ sinh môi trường cung cấp nước, thoát nước xếp hạng 2,9 trên 3 trong nhận thức của người dân về dịch vụ của thành phố. Trong khi cơ sở hạ tầng đã không nổi lên như một ưu tiên, bất kỳ hoạt động nâng cấp cần thiết nào trong khu vực nên được phối hợp với các giải pháp không gian công cộng để giảm thiểu sự gián đoạn cho người dân.

3.2.5 Phát triển Du lịch

Tuyến đường du lịch. Tuyến đường du lịch sau đây được đề nghị trong DA2. Nó nối với:

- Đường **Triệu Quang Phục**, đường phố đầu tiên của Chợ Lớn;
- **Tài sản di sản** có ý nghĩa rất cao, các hội gia tộc người Hoa, các chùa (hội quán) có liên quan và tòa nhà công ty Khu Pho trên góc đường Hải Thượng Lãn Ông;
- **Lễ hội người Hoa**, tổ chức trong và / hoặc xung quanh các chùa/hội quán chính trong khu vực. Chúng bao gồm lễ hội Nguyên tiêu rằm tháng giêng Âm lịch, kéo theo các màn biểu diễn nghệ thuật truyền thống, thi biểu diễn đèn lồng, múa lân và sư tử và biểu diễn nghệ thuật. Lễ kỷ niệm ngày sinh của vị thần Thiên Hậu, đền Bà Chúa Kho trên đường Nguyễn Trãi, ngày 23 tháng 3 âm lịch cũng là một sự kiện lớn trong DA2. Các đoàn khách của tour du lịch người Hoa và người Việt đến các ngôi đền khác đều có bàn thờ dành riêng cho

vị thần này, trong đó có Hà Chương, Tam Sơn và Hai Nam.

- **Hoạt động bán lẻ truyền thống của người Hoa**, cụ thể là y học truyền thống phương Đông và các vật dụng đạo cụ cho múa lân và hát tuồng nằm trên đường Triệu Quang Phục. Nó cũng gắn với chợ hàng hóa hiện có trên đường Phù đổng Thiên Vương và khu vực sôi động của Phú Định-Nguyễn Án;
- **Khu vực tập trung cao hơn** các tài sản di sản có ý nghĩa cao và trung bình;
- Khuyến nghị **giảm lưu lượng giao thông, cải thiện không gian công cộng và biển báo đường phố** dự kiến sẽ dẫn du khách đi qua các địa điểm chính và công trình tiện ích.

Tóm tắt Phát triển du lịch. Khuyến nghị không gian được mô tả trong chương này dự kiến sẽ thúc đẩy du lịch Chợ Lớn. Tổng cộng, chúng sẽ đóng góp vào việc cung cấp một môi trường đô thị khuyến khích du khách nán lại và khám phá khu vực. Số lượng khách du lịch tăng sẽ được, và chính nó là, tác động then chốt của chiến lược.

Khuyến nghị không gian giải quyết những điểm yếu chính trong phát triển du lịch và các mối đe dọa được xác định trong phần 5.4 của chương bối cảnh, cụ thể:

a) **Việc phá dỡ và thay đổi không theo quy định hiện đang diễn ra** nên bắt đầu được chuyển hướng bằng việc xác định các Khu Bảo tồn Đặc biệt (SCZ) và việc áp dụng và thực thi các hướng dẫn bảo tồn và phát triển.

b) **Đi lại khó khăn do lưu lượng giao thông nhiều và việc chiếm dụng vỉa hè của xe máy.** Giảm lưu lượng giao thông, các phương án bãi đậu xe và cải thiện không gian công cộng được đặt ra để giải quyết những vấn đề này.

c) **Xả rác trên đường phố, trình bày không hợp lý và thiếu các dấu hiệu điểm mốc** được giải quyết thông qua việc đầu tư không gian công cộng. Biển báo đường phố bằng 3 ngôn ngữ và mô tả các điểm mốc lịch sử và tài sản cũng đã được đề nghị.

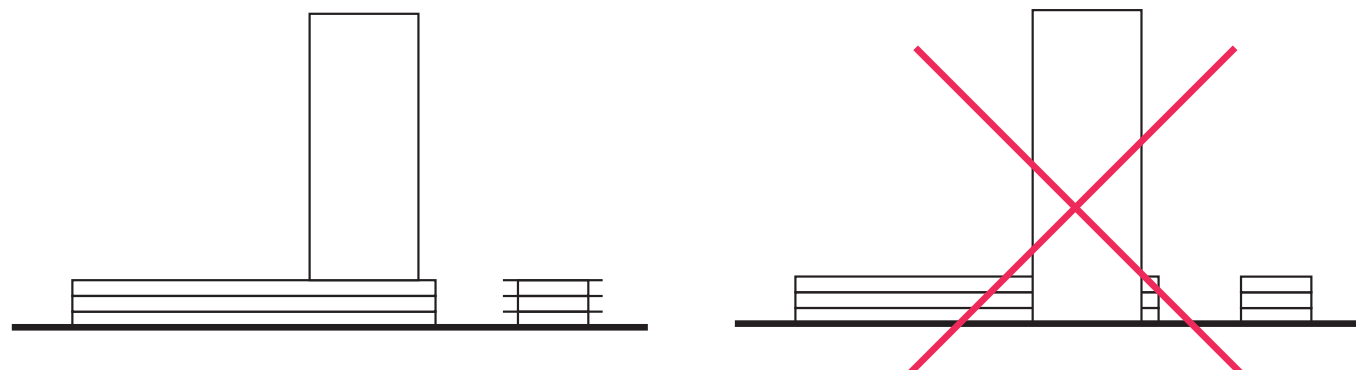
d) **Sự khan hiếm của khách sạn, nhà hàng, và các tiện nghi khác hướng đến khách du lịch quốc tế.** Tuyến đường du lịch được đề xuất sẽ cung cấp một môi trường tốt để kích thích việc tạo ra các ngành kinh doanh mới phục vụ du khách. Đó có thể bao gồm các cửa hàng đồ lưu niệm, các cửa hàng và các dịch vụ y học cổ truyền Trung Hoa, và các cửa hàng cà phê và nhà hàng với các khu vực ngồi ngoài trời.

Các tài sản di sản được tân trang lại sẽ cung cấp cơ sở cho một số các doanh nghiệp này và sẽ có giá trị đối với khách du lịch. Theo thời gian, các cơ sở mới như khách sạn nhỏ loại sang (boutique) và giường và bữa sáng có thể là những cách để thu hút một số phân khúc khách du lịch. Phần D sẽ cung cấp hướng dẫn cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ của Chợ Lớn (SMEs) quan tâm đến việc hướng doanh nghiệp của họ đến du lịch. Trong khi DA2 chỉ bao gồm 4,6 ha, lý do đề xuất phát triển du lịch có thể được nhân rộng ở quy mô toàn Chợ Lớn.

Mục E sẽ cung cấp một thuyết minh thiết kế có thể có từ việc thực hiện các nguyên tắc đề xuất trong DA2.

DA 3

TẠO ĐIỀU KIỆN CHO PHÁT TRIỂN MỚI



Ảnh C.12. Các loại nhà
Nguồn: DCU

4. KHU VỰC CHI TIẾT DA3: ĐẢM BẢO CHO PHÁT TRIỂN MỚI

4.1. Chiến lược không gian

4.1.1 Phương pháp tiếp cận

Thu hút đầu tư nước ngoài là một mục tiêu chiến lược của chính sách quốc gia và Việt Nam là một thị trường mới nổi rất hấp dẫn. Cuộc khủng hoảng của Vinashin,

công ty đóng tàu thuộc sở hữu nhà nước sụp đổ gần đây sau khi các khoản nợ tích lũy nhiều hơn 4 tỷ USD trong lúc lại mở rộng vào các hoạt động không cốt lõi, đã phần nào làm giảm triển vọng đạt mục tiêu của Việt Nam thu hút 300 tỷ USD đầu tư khắc phục sự thiếu hụt cơ sở hạ tầng làm hạn chế tăng trưởng kinh tế (đường bộ, đường sắt và năng lượng) đã nêu tại cuộc họp của Ngân hàng Phát triển Châu Á hàng năm tháng 5 năm 2011.

Giá bất động sản tăng lên đáng kể cho đến năm 2007 và sau đó giảm xuống với sự khởi đầu của cuộc khủng hoảng tài chính trong năm 2008. Phát triển đô thị là một lĩnh vực sinh lợi hấp dẫn, nhưng thủ tục rườm rà cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất làm chậm các giao dịch. Lệ phí bất hợp pháp được áp dụng bởi chính quyền địa phương thường tăng chi phí. Từ năm 2008, giảm giá tiền Đồng ở mức 20% và lạm phát đứng ở mức 17,51%

trong tháng 4/ 2011. Chính phủ đã ban hành các biện pháp để kiểm soát buôn bán vàng và đô la trên chợ đen buộc người dân giữ tiết kiệm bằng tiền đồng. Tuy nhiên, người dân Chợ Lớn có truyền thống tính giá trị quyền sử dụng đất bằng vàng và vẫn tiếp tục làm như vậy. Kỳ vọng mức giá cao phi thực tế của chủ sở hữu có tác động như một biện pháp kìm hãm các nhà đầu tư bên ngoài, và còn góp phần vào công tác ngăn ngừa phá hủy

các công trình bởi các nhà phát triển/đầu tư. Việc thiếu các biện pháp khuyến khích để cải tạo/đổi mới đã dẫn đến sự xuống cấp của các tòa nhà cũ, trừ vài ngoại lệ.

Việc cung cấp nhà ở vẫn còn là một vấn đề quan trọng ở thành phố Hồ Chí Minh. CBRE, một công ty tư vấn bất động sản, định lượng nhu cầu là 450.000 đơn vị nhà ở trong khoảng thời gian giữa năm 2012 và 2020. Khu vực nhà ở thu nhập trung bình (trong khoảng 1.000 USD/m²) và khu vực nhà ở công sẽ tiếp tục có nhu cầu lớn nhất. Để phản hồi với các tình trạng thiếu nhà ở, Chính phủ đã xem xét mở cửa khu vực nhà ở cho vốn tư nhân và nước ngoài, dẫn đến việc xây dựng một số lượng đáng kể các khu phức hợp dân cư và công năng hỗn hợp mật độ cao.

Có một số yếu tố làm cho Chợ Lớn, và đặc biệt khu vực DA3, là một mục tiêu hấp dẫn đối với đầu tư bất động sản. Khu vực này có khả năng tiếp cận tuyệt vời thông qua một mạng lưới các đường bộ bao gồm cả đại lộ Đông-Tây, chạy xuyên suốt thành phố, và sự hội tụ trong một

khoảng cách gần của ba tuyến phương tiện vận chuyển nhanh đã được quy hoạch cho khu vực này. Chợ Lớn là một khu vực có thu nhập trung bình và cao, và có mật độ thuộc loại cao nhất tại thành phố Hồ Chí Minh.

4.1.2 Mục tiêu

Các chiến lược cho DA3 theo đuổi ba mục tiêu chính, bao gồm (1) tạo môi trường phát triển mới có thể hỗ trợ việc duy trì tài sản di sản và tạo ra các không gian công cộng, (2) tạo ra một vùng đệm giữa một dải phát triển mới dọc theo đại lộ Đông-Tây và khu vực di sản trong DA2, và (3), giải quyết các cạnh đô thị chưa hoàn chỉnh về phía đại lộ Đông-Tây.

4.2. Khuyến nghị không gian

4.2.1 Hướng dẫn phát triển

Khu vực này được chia thành hai tiểu khu vực, DA3-A và DA3-B. Các hướng dẫn cho Khu bảo tồn đặc biệt của DA2 áp

dụng cho DA3-A, có tác dụng như vùng đệm cho khu bảo tồn. DA3-B có hướng dẫn kiểm soát phát triển cụ thể để thích ứng với các tòa nhà mới như sau:

Kiểm soát chiều cao. Một nguyên tắc quan trọng cho hướng dẫn phát triển trong DA3 là phân định các khu vực kiểm soát chiều cao.

- Phần đế có thể có chiều cao tối đa 15 mét, tháp có thể cao tối đa 100 mét bao gồm cả phần đế dưới nó.
- Mọi tòa nhà cao tầng nên đặt hoàn toàn trong khu vực DA3-B và trong một dải các tòa nhà cao tầng rộng 40m tính từ chân công trình bên phía đại lộ Đông-Tây.
- Không có tòa nhà cao tầng được cho phép đặt phía mặt tiền của Hải Thượng Lãn Ông, nơi chiều cao tối đa cho sự phát triển trong tương lai được đánh dấu bằng chiều cao của tài sản di sản (mã số 83-DA3 và 85-DA3) nằm trên góc với Triệu Quang Phục.

Hợp khối. Phần đế phải có một sự liên tục trong ngôn ngữ thiết kế, tòa tháp sẽ đặt trên đầu các phần đế này. Mặt tiền phần đế nên được chia thành các khu riêng biệt hoặc sử dụng một mô-đun cấu trúc phù hợp với nhịp điệu đường phố phía trước phố biển hiện nay. Các tòa tháp nên cách nhau ít nhất 20 mét.

Địa điểm. Để đảm bảo hợp khối tới hạn cần thiết cho sự phát triển mật độ cao, các lô đất riêng lẻ có thể được hợp nhất thành các khu đất lớn hơn. Hợp nhất có thể thực hiện được bằng cách lập ra các Ban bồi thường đất hoặc bằng cách thỏa thuận bồi thường giữa các nhà phát triển và chủ sở hữu tài sản bị ảnh hưởng.

Tài sản di sản. Tất cả các tài sản di sản nằm trong mỗi địa điểm sẽ được giữ lại. Mỗi dự án phát triển mới sẽ phải phục hồi tài sản di sản một lần trong địa điểm dự án của mình. Các nhà phát triển/đầu tư sẽ nhận được một khoản thưởng bằng một diện tích xây dựng gấp 2 lần diện tích tài sản di sản nằm trong khu vực dự án đã cho.

Mật độ xây dựng. Dự án phát triển mới sẽ phải dành một tỷ lệ phần trăm của dự án để mở không gian công cộng. Tỷ lệ không gian công cộng trên tổng diện tích khu vực dự án không ít hơn 30%. Dự án phát triển dành một tỷ lệ lớn hơn cho không gian công cộng sẽ nhận được khoản thưởng bằng một diện tích xây dựng. Diện tích này sẽ được ước tính trên từng trường hợp cụ thể.

Hệ số diện tích sàn và tầng (FAR). FAR xác lập diện tích tối đa có thể xây dựng, bằng cách nhân diện tích khu đất với hệ số. Đối với DA3-B, tỷ lệ FAR sẽ là 11.

Sử dụng đất. Các công năng sau đây được chấp nhận trong DA3-B:

- Bán lẻ và các hoạt động ăn uống sẽ được cho phép đặt trong phần đế và dưới tầng 4 của tháp (3 tầng đầu của phần tháp).
- Công năng ở và văn phòng sẽ được cho phép đặt trong phần tháp, từ tầng 4 trở lên. Một tháp có thể sử dụng cho cả nhà ở và văn phòng. Trong trường hợp đó, các lối lưu thông riêng biệt theo chiều

đứng phải là một phần của ứng dụng quy hoạch phát triển.

- Bãi đậu xe ô tô được cho phép đặt ở dưới tầng ngầm và trên mặt đất trong các cấu trúc lên đến 3 tầng. Thiết kế mặt tiền bãi đậu xe cần được xem xét trong mối liên hệ với môi trường xung quanh.

Mặt trước cửa hàng phần đế. Phần đế được thiết kế để tối đa hóa mặt tiền cửa hàng có thể tiếp cận trực tiếp từ đường phố, và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận đến các cửa hàng các tầng trên tầng trệt cả từ ngoài đường và từ lối lưu thông nội bộ. Một khu vực lưu thông mở ở mặt tiền phải được thiết kế cho các tầng trên tầng trệt để giúp lưu thông và tránh mưa và mặt trời.

Bề mặt và màu sắc mặt tiền. Các vật liệu chiếm ưu thế ở phần đế sẽ giống với những mặt tiền truyền thống, tránh mặt tiền làm hoàn toàn bằng kính.

Mái nhà. Các khu vực cây xanh được khuyến khích trên mái bằng của phần đế.

Di dời. Một khía cạnh quan trọng trong việc tạo điều kiện phát triển mới là giải quyết các vấn đề di dời, ngoài các vấn đề xã hội, xung đột về đất có thể trì hoãn bảo trì tòa nhà và ngăn các nhà đầu tư. Việc bồi thường tái định cư có thể được thực hiện hiệu quả thông qua một giao dịch tiền tệ hoặc hoán đổi tài sản cho một đơn vị sử dụng (nhà ở, cửa hàng...) trong dự án phát triển mới.

Một cơ quan thẩm định bên thứ ba sẽ được tham gia trong việc xác định tỷ lệ bồi thường, được tính toán trên cơ sở diện tích tài sản hiện có. Cơ quan này sẽ xác lập các tỷ lệ xem xét cả thông tin được cung cấp bởi Sở Xây dựng và giá thị trường. Giao dịch hoán đổi tài sản sẽ được tính trên cơ sở diện tích của một hộ gia đình hoặc một tỷ lệ không gian tính trên đầu người trong trường hợp nhà ở. Các nhà phát triển sẽ có thể bắt đầu đàm phán di dời khi nhận được giấy phép quy hoạch, và sẽ được yêu cầu đạt được một thỏa thuận thỏa đáng về số tiền đền bù và thời gian di dời, và hoàn thành bất kỳ khoản thanh toán liên quan để có được giấy phép xây dựng. Những người bị di

dời ngoài ra sẽ nhận thêm hỗ trợ cho 6 tháng mất thu nhập và 6 tháng ổn định cuộc sống.

Di dời xuất hiện như một trong những vấn đề quan trọng nhất đối với sự phát triển của Thượng Hải. Trước những năm 1990, tái định cư được thực hiện chủ yếu bởi chính quyền thành phố thành phố trong khu vực tái phát triển cụ thể theo nhiệm vụ «nâng cấp thành phố cũ», và người dân thường có thể đủ khả năng để trở lại địa điểm cư trú trước đây để sống trong đơn vị nhà ở được xây dựng lại. Năm 1992, chính quyền Thượng Hải đã khởi xướng chương trình «Phát triển 365». Mục tiêu của nó là tái phát triển 3.650.000 mét vuông của các công trình được xem là trong tình trạng xuống cấp, chủ yếu là các ngôi nhà tập thể không phải di tích. Li nongs, loại nhà ở đặc trưng của Thượng Hải, là bất động sản nhà ở với hai hoặc ba tầng nhà có mái hiên có thể tiếp cận qua các con hẻm nhỏ hẹp. Li nongs chiếm tỉ lệ lớn trong quỹ nhà ở tại trung tâm thành phố, thường là mục tiêu chính của các nhà phát triển bất động sản. Chương trình «Phát triển 365» khuyến khích phát triển với các ưu đãi như miễn thuế phát triển đất đai và quyền sử dụng và giảm các loại thuế khác nhau. Chính phủ cung cấp cho các nhà phát triển bất động sản một

khoản trợ cấp 1 tỷ nhân dân tệ để hoàn thành di dời cho việc tái phát triển một diện tích 1,25 triệu mét vuông. Từ năm 1995 đến 2000, giai đoạn đầu tiên có số lượng di dời lớn, tổng số diện tích đã di dời là 23 triệu mét vuông, với 454.723 trường hợp di dời dân cư.

Sau năm 2001, vai trò của chính quyền trong quá trình di dời thay đổi đáng kể. Theo Hướng dẫn Quy chế di dời Thượng Hải được xuất bản năm 1991, cả chính quyền địa phương và các tổ chức di dời được ủy quyền có quyền di dời. Hướng dẫn sửa đổi năm 2001 tiếp tục chuyển giao trách nhiệm tái định cư cho các công ty di dời bên thứ ba, để lại cho chính phủ vai trò giám sát và hành chính tách ra khỏi những áp lực từ người dân. Diện tích di dời tăng lên hàng năm trong thời gian này, đạt đỉnh điểm vào năm 2006 với 16 triệu mét vuông để lấy 10 triệu mét vuông trong năm 2008, vẫn gấp hơn 3 lần giá trị năm 1995.

Quá trình di dời có thể bắt đầu khi nhà phát triển bất động sản có được giấy phép di dời cần thiết. Những giấy phép này được cấp

sau khi nhà phát triển bất động sản có được tất cả các phê duyệt dự án thích hợp từ văn phòng xây dựng và quy hoạch đô thị. Quyền sử dụng đất được chuyển giao cho nhà phát triển bất động sản khi lệ phí chuyển nhượng đất và chi phí di dời được trả cho người dân. Các nhà phát triển bất động sản hoặc các quan chức chính phủ chỉ định một công ty di dời có thẩm quyền chịu trách nhiệm di dời một khu vực quy định. Công ty bổ nhiệm một nhóm di dời để thương lượng bồi thường và thời gian. Số tiền bồi thường dựa trên dự toán của một công ty định giá được chính phủ cấp phép.

Vai trò của các công ty định giá trong quá trình bồi thường là rất quan trọng, vì họ có toàn quyền kiểm soát giá trị ước tính được sử dụng để bồi thường cho người bị di dời. Việc định giá chỉ có thể được tuyên bố vô hiệu khi giá trị ước tính của một đơn vị thấp hơn so với việc bồi thường tối thiểu cho phép. Theo Quy chế định giá di dời Thượng Hải, định giá chỉ có thể được thực hiện bởi các tổ chức có giấy phép phù hợp và được chỉ định bởi nhóm di dời. Chi phí định giá do nhà phát triển bất động sản trả, và, không

giống như các công ty kiểm toán, định giá viên không chịu trách nhiệm về mặt pháp lý cho việc đánh giá của họ.

Nếu không thể đạt được một thỏa thuận di dời, nó sẽ được phân xử bởi các bộ phận phụ trách vấn đề tái định cư. Nếu cá nhân có liên quan đến từ chối chấp nhận quyết định, họ có thể đưa ra tòa án, nhưng di dời có thể tiếp tục song song với quá trình kiện tụng. Hơn nữa, nếu người bị di dời và người thuê nhà không dọn ra khỏi nhà của họ trong thời hạn quy định, chính quyền địa phương có thể trao quyền cho các phòng ban liên quan để cưỡng chế tháo dỡ tài sản hoặc xin giấy phép của tòa án để làm như vậy. Theo Quy chế di dời Thượng Hải, một khi các công ty di dời có được giấy phép phá dỡ, nó đã được phê duyệt để tiến hành. Người bị di dời hiếm khi có thể được tham gia trong quá trình đàm phán bồi thường. Các cuộc thảo luận như vậy có thể xảy ra vào cuối tiến trình.

Vào tháng 4 năm 2004, chính quyền TP Thượng Hải sửa đổi Quy chế cho phép lựa chọn tự do các công ty định giá, có thể bằng cách biểu quyết, thương lượng hoặc xổ số. Mặc dù pháp luật quy định nhằm tới sự minh bạch, có một số mảng xám trong quá trình phá dỡ và đàm phán bồi thường, mà các tài liệu tham khảo duy nhất là công bố của chính phủ về mức bồi thường tối thiểu cho phép.

Nguồn: Pablo Vaggione et al, yếu tố chính trong sự thành công của phát triển đô thị của Thượng Hải: Từ Kế hoạch đến thực hiện (1990-2010)

Bảng sau đây tóm tắt các hướng dẫn kiểm soát phát triển DA3:

Mục E sẽ cung cấp một giải thích thiết kế có thể là kết quả của việc thực hiện các nguyên tắc đề xuất trong DA3.

Hình C 4.4 Hướng dẫn kiểm soát phát triển

Lô	Quy mô lô đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tỉ lệ diện tích và tầng cao (FAR)	Chiều cao tối đa	Tầng hầm	Khoảng cách đến thấp nhất nhà tối thiểu	Các công năng sử dụng được chấp nhận	Các điều kiện chung
DA3-A	Như hiện hữu	Như hiện hữu	Như hiện hữu	12m hoặc thấp hơn di sản số 83-DA3 và 85-DA3	Không có	Không có	- Thương mại ở tầng trệt - Sinh hoạt trên lầu 1 - Có thể chấp nhận sử dụng lầu 1 làm văn phòng tùy vào đánh giá của cơ quan thẩm quyền liên quan	Hướng dẫn bảo tồn khu vực chi tiết DA2 được áp dụng cho khu vực này
DA3-B1	1479	70%	11	Phần đế 15m	3	20m	- Thương mại và bãi đậu xe dưới mặt đất. - Thương mại trên mặt đất và dưới 20m. - Khu ở - Văn phòng - Công năng văn phòng và khu ở có thể đồng tồn tại trong một tòa nhà nếu có lối đi lại riêng	Không gian mở - Dự án phải cung cấp một không gian mở ở tầng trệt chiếm 30% diện tích khu đất - Không gian này phải tiếp cận được từ các con đường đi bộ hoặc cơ giới - Đỉnh mái của phần đế phải có không gian mở và xanh. Không gian này không tính trong tổng diện tích - Chi phí bảo trì không gian công cộng phải do chủ đầu tư chi trả hoặc một văn phòng quản lý bất động sản được chỉ định Di sản lịch sử và phần thưởng thêm diện tích có thể xây dựng - Tất cả các di sản lịch sử trong khu vực cần được giữ lại
				Phần thấp 100m				
DA3-B2	3996	70%	11	Phần đế 15m	3	20m		- Nhà đầu tư phải thành lập quỹ phục hồi cho di sản lịch sử trong khu vực - Nhà đầu tư sẽ được thưởng một diện tích có thể xây dựng bằng 2 lần tổng diện tích đất của di sản lịch sử được giữ lại Bãi đậu xe 1,5 chỗ đậu xe ô tô cho 1 đơn vị nhà ở 1 chỗ đậu xe ô tô trên 100 m2 diện tích bán lẻ - Diện tích đậu xe dưới mặt đất không tính vào tổng diện tích xây dựng
				Phần thấp 100m				

Lô	Quy mô lô đất	Mật độ xây dựng tối đa	Tỉ lệ diện tích và tầng cao (FAR)	Chiều cao tối đa	Tầng hầm	Khoảng cách đến thấp nhất nhà tối thiểu	Các công năng sử dụng được chấp nhận	Các điều kiện chung
DA3-B3	2713	65%	11,5	Phân đế 15m	3	20m	- Thương mại và bãi đậu xe dưới mặt đất. - Thương mại trên mặt đất và dưới 20m. - Khu ở - Văn phòng - Công năng văn phòng và khu ở có thể đồng tồn tại trong một tòa nhà nếu có lối đi lại riêng	Không gian mở và tiện thường - Dự án phải cung cấp một không gian mở ở tầng trệt chiếm 35% diện tích khu đất - Không gian này phải tiếp cận được từ các con đường đi bộ hoặc cơ giới - Đỉnh mái của phần đế phải có không gian mở và xanh. Không gian này không tính trong tổng diện tích - Chi phí bảo trì không gian công cộng phải do chủ đầu tư chi trả hoặc một văn phòng quản lý bất động sản được chỉ định. - Một phần thưởng tương đương 0,5 lần tỉ lệ diện tích đất và tầng cao (FAR- Floor Area Ratio) cho các nhà đầu tư dành 5% diện tích khu vực dự án cho không gian công cộng Di sản lịch sử - Không có di sản lịch sử trong khu vực Bãi đậu xe : 1,5 chỗ đậu xe ô tô cho 1 đơn vị nhà ở 1 chỗ đậu xe ô tô trên 100 m2 diện tích bán lẻ - Diện tích đậu xe dưới mặt đất không tính vào tổng diện tích xây dựng
				Phân thấp 100m				
DA3-B4	2.863	70%	11	Phân đế 15m	3	20m	- Thương mại và bãi đậu xe dưới mặt đất. - Thương mại trên mặt đất và dưới 20m. - Khu ở - Văn phòng - Công năng văn phòng và khu ở có thể đồng tồn tại trong một tòa nhà nếu có lối đi lại riêng	Không gian mở - Dự án phải cung cấp một không gian mở ở tầng trệt chiếm 30% diện tích khu đất - Không gian này phải tiếp cận được từ các con đường đi bộ hoặc cơ giới - Đỉnh mái của phần đế phải có không gian mở và xanh. Không gian này không tính trong tổng diện tích - Chi phí bảo trì không gian công cộng phải do chủ đầu tư chi trả hoặc một văn phòng quản lý bất động sản được chỉ định Di sản lịch sử và phần thưởng thêm diện tích có thể xây dựng - Tất cả các di sản lịch sử trong khu vực cần được giữ lại - Nhà đầu tư phải thành lập quỹ phục hồi cho di sản lịch sử trong khu vực - Nhà đầu tư sẽ được thưởng một diện tích có thể xây dựng bằng 2 lần tổng diện tích đất của di sản lịch sử được giữ lại Bãi đậu xe 1,5 chỗ đậu xe ô tô cho 1 đơn vị nhà ở 1 chỗ đậu xe ô tô trên 100 m2 diện tích bán lẻ - Diện tích đậu xe dưới mặt đất không tính vào tổng diện tích xây dựng
				Phân thấp 100m				



KHUNG CHÍNH SÁCH VÀ THẺ CHẾ

D. KHUNG CHÍNH SÁCH VÀ THẺ CHẾ

1. KHUNG CHÍNH SÁCH ĐỂ BẢO TỒN DI SẢN VĂN HÓA CỦA CHỢ LỚN

1.1. Xây dựng khung chiến lược

Bảo tồn Chợ Lớn đòi hỏi phải có một khung chiến lược kết nối các mục tiêu, chính sách, chương trình và hành động với quy mô khác nhau ở những phạm vi thời gian khác nhau, phản ánh sự phụ thuộc lẫn nhau trong một khu vực nhỏ nhưng quan trọng trong một đô thị lớn

Phần C đã giải quyết các yêu cầu chiến lược sau đây:

- a) Điều tiết sự phát triển cần thiết để duy trì sự sinh động của Chợ Lớn, để việc đầu tư thêm (infill) không tác động bất lợi đến sự gắn kết lịch sử và văn hóa của khu vực.

Ngoài ra, TP Hồ Chí Minh sẽ phải

- b) Thành lập các tổ chức chịu trách nhiệm bảo vệ và quản lý các khu vực cần được bảo tồn và cung cấp cho các tổ chức này đủ nguồn lực kỹ thuật và tài chính thích hợp để hoàn thành trách nhiệm.
- c) Xây dựng chính sách để hướng dẫn sự phát triển của các khu vực cần được bảo tồn. Chợ Lớn sẽ bị ảnh hưởng bởi các thay đổi về cơ cấu kinh tế, xã hội và không gian của thành phố. Một thách thức đối với Chợ Lớn khi đưa vào những thay đổi là phải đảm bảo tính liên tục mà không đe dọa đến sự toàn vẹn về cấu trúc vật thể và văn hóa của khu vực được bảo tồn.
- d) Nghiên cứu và thực hiện các chương trình và các dự án chiến lược để bảo vệ khu vực này như một “quần thể” và bảo tồn các

tòa nhà có mức độ ý nghĩa văn hóa cao và trung bình (tổng cộng 162 ngôi nhà).

- e) Xây dựng các dự án và khởi động các chương trình thí điểm thể hiện cam kết của UBND TPHCM trong việc bảo tồn Chợ Lớn. Những dự án và chương trình này sẽ phải bao gồm (i) nâng cấp cơ sở hạ tầng và quản lý giao thông; và (ii) cải thiện không gian công cộng bắt đầu với các tuyến đường du lịch được chỉ định để khôi phục những đặc điểm truyền thống và môi trường chứ không phải thiết kế lại chúng.

Một phần của các yêu cầu quan trọng này sẽ tiếp tục được triển khai trong phần này của báo cáo.

1.2. Các nguyên tắc chỉ đạo việc bảo tồn di sản văn hóa của Chợ Lớn

Cư dân ở Chợ Lớn, cụ thể là cộng đồng người Hoa, có cội nguồn sâu ở khu vực này. Họ là một tập thể gắn kết những thương nhân phần lớn thuộc tầng lớp trung lưu, quản lý các cửa hàng và doanh nghiệp ở tầng trệt tại nhà ở của họ và sinh hoạt ở tầng trên. Vì kích thước các lô đất thường nhỏ và các hộ gia đình thường đông, có thêm không gian là điều quan trọng để các gia đình mở rộng có thể tiếp tục sinh hoạt chung.

Các hộ gia đình thường có nhiều người có thu nhập và nối tiếp truyền thống gia đình của người Hoa là tiết kiệm khoảng 30% thu nhập của mình dưới hình thức vàng. Nếu phải thực hiện các chiến lược bảo tồn, phải nhận biết được nhu cầu của người dân sinh sống tại đó nếu không người chủ sở hữu sẽ bỏ mặc cho những căn nhà lịch sử xuống cấp và tự mất đi.

Các chiến lược bảo tồn sẽ *không* thành công khi:

- 1) **Di sản văn hóa là một gánh nặng.** Sự hiện diện của một căn nhà có tính lịch sử sẽ làm giảm giá trị lô đất, nghĩa là lô đất đó sẽ có giá cao hơn nếu nó là một lô đất trống nhờ tiềm năng tái phát triển của nó.
- 2) **Tồn thất giá trị vô hình không được đền bù.** Các chiến lược sẽ không thành công khi việc tái sử dụng phù hợp duy nhất của các ngôi nhà lịch sử buộc phải chuyển đổi công năng từ nhà ở thành cơ sở kinh doanh bán lẻ, dịch vụ, quán cà phê, nhà hàng và khách sạn nhỏ hạng sang. Một chiến lược như vậy sẽ dẫn đến việc người dân phải di dời và mất đi kết cấu khu dân cư (residential fabric). Khu vực sẽ có thể được bảo tồn về hình thể nhưng đặc tính của nó sẽ bị biến đổi. Tương tự, các công trình cải tạo xây dựng các đơn vị nhà

ở cao cấp có thể giúp tái lập cân bằng xã hội và ngăn ngừa sự đồng nhất (homogenization) xã hội không mong đợi. Nhưng sự bảo tồn một kết cấu đô thị sống động (living urban fabric) không thể dựa vào việc chỉnh trang nhà ở và các khu nhà tạm thời làm ý tưởng cơ bản. Việc di dời cộng đồng dân cư sẽ làm biến đổi vĩnh viễn linh hồn của một nơi chốn. Các di sản vô hình tạo thành một nét riêng biệt cho một nơi chốn như Chợ Lớn sẽ dần mai một và mất đi. Chủ sở hữu nhà ở tư nhân cần được thuyết phục rằng họ có thể tự phục hồi nhà ở của họ và sử dụng để kinh doanh có lợi nhuận và sinh hoạt. Các quy định về phát triển sẽ có thể giúp họ làm điều đó.

Quan hệ đối tác với người dân địa phương. Nét Trung Hoa trong kết cấu đô thị của Chợ Lớn cũng như văn hóa người Hoa của khu vực này đã thay đổi sau 1975 khi nhiều người Hoa rời bỏ Việt Nam hợp pháp và bất hợp pháp với sự

giúp đỡ của người thân. Ngày nay, người Hoa và người Việt dường như đã hoà hợp ở cấp cơ sở. Người Việt chủ yếu là công chức và công nhân nhà máy, trong khi người Hoa hoạt động kinh doanh, buôn bán các sản phẩm truyền thống. Ở những khu vực được chọn để bảo tồn, cộng đồng tương đối ổn định với khoảng 50%-60% cư dân là dân tộc Hoa.

Các đơn vị nhà ở tầng trệt có giá từ 100 lượng vàng cho các căn nhà cũ và xuống cấp, lên đến 200 lượng cho những căn tình trạng tốt hơn. Những căn nhà dễ bán ở những đường lớn ở vành ngoài của Chợ Lớn. Giá hồi mua thường cao một cách vô lý với mức 6.000 USD /m² và cao hơn so với mức 2.000USD/m² ở các khu vực mở rộng ở vùng ven. Các nhà phát triển địa ốc muốn mua nhà ở Chợ Lớn chỉ quan tâm đến việc phá hủy các ngôi nhà hiện tại và thay thế bằng nhà mới với chiều cao tối đa được cho phép, chủ yếu là để kinh doanh. Vì giá đất cao (4.000 USD đến 5.000 USD /m²), hình thức tái phát triển đất này thường được thực hiện dưới hình thức quan hệ đối tác giữa chủ sở hữu và các nhà đầu

tư địa phương. Các lô đất được giải tỏa có giá 15.000USD/m² và có thể lên đến 20.000/m², nhưng có một số các yếu tố khiến các nhà phát triển địa ốc hoặc đầu tư nước ngoài khó có thể đạt được mức hoàn vốn khả thi.

Hợp tác với các phòng công chứng. Vì các giao dịch bất động sản thường dẫn đến các thay đổi và nâng tầng các tòa nhà hoặc trong những trường hợp tệ hơn là phá hủy và xây dựng lại, điều quan trọng là tổ chức chịu trách nhiệm về công tác bảo tồn phải hợp tác chặt chẽ với phòng công chứng ở các quận để theo dõi sự chuyển nhượng các quyền liên quan đến bất động sản.

1.3. Kiến nghị

1.3.1 Chính sách khuyến khích bảo tồn các tòa nhà được xem là di sản văn hóa.

Ở Chợ Lớn, các chiến lược bảo tồn các khu vực cần được bảo tồn DA2 và DA3 sẽ bao gồm:

Thanh toán đền bù Trường hợp các tòa nhà có ý nghĩa lịch sử, văn hóa và kiến trúc cao, tổng cộng là 87 tòa nhà, phải đền bù cho chủ sở hữu vì chấp nhận không xây thêm tầng cao (lên 4 tầng) với giá thị trường hợp lý theo ước tính của các nhà môi giới bất động sản trong quận căn cứ trên các giao dịch mua bán gần nhất.

Có chính sách khuyến khích để cải tạo các tòa nhà vì trong nhiều trường hợp, cải tạo toàn diện một cấu trúc lịch sử tốn kém hơn việc xây dựng một cấu trúc mới. Các chính sách khuyến khích được thử nghiệm ở những nơi khác bao gồm:

- a) Trợ cấp phục hồi và cải tạo.** Hình thức hỗ trợ này cần thiết để giúp người dân cải thiện điều kiện nhà ở của họ. Hình thức này có thể hiệu quả vì người dân Chợ Lớn muốn ở lại nơi này. Hình thức hỗ trợ đề nghị phải phù hợp với khả năng của chính quyền. Các khoản trợ cấp không nên vượt quá 30% chi phí cải tạo trong điều kiện cư dân Chợ

Lớn được coi là tầng lớp trung lưu tại TP HCM. Sự hỗ trợ chỉ nên giới hạn đối với những chủ sở hữu hiện sống tại nhà mình muốn cải tạo nhà ở theo đúng quy định và tiếp tục ở đó ít nhất thêm 5 năm nữa. Cần cho phép và khuyến khích việc sử dụng đa năng trong một căn nhà.

b) Miễn thuế

- c) Cho vay với lãi suất ưu đãi.** Các khoản vay không phải là một chọn lựa hấp dẫn lắm với tình hình lạm phát ở mức 17,5%. Hơn nữa, cộng đồng người Hoa chuộng cách tiết kiệm và trả chi phí của mình bằng tiền mặt.

1.3.2 Các công cụ pháp lý

Nhượng quyền phát triển (TDR) nên được áp dụng như một giải pháp khác để đền bù. TDR là một hình thức quy định quy hoạch với ý tưởng cơ bản là sự trao đổi quyền phát triển bất động sản. Chủ sở

hữu của một bất động sản được chỉ định có thể bán quyền phát triển định lượng của mình cho chủ sở hữu có tài sản được tiếp nhận. Kết quả là chủ sở hữu của tài sản chỉ định sẽ không thể phát triển bất động sản của mình và chủ sở hữu của tài sản được tiếp nhận sẽ được phép phát triển lô đất của mình với mật độ cao hơn mức cho phép nếu không có TDR đã mua. Quyền phát triển bất động sản thường tùy thuộc vào chủ sở hữu tư nhân theo bất kỳ giá nào mà người bán có thể đạt được.

Các TDR đã được sử dụng rộng rãi để quy định việc sử dụng đất với mật độ thấp trong các khu bảo tồn lịch sử mà không cần phải xử phạt nặng tay một số chủ đất. Quản lý các TDR đòi hỏi phải có một hệ thống tương đối tinh vi để theo dõi việc mua bán quyền phát triển bất động sản. Cũng cần thiết phải xác định các khu vực mà quyền phát triển bất động sản có thể được quy thành tiền mặt mà không cần phải gây ra những vấn đề đột xuất về phát triển bất động sản¹

Tái sử dụng thích nghi (Adaptive reuse). Các thay đổi về quyền sử dụng đất dẫn đến việc tái sử dụng thích nghi các di sản văn hóa nên được cho phép trong những trường hợp cụ thể. Tái sử dụng thích nghi có thể được mô tả như là sự thay đổi công năng truyền thống của một căn nhà và chuyển đổi công năng sang các hoạt động thương mại, văn hóa và/hoặc văn phòng. Đây là một công cụ được sử dụng rộng rãi tại các thành phố trên thế giới đã dẫn đến việc bảo tồn các di sản và tạo ra các trung tâm hoạt động ở các khu di sản văn hóa.

Khảo sát kinh tế xã hội do Tư Vấn thực hiện đã cho thấy có thành phần chưa xác định bao gồm các cửa hàng quốc doanh ở Chợ Lớn. Các cửa hàng này dễ nhận biết do tình trạng bảo quản kém và trong một số trường hợp không thể sử dụng để làm nhà ở và chỉ để làm kho chứa hàng. Các tòa nhà này cần được chỉ định để thực hiện các dự án tái sử dụng thích nghi, vì chúng sẽ không đòi hỏi phải di dời và tái định cư, và sự phục hồi cũng như bảo vệ chúng vẫn được bảo đảm chắc chắn.

Những quy định căn cứ trên thực hành thương mại ở những nơi khác ở Châu Á cần được cung cấp cho các chủ sở hữu nhà ở Chợ Lớn có quan tâm đến việc cho các nhà đầu tư từ bên ngoài thuê bất động sản. Thời hạn thuê dài hạn là một điều kiện tiên quyết để khuyến khích các dự án tái sử dụng thích nghi vì chúng sẽ có thể bảo đảm thu hồi vốn các khoản đầu tư của người thuê trước khi chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê một cách hợp pháp. Để hấp dẫn các nhà đầu tư, các hợp đồng cho thuê nhà phải có thời hạn tối thiểu là năm năm.

Các thủ tục hành chính rườm rà và không rõ ràng có thể làm nản lòng các doanh nhân và các nhà đầu tư tiềm năng. Cơ quan chịu trách nhiệm về bảo tồn phải là một đầu mối để giúp đơn giản hóa thủ tục cấp giấy phép phục hồi bất động sản và tái sử dụng thích nghi, cũng như việc xin giấy phép kinh doanh.

1.3.3 Các hoạt động bổ sung

Một số hoạt động bổ sung cần được Ủy Ban Nhân Dân xem xét để người dân và các nhà đầu tư thấy rõ UBND luôn dành sự hỗ trợ ưu tiên và tuyệt đối cho công tác bảo tồn lịch sử, bao gồm:

Hỗ trợ các Doanh Nghiệp Vừa và Nhỏ (SME). Chợ Lớn chủ yếu là một cộng đồng doanh nhân với truyền thống kinh doanh lâu đời. Tham khảo ý kiến với người dân địa phương đã cho thấy sự ủng hộ nhiệt tình đối với phát triển du lịch và mối quan tâm sâu rộng đến việc khai thác một số cơ hội kinh doanh mà phát triển du lịch có thể mang lại.

Tổ chức các cuộc hội thảo về kinh doanh là điều đặc biệt cần thiết để giải quyết một nhu cầu được ghi nhận trong các đợt khảo sát với người dân địa phương. Nội dung hội thảo sẽ là những vấn đề như chuyên môn hóa kinh doanh, dịch vụ mong đợi và các chuẩn mực vệ sinh của khách hàng quốc tế, các nguyên tắc trang trí nội thất và các khóa học tiếng Anh cơ bản. Người dân địa phương, người bán

hàng và chủ cửa hàng ở DA1, DA2 và DA3 phải có đủ điều kiện để tham gia các cuộc hội thảo kinh doanh này.

Gặp gỡ và tham vấn với Hiệp Hội Doanh nghiệp khu vực đường Đồng Khởi đã từng thu hút một số lượng du khách thường xuyên ở Quận 1 có vẻ đặc biệt phù hợp.

Các khóa đào tạo về kỹ thuật phục hồi và xây dựng truyền thống cũng cần được tổ chức cho các nhà thầu địa phương. Thiếu lao động có chuyên môn đã được ghi nhận là một vấn đề trong các đợt khảo sát xã hội.

Tạo điều kiện cho quan hệ đối tác Công Tư (PPP). Việc hình thành và điều hành các hoạt động kinh doanh liên quan đến sản xuất, thương mại và khách sạn ở địa phương cần được đẩy mạnh. Có thể miễn giảm thuế đối với các hoạt động này trong một vài năm².

Quy hoạch phát triển du lịch. Một số lượng khách ngày càng tăng đáng kể là điều có thể có được từ việc xây dựng một

Quy hoạch Phát triển Du lịch. Mục tiêu chính của một quy hoạch như vậy là đặt Chợ Lớn vào một vị trí trong hệ thống du lịch tham quan di sản văn hóa lớn hơn của Việt Nam.

Bước đầu tiên sẽ là xác định các công ty lữ hành chuyên về du lịch di sản văn hóa hiện đang thực hiện các tour du lịch ở những thành phố lịch sử như Huế, Hội An, Hà Nội. Cần phải chuẩn bị những tài liệu giới thiệu lịch sử của Chợ Lớn, các địa danh và khách sạn chính, các hoạt động văn hóa, các lễ hội và những tuyến du lịch.

Các tài liệu giới thiệu đó sẽ được đưa lên trang mạng của các công ty lữ hành đó và gửi đến văn phòng Tùy viên Văn hóa ở các Sứ Quán. Ngoài ra, quan hệ đối tác với các hiệp hội của dân địa phương cũng cần được triển khai để giới thiệu Chợ Lớn với những địa phương là quê nhà của người Hoa ở Chợ Lớn, điển hình là Phúc Kiến và Quảng Đông. Cũng cần liên hệ với các hiệp hội quốc tế của cộng đồng người Việt trước hết là ở Hoa Kỳ và Pháp.

Nên tiến hành một khảo sát sâu rộng hơn về du lịch, Hiểu rõ đặc điểm của khách du lịch đến Việt Nam và lý do vì sao họ đến Hội An và Huế mà không đến Chợ Lớn sẽ giúp lấp đầy những khoảng cách cần thiết.

Hợp tác với các hiệp hội gia tộc. Các hiệp hội gia tộc lớn nhất của Người Hoa ở Chợ Lớn bao gồm Quảng Đông, Phúc Kiến, Triều Châu, Hải Nam và Hakka, vốn có một vai trò quan trọng trong việc tổ chức lễ hội hàng năm thu hút hàng ngàn khách tham quan, phải là một đối tác trong việc thiết kế chương trình văn hóa phục vụ phát triển du lịch.

Xây dựng lòng tin. Các chiến lược bảo tồn Chợ Lớn phải nhìn nhận rằng tầm quan trọng của sự bảo tồn Chợ Lớn đối với các cấp chính quyền bắt nguồn từ tiềm năng của Chợ Lớn trong việc trở thành một điểm du lịch cuốn hút và đóng góp cho kinh tế của Thành phố cũng như mang lại thu nhập ngoại hối cho Việt Nam. Bảo tồn một kết cấu lịch sử phi di tích không phải là một ưu tiên cấp quốc

gia hoặc địa phương, vì kết cấu đó không được thừa nhận rộng rãi là một di sản văn hóa đáng được bảo tồn. Tình trạng này dẫn đến những yêu cầu sau đây:

- **Nâng cao nhận thức.** sự kết hợp giữa các chỉ thị cứng rắn từ các cấp chính quyền cao hơn với một chiến dịch nâng cao nhận thức rộng rãi ở cấp phường và tổ dân phố và nỗ lực xây dựng năng lực ổn định ở cấp quận và phường.
- **Chứng minh khả năng hoàn vốn của công tác bảo tồn.** Người ta dễ dàng nắm bắt các ước tính về giá trị bất động sản phát sinh từ việc nâng cấp hạ tầng cơ sở, cải tạo không gian công cộng và các tiện ích cộng đồng mới trong khu vực. Việc tăng giá trị những ngôi nhà được bảo quản tốt, nhưng không được xếp hạng, thì lại không được nắm bắt nhanh như vậy. Có thể sẽ phải cần những dự án trình diễn để chứng minh giá trị của các ngôi nhà này như một tài sản kinh tế do sự phát triển nhanh chóng của

Hình D 1.1 Thành phần/tiểu thành phần của chiến lược

1. Phục hồi kênh
1a) làm sạch và vệ sinh môi trường
2. Bảo tồn và phát triển di sản
2a) Phục hồi nhà ở và đền bù liên quan
2b) Cải tạo cơ bản: nâng cấp không gian công cộng/mở và hạ tầng cơ sở.
2c) Phát triển du lịch và kinh doanh
2d) Năng lực thể chế để quản lý
3. Phát triển Kinh tế
3a) Đầu tư sửa chữa lớn (trong DA3)
3b) Phát triển bất động sản/ tài sản và các khoản đền bù liên quan.
3c) Mở rộng khu chợ Bình Tây

ngành du lịch văn hóa cũng như sự hiểu biết rõ hơn về giá trị nội tại của những ngôi nhà này. Phần E sẽ xác định một số các dự án xúc tác nêu rõ cách thức làm tăng giá trị được đề xuất.

Khuyến khích thiết kế đẹp. Phát triển các giải pháp kiến trúc tốt vẫn là một thách thức trong hầu hết các khu vực lịch sử. Để khuyến khích thiết kế kiến trúc tốt, cần phải phát triển một mô hình đã có hiệu quả ở Châu Âu. Căn cứ trên các quy định về Quy hoạch và thiết kế đô thị của các Khu vực Bảo tồn Đặc biệt, cơ quan chịu trách nhiệm về bảo tồn sẽ mời thầu và yêu cầu gửi các đề xuất kiến trúc cho một số địa điểm cụ thể. Một cuộc thi giữa sinh viên kiến trúc từ các đại học ở TP Hồ Chí Minh, Hà Nội và các thành phố lịch sử khác như Huế có thể là một phần của quá trình này.

Cơ quan chịu trách nhiệm bảo tồn sau đó sẽ chịu trách nhiệm đánh giá các đề xuất và chọn những giải pháp đề xuất theo đúng đường lối đề ra. Các dự án

được chọn có thể được trao giải đổi lấy việc giao hẳn thiết kế cho tổ chức đó để được trưng bày như một thực tiễn kiến trúc tốt nhất. Các nhà phát triển bất động sản và chủ bất động sản có quan tâm sẽ được tham vấn và thực hiện các thiết kế được trao giải trong những toà nhà mới xây dựng.

Làm sạch đường phố. Không gian công cộng và không gian mở được nâng cấp và các tuyến du lịch sẽ góp phần làm tăng giá trị tài sản và thu hút thêm khách du lịch đến Chợ Lớn. Tuy nhiên, việc bảo quản các không gian này là điều tối quan trọng. Các cấp chính quyền Quận nên lưu ý việc tăng cường thu gom rác thải trong các Khu vực Bảo tồn Đặc biệt và ở khu vực Chợ Bình Tây (DA1). Các tiêu chuẩn vệ sinh được khuyến nghị sẽ tương tự với các tiêu chuẩn ở Quận 1. Các khoản đóng góp của các doanh nghiệp và các giải pháp khác cần được tìm hiểu bằng cách tham vấn với Quận 1. Các nguyên tắc chỉ đạo phải được đưa ra ở cấp tổ dân phố để nâng cao nhận thức của người dân về vấn đề này.

1.4. Các cơ chế tài chính

Việc có được nguồn vốn là điều thiết yếu đối với sự thành công của bất kỳ chiến lược bảo tồn và nâng cấp nào. Thiết kế một chiến lược tài chính hợp lý gắn liền với 2 yếu tố: (1) phân tích chiến lược thành những thành phần rõ rệt và và kết nối chúng với những nguồn kinh phí cụ thể; và (2) kiến thức và sự hiểu biết các công cụ tài chính ở các cấp độ quốc gia và quốc tế.

Các Thành phần của Chiến lược. Các gợi ý đối với việc bảo tồn và cải tạo Chợ Lớn đề xuất trong báo cáo này có thể được tóm tắt như sau. Phần C đã cung cấp các đề xuất về không gian, được bố trí theo Khu vực Chi tiết /Detail Area (DA), trong khi phần D đưa ra các đề xuất về chính sách, pháp luật và các đề xuất khác đan xen cho tất cả các Khu vực Chi tiết.

Bất kể phạm vi của chúng, các đề xuất có thể được phân chia theo đề tài thành 3 thành phần chính, được tóm lược trong Hình D 1.1:

- 1) **Thành phần môi trường**, có liên quan đến việc phục hồi hệ thống kênh được đề nghị trong DA1;
- 2) **Thành phần bảo tồn di sản**, dẫn đến các khoản đầu tư phục hồi các tòa nhà, các đầu tư sửa chữa lớn (hạ tầng và không gian công cộng/mở), các chương trình phát triển kinh doanh và du lịch, và xây dựng năng lực thể chế;
- 3) **Thành phần phát triển kinh tế**, liên quan đến sự phát triển bất động sản mới bằng Đại lộ Đông-Tây và việc mở rộng khu chợ Bình Tây.

1.4.1 Nguồn vốn quốc tế

Các tổ chức phát triển đa phương có thể là đối tác quan trọng của UBND TP.HCM trong việc thiết kế, cung cấp tài chính và thực hiện các thành phần 1 và 2.

Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), kinh phí ban đầu cho việc xây dựng một dự án phục hồi trong nội thành được ADB hỗ trợ sẽ được tài trợ thông qua việc cấp vốn hỗ trợ kỹ thuật (TA), đầu

ra của khoản này có thể là một đề nghị vay của chính phủ quốc gia để khôi phục đô thị. Nếu đề nghị cho vay dẫn đến một khoản vay được cấp cho quốc gia đang thực hiện khôi phục đô thị, chính phủ quốc gia đó sẽ trở thành cơ quan điều hành (EA) và chính quyền địa phương hoặc đô thị sẽ là cơ quan thực hiện (IA) các mục tiêu của khoản vay đó³.

Theo phương thức tài trợ này, báo cáo cuối cùng này có thể cung cấp nền tảng cho các nghiên cứu khả thi được bao gồm sâu hơn trong khoản tài trợ TA trong tương lai. Mục E sẽ cung cấp cơ sở cho dự án phục hồi kênh được tài trợ thông qua phương thức này.

1.4.2 Các công cụ tài chính và thuế khác

Có một số các công cụ tài chính bổ sung đã được thực thi bởi cả chính quyền địa phương và quốc gia trong các dự án phục hồi các thành phố lịch sử trên toàn thế giới. Ngân hàng Thế giới đã xác định được một số dự án trong số đó là bền vững.⁴ Đó là:

a) Thiết lập các quỹ phát triển được thành lập theo yêu cầu, chẳng hạn như một quỹ cải tạo và nâng cấp, một phương tiện tài chính cung cấp các khoản đầu tư công và tư, cung cấp bảo lãnh, vốn, và các khoản trợ cấp. Các quỹ này có thể có phạm vi quốc gia và có thể được tạo ra từ sự kết hợp các nguồn lực ngân sách và tài trợ quốc tế.

b) Kêu gọi tài trợ tư nhân từ các cá nhân và công ty địa phương quan tâm đến việc quảng bá hình ảnh và tầm nhìn của họ qua việc hỗ trợ phục hồi các di sản quan trọng, không gian công cộng và công trình công cộng. Những đóng góp này sẽ được công nhận qua các tiêu chí công khai. Các khoản đóng góp từ cộng đồng quốc tế của Chợ Lớn có thể được bao gồm trong hình thức tài trợ này. Tại Chợ Lớn, người dân và doanh

nh nghiệp đã đóng góp vào “ngân sách xã hội hóa” của Phường.

c) Thiết lập xổ số kiến thiết quốc gia (theo các mô hình của Anh và Ý), doanh thu từ nguồn này sẽ được sử dụng để tài trợ cho các hoạt động phục hồi

d) Gây quỹ từ các quỹ tư nhân quốc gia và quốc tế là các đối tác để tài trợ cho những dự án phục hồi cụ thể. Các tổ chức phi chính phủ địa phương hoặc các hiệp hội của người dân gắn bó với di sản văn hóa sẽ là một phương tiện hiệu quả để nhận chuyển các khoản tài trợ từ các tổ chức này.

Trợ cấp chéo. Các khả năng trợ cấp chéo giữa các thành phần có doanh thu và không có doanh thu của chiến lược này nên được nghiên cứu (ADB, 2008). Nên tìm kiếm các khoản đóng góp vào “Quỹ Đổi mới và Cải tiến” từ các nguồn doanh thu lợi nhuận mới, bao gồm phát triển bất động sản trong DA3 và mở rộng

khu chợ Bình Tây. Sự đóng góp này cũng sẽ giúp giảm nhẹ các ảnh hưởng của sự phát triển trên kết cấu đô thị lịch sử DA3 hiện nay.

Các khoản trích ra từ thuế và cải thiện các khoản thu chiếm một phần lớn trong các công cụ thuế được thực hiện thành công:

- e) **Dành một tỷ lệ cố định thuế Giá Trị Gia Tăng (GTGT)** cho các cơ quan chuyên đầu tư vào phục hồi di sản, viện bảo tàng, cơ sở hạ tầng, mạng lưới, đường giao thông, bãi đậu xe, không gian công cộng, hệ thống biển báo, và những vật liệu trang trí đường phố.
- f) **Thiết lập các loại thuế đặc biệt** áp dụng cho khách của khách sạn và nhà nghỉ, và dành các khoản thu bổ sung này cho các công trình phục hồi.
- g) **Quy định vé vào cửa theo đối tượng** ở tại các địa điểm di sản,

Hình D 1.2 Hệ thống các tiểu thành phần của dự án và các nguồn tài trợ tiềm năng

TIỂU THÀNH PHẦN CỦA DỰ ÁN/ NGUỒN TÀI TRỢ	TỔ CHỨC ĐA PHƯƠNG	KHU VỰC CÔNG			KHU VỰC TƯ NHÂN		KHU VỰC THỨ 3	
		Chính quyền TW	UBND TPHCM	UBND Quận	Cư dân	Nhà đầu tư	Các tổ chức phi chính phủ/ các hiệp hội	Các tổ chức quốc tế
1. Phục hồi kênh								
1a) Nạo vét và làm sạch	Khoản vay quốc gia	Đồng tài trợ	Đồng tài trợ	Đồng tài trợ				
2. Bảo tồn và nâng cao giá trị di sản								
2a) Phục hồi công trình xây dựng và các khoản đền bù liên quan	Vay nợ quốc gia	Dành tỷ lệ thuế GTGT cố định cho các công trình tái tạo	Quy định về ra vào cửa ở các địa điểm di sản		Đầu tư vào cải tạo Chuyển giao Quyền Phát Triển (TDR)	Các khoản đầu tư vào cải tạo Trợ cấp chéo	Các khoản đầu tư vào cải tạo	Các khoản đầu tư vào cải tạo
2b) Đầu tư sửa chữa lớn: cải thiện không gian công cộng/ Không gian mở và nâng cấp cơ sở hạ tầng		Xổ số quốc gia có doanh thu được sử dụng để tài trợ cho các công trình phục hồi	Quy định phí sử dụng không gian công cộng để bán hàng		Các khoản tặng cho	Trợ cấp chéo	Nhận tài trợ từ các tổ chức quốc tế	Các khoản tặng cho từ cộng đồng gốc Chợ Lớn ở nước ngoài
2c) Phát triển du lịch và kinh doanh		Quy định thuế đặc biệt áp dụng cho khách của khách sạn và nhà khách					Kênh tài trợ từ các quỹ quốc tế	Các khoản tặng cho từ cộng đồng gốc Chợ Lớn ở nước ngoài
2d) Năng lực thể chế để quản lý		Quỹ phát triển di sản				Trợ cấp chéo		
3. Phát triển kinh tế								
3a) Các cải tiến cơ bản ở DA3			Tài trợ			Đồng tài trợ		
3b) Phát triển bất động sản và các khoản đền bù liên quan					Tài trợ (gián tiếp)	Tài trợ		

viện bảo tàng, và các tổ chức văn hoá khác cho các đối tượng sử dụng khác nhau (công dân và người nước ngoài), và dành các khoản tiền này cho các công trình phục hồi.

h) Tăng cường hiệu quả thu thuế thường xuyên và dành một tỷ lệ phần trăm của các khoản thu thuế địa phương bổ sung cho các công trình phục hồi.

i) Tích lũy các khoản thu thuế bổ sung, vì việc phục hồi làm tăng giá trị tài sản và do đó tạo ra nguồn tài chính bổ sung sẵn có cho các tổ chức địa phương, và dành những khoản thu này cho các công trình phục hồi.

vực có ghế ngồi ngoài trời. Nếu lắp đặt các quầy hàng cố định, người bán hàng phải xin cấp giấy phép tương tự như cách thức áp dụng trong chợ Bình Tây.

Một ma trận các thành phần phụ thuộc của dự án và các nguồn tài trợ tiềm năng được trình bày ở hình D 1.2.

Thuế đánh vào các doanh nghiệp sử dụng không gian công cộng. Tương tự như thực tiễn tại các thành phố khác, [chính quyền] thành phố / quận nên đánh thuế hàng năm đối với việc sử dụng không gian công cộng cho các mục đích kinh doanh, bao gồm việc bố trí các khu

2. KHUNG THỂ CHẾ BẢO TỒN DI SẢN VĂN HOÁ CỦA CHỢ LỚN

2.1. Khung thể chế quản lý và quy hoạch đô thị

Quản lý và quy hoạch đô thị ở Việt Nam được đặc trưng bởi việc ra quyết định quy hoạch tập trung và quản lý phân cấp. Điều này tạo ra một tình huống, trong đó:

- 1) Các mối quan hệ trung ương / địa phương, đặc biệt về mặt tài chính, hạn chế tính linh hoạt của địa phương trong hoạt động;
- 2) Các mối quan hệ của chính quyền thành phố với các nhóm lợi ích có thể cản trở việc áp dụng các quy định và thủ tục phát triển; và
- 3) Các mối quan hệ của chính quyền địa phương với công dân có thể thiếu minh bạch và tính giải trình cần thiết để thiết lập sự tin tưởng.

Vai trò lãnh đạo của đảng thể hiện trên tất cả các cấp chính quyền.

TP Hồ Chí Minh (TP HCM) là một trong năm thành phố lớn trực thuộc chính quyền trung ương. Các thành phố, thị xã khác thuộc tỉnh quản lý. Vị trí đặc biệt này cho phép TP có quyền lập pháp theo “quy định” ở một mức độ. Thành phố có thể quyết định các dự án loại B và C. Các dự án loại A phải được sự chấp thuận của Thủ tướng. Tuy nhiên tất cả các dự án phải được trình lên các Bộ liên quan để xem xét và phê duyệt. Việc ra quyết định dựa trên cơ chế tập thể (Đại hội, hội đồng nhân dân và ủy ban), nơi đảng viên là một tiêu chí chi phối. Cơ quan quản lý hành chính TP HCM bao gồm các văn phòng của 10 cơ quan cấp bộ được phân cấp, ngoài công an bao gồm thuế, kho bạc và thống kê trong số các cơ quan chức năng khác. Hơn nữa, các sở ngành thành phố về mặt tổ chức cũng trực thuộc Bộ về trách nhiệm đối với các chức năng mà họ thực hiện.

Là trung tâm kinh tế của đất nước, TP.HCM thu hút người nhập cư và đầu tư. Gần 65% mức tăng trưởng dân số của TP HCM là do nhập cư. Trước khủng hoảng kinh tế, thành phố thu hút khoảng

35% vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam. Những đầu tư này dẫn đầu sự phát triển của ngành công nghiệp và dịch vụ và xây dựng các dự án đô thị quy mô lớn. Dân số người Hoa ở Việt Nam và TP HCM suy giảm mạnh trong thời kỳ sau năm 1975 nhưng vẫn là dân tộc thiểu số lớn nhất. Chợ Lớn là hiện thân của lịch sử và văn hóa của cộng đồng này. Ở một mức độ rộng, nó đã có thể tích hợp các cư dân người Việt mới mà không đánh mất nét riêng biệt của nó.

2.1.1 Cấp thành phố

Chủ tịch UBND TP Hồ Chí Minh và năm Phó Chủ tịch được bổ nhiệm bởi chính quyền trung ương. Ủy ban nhân dân thành phố TP HCM lựa chọn người đứng đầu các sở. Do các quyết định đòi hỏi phải có sự đồng thuận giữa các bên liên quan, các quyết định có xu hướng được bàn bạc kỹ lưỡng nhưng không thật sự nhanh chóng. UBND TP HCM có thể thiết lập ban chỉ đạo để giải quyết các vấn đề cụ thể nhưng các quyết định của ban chỉ đạo phải trình lại UBND để

phê duyệt và chuyển cho các Bộ ngành có liên quan để xem xét. TP Hồ Chí Minh như các thành phố khác phải nộp lại hết các loại thuế thu được và thuế từ các doanh nghiệp nhà nước cho Kho bạc Nhà nước. Chính phủ sau đó phân bổ lại một phần (khoảng một phần ba) cho các thành phố theo một công thức, trong đó quy mô dân số là một tiêu chí quan trọng.

UBND TP giao trách nhiệm cho các cấp khác nhau của chính quyền thành phố: các sở ngành thành phố, các quận huyện và các phường xã. Trách nhiệm quy hoạch và quản lý cho khu vực Chợ Lớn rất phân tán. Trách nhiệm chính thuộc về Sở Quy hoạch và Kiến trúc. Sở Văn hóa có trách nhiệm về bề ngoài vật thể của các tòa nhà được phân loại/xếp hạng bao gồm đền thờ và chùa chiền. Có ít nhất năm bộ phận khác trực tiếp liên quan:

- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch
- Sở Xây dựng
- Sở Giao thông vận tải
- Sở Tài nguyên và Môi trường
- Sở Khoa học và Công nghệ
- Sở Tài chính

• Thanh tra (Cần lưu ý rằng bộ phận này thiếu nhân sự và nguồn lực để cung cấp dịch vụ thanh tra có hiệu quả. Có bảy thanh tra viên cho một thành phố 7 triệu trong bộ phận điều tra vi phạm quy hoạch. Vi phạm sau đó được chuyển đến Sở Xây dựng để giải quyết).

Sở Quy hoạch và Kiến trúc (DPA) đóng một vai trò then chốt. Sở soạn thảo quy hoạch cho thành phố có tham vấn ý kiến với Ủy ban nhân dân TP. Các quy hoạch này cũng như các quy hoạch điều chỉnh sau này được gửi cho Bộ Xây dựng để xem xét và phê duyệt. Nhấn mạnh sự tập trung của chính sách và ra quyết định và phân cấp trong quản lý hằng ngày, Sở giải quyết các yêu cầu công dân, đánh giá hồ sơ dự án, thảo luận về dự án đề xuất với các nhà phát triển và các nhà đầu tư và hoạt động như một đầu mối giữa các nhà đầu tư trong và ngoài nước và Ủy ban nhân dân.

Quan trọng hơn cả, Sở hướng dẫn 24 quận huyện của thành phố trong việc quản lý môi trường đô thị, và các quận huyện hướng dẫn lại cho trên 300

phường trong khu vực đô thị. Tuy nhiên, theo Luật Phân cấp (Nghị định 4/ 2009) hiện nay các quận huyện soạn thảo quy hoạch dự án 1:500 trình cho Sở Quy hoạch và Kiến trúc để xem xét và thẩm định. Các quy hoạch sau đó sẽ do Ủy ban nhân dân quận phê duyệt.

Quầy dịch vụ một cửa cần được nghiêm túc xem xét. Cần có hai quầy như vậy: một cho các nhà đầu tư tiềm năng trong các dự án trong thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành cấp giấy phép đầu tư, và một cho các dự án đô thị ở khu vực bảo tồn do việc phê duyệt, cấp giấy phép kinh doanh và bất động sản sẽ có quy định đặc biệt không áp dụng cho các nơi khác trong thành phố. Tại thời điểm này, chưa có văn phòng thông tin cấp thành phố, nơi các cư dân và nhà đầu tư có thể nhận được thông tin về pháp luật, quy định và thủ tục.

2.1.2 Cấp quận

Các khu vực được bảo tồn trong Chợ Lớn bao gồm một phần của quận 5 và 6. Ở quận 5 bao gồm phường 10, 11, 13 và 14, và ở quận 6 là phường 1 và 2. Cán bộ Quận giữ vai trò chính trong việc chuyển đổi kết cấu đô thị vì đây là cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng thêm tầng, phá dỡ các tòa nhà và dựng lên các tòa nhà mới. Họ do đó có vai trò thực thi trong những thay đổi xảy ra ở Chợ Lớn. Luật Phân cấp đã cho phép họ quyết định dự án đầu tư trị giá nhỏ hơn hoặc bằng \$ 300.000 và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1:500. Tuy nhiên, các quận thiếu năng lực kỹ thuật và hệ thống còn thiếu minh bạch. Các tiêu chí để ra quyết định còn chưa rõ, thủ tục không rõ ràng, dẫn đến nhận thức chung là các quá trình còn rườm rà quan liêu và khó tránh khỏi tham nhũng.

Hiểu được vấn đề này, UBND TP HCM ngày 02/9/2008 đã chỉ thị cho 24 huyện trong thành phố không được các loại lệ phí không hợp pháp từ các cư dân thành phố. Chính quyền quận huyện được yêu cầu đăng thông tin về các loại phí hợp

pháp được Chính phủ phê duyệt và thông tin về thủ tục thu, quản lý và sử dụng lệ phí thu được⁵.

Trong Chợ Lớn, chính quyền quận chỉ quan tâm đến các dự án có công năng hỗn hợp mới ở các góc phía đông bắc và tây bắc của khu vực này và các dự án tái phát triển nói chung có thể gây tổn hại đến việc bảo tồn di sản.

Trong khi công dân đã được yêu cầu tham gia thảo luận chính sách, quy trình này đã được chính trị hóa. Đại diện người dân chỉ đơn giản là báo cáo về các quyết định chính sách theo phổ biến của chính quyền mà chưa thật sự đóng góp trong việc hình thành nghị trình chính sách (policy agenda). Không ngạc nhiên rằng trong các cuộc họp các bên liên quan và các buổi lập bản đồ xã hội do Tư vấn thực hiện, người dân hỏi thông tin về kế hoạch bảo tồn và kế hoạch phát triển du lịch. Họ muốn các chính sách bảo tồn cho phép chủ sở hữu có thể có nguồn thu từ tài sản của họ, tạo cơ hội cho các cư dân hiện tại phát triển kinh doanh liên quan đến du lịch, duy trì các hoạt động kinh doanh ở

tầng trệt, kết hợp với việc sinh sống trong cùng tòa nhà và nói chung là bảo tồn đặc tính người Hoa của Chợ Lớn. Tại thời điểm này, phần lớn các khách du lịch đến Chợ Lớn là người Trung Quốc chủ yếu là đến khu vực chợ và đường Triệu Quang Phục.

2.1.3 Phường và tổ dân phố: cánh tay nối dài của chính quyền

Phường là cấp chính quyền gần người dân nhất. Vai trò chính quyền cấp phường được xem là gồm:

- a) Xây dựng sự đồng thuận, một chức năng quan trọng trong một nền văn hóa với truyền thống ra quyết định tập thể;
- b) Nâng cao nhận thức, một vai trò quan trọng trong một thành phố nơi người dân gặp nhiều khó khăn trong việc có được thông tin;
- c) Thực hiện đăng ký dân sự. Người cư trú được phân loại theo thời gian cư trú (dài hạn, đăng ký, nhập cư) và mức độ của cải (giàu, trung lưu, nghèo);

d) Cung cấp phúc lợi xã hội và hỗ trợ cho người nghèo;

e) Bảo đảm an ninh và bảo vệ công dân;

f) Huy động người dân để khuyến khích giáo dục và đến trường đầy đủ; và

g) Hỗ trợ chính quyền quận trong quản lý dự án đô thị. Luật Phân cấp (Nghị định 4 / 2009) cho phép các phường cấp giấy phép sửa chữa nội thất và thay đổi trong cấu trúc hiện tại nhưng không cho xây thêm, phá hủy và xây dựng lại, là những lĩnh vực thuộc quận cấp giấy phép.

Phường được cấp ngân sách bởi Chính phủ và đóng góp của người dân. Phường gửi dự toán ngân sách cho quận/ huyện và nhận được từ Chính phủ khoảng 80% ngân sách hàng năm. Còn lại 20% được gọi là “ngân sách xã hội hóa” là đóng góp của người dân trong phường cho chi phí các dịch vụ công cộng (chiếu sáng, làm sạch các cống rãnh, thoát nước). Chi phí cho các hoạt động không dự kiến trước được phân đều cho các hộ ở trên cùng con đường. Các doanh nghiệp và những người dân giàu hơn đóng góp cho phúc lợi xã hội.

Quận thu phí chợ và chỉ trả về một phần cho Phường.

Các Phường ở Chợ Lớn thiếu công trình công cộng. Phường 10 không có một bệnh viện công, chợ, siêu thị, sân chơi và chỉ có một trường mẫu giáo trong toàn phường. Sự thiếu hụt này tác động bất lợi đến chất lượng cuộc sống của người dân và các Phường có ít địa điểm hơn để thực hiện các chiến dịch nâng cao nhận thức.

Các tổ dân phố là cánh tay tiếp cận cộng đồng của phường. Chúng không phải là một phần trong hệ thống phân cấp thực thi quyền lực. Chức năng chính của các Tổ dân phố là hoạt động như một kênh truyền thông. Các tổ trưởng tổ dân phố sẽ:

- a) Tiếp nhận các yêu cầu, kiến nghị của người dân và chuyển đến các cơ quan chức năng thông qua phường;
- b) Tổ chức các hoạt động trong Tổ dân phố theo hướng dẫn nhận được từ các phường;

c) Tổ chức hoạt động người dân làm vệ sinh đường phố hàng tuần;

d) Thu các khoản đóng góp để giúp đỡ cho người nghèo;

e) Làm trung gian trong các cuộc xung đột; và

f) Huy động người dân đóng góp tiền mặt và lao động để thực hiện các công trình cơ sở hạ tầng, nhỏ.

Theo chỉ đạo của phường, các tổ dân phố có thể là các kênh tuyệt vời cho tiếp cận xã hội, xây dựng nhận thức và vận động. Các tổ dân phố nhận được hướng dẫn càng rõ ràng bao nhiêu thì họ hoạt động càng hiệu quả.

Các tổ trưởng dân phố nhận được tiền thù lao 160.000 đồng (\$ 8,00) / tháng và các hoạt động của tổ dân phố được Khu phố hỗ trợ, mỗi Khu phố gồm 5 tổ dân phố và có một số nguồn thu riêng ví dụ như từ các bãi đậu xe nhỏ.

2.2. Tổ chức thể chế cho việc bảo tồn Chợ Lớn

2.2.1 Các trách nhiệm thể chế

Bảo tồn một trung tâm lịch sử, đặc biệt là một nơi nằm trong kết cấu đô thị của một thành phố lớn phải cạnh tranh trong bối cảnh toàn cầu hóa kinh tế, đổi mới công nghệ nhanh chóng và thay đổi lối sống trong thời đại internet, là một nỗ lực có ngày bắt đầu nhưng không bao giờ kết thúc.

Tổ chức chịu trách nhiệm chính cho việc bảo tồn Chợ Lớn phải có quyền hạn pháp lý, năng lực chuyên môn kỹ thuật và nguồn lực để thực thi trách nhiệm của mình lâu dài.

- Các chiến lược phải phản ánh tầm nhìn của nơi này và động lực của tăng trưởng và phát triển ở cụm đô thị lớn hơn và quan trọng nhất là đáp ứng nhu cầu của cộng đồng. Các quy hoạch phải được chuẩn bị, thực hiện, đánh giá và điều chỉnh. Hướng dẫn cải tạo, phục hồi và đổi mới đã được xây dựng,

thực thi và đánh giá lại theo chu kỳ.

- Các tiêu chí và hướng dẫn để tái sử dụng thích ứng và đầu tư vào các tòa nhà mới phải cố gắng duy trì sự toàn vẹn hình ảnh của Chợ Lớn, trong lúc cho phép các chủ sở hữu và các nhà đầu tư có thể thu hồi vốn đầu tư của họ ở mức chấp nhận được.

- Quy trình phải có sự tham gia và thủ tục phải minh bạch.

- Tất cả các bên liên quan phải được tham gia và mọi nỗ lực thực hiện để tranh thủ sự ủng hộ của họ. Điều này đặc biệt quan trọng ở Việt Nam, nơi ra quyết định tập thể là một truyền thống và việc bảo tồn Chợ Lớn như một nơi chốn và cách sống, sẽ đòi hỏi phải có hành động tập thể.

- Việc duy trì tiếp cận cộng đồng phải được thể chế hoá, các chương trình nhận thức và các hội thảo giáo dục phải được tổ chức để làm rõ giá trị kinh tế của di sản văn hóa của Chợ Lớn. Việc cải thiện cơ sở hạ tầng công cộng,

không gian và các tòa nhà phải được thảo luận để gợi mở những quan điểm và đóng góp/tham gia của cộng đồng.

- Phải luôn đảm bảo có sự tham gia của các chủ sở hữu tài sản, chủ doanh nghiệp và thương nhân cũng như bất kỳ hiệp hội dân sự nào.

Ba mô hình thể chế đã được sử dụng thành công ở các nước đang phát triển:

Thành lập cơ quan chuyên môn gắn kết với hoặc dưới sự chỉ đạo của chính quyền thành phố để thực thi trách nhiệm được liệt kê ở trên cho một khu vực bảo tồn được xác định rõ ràng và cung cấp cho tổ chức đầy đủ nhân viên và nguồn tài chính.

Tạo ra một khuôn khổ tổ chức cho phép hợp tác giữa các cơ quan chủ chốt có liên quan. Tại TP.HCM, các bên liên quan bao gồm Sở Kiến trúc và Quy hoạch và các Sở ngành thành phố khác có liên quan, chính quyền các quận 5, 6 và các ủy ban phường trong các khu vực bảo tồn, đại diện của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Xây dựng, các

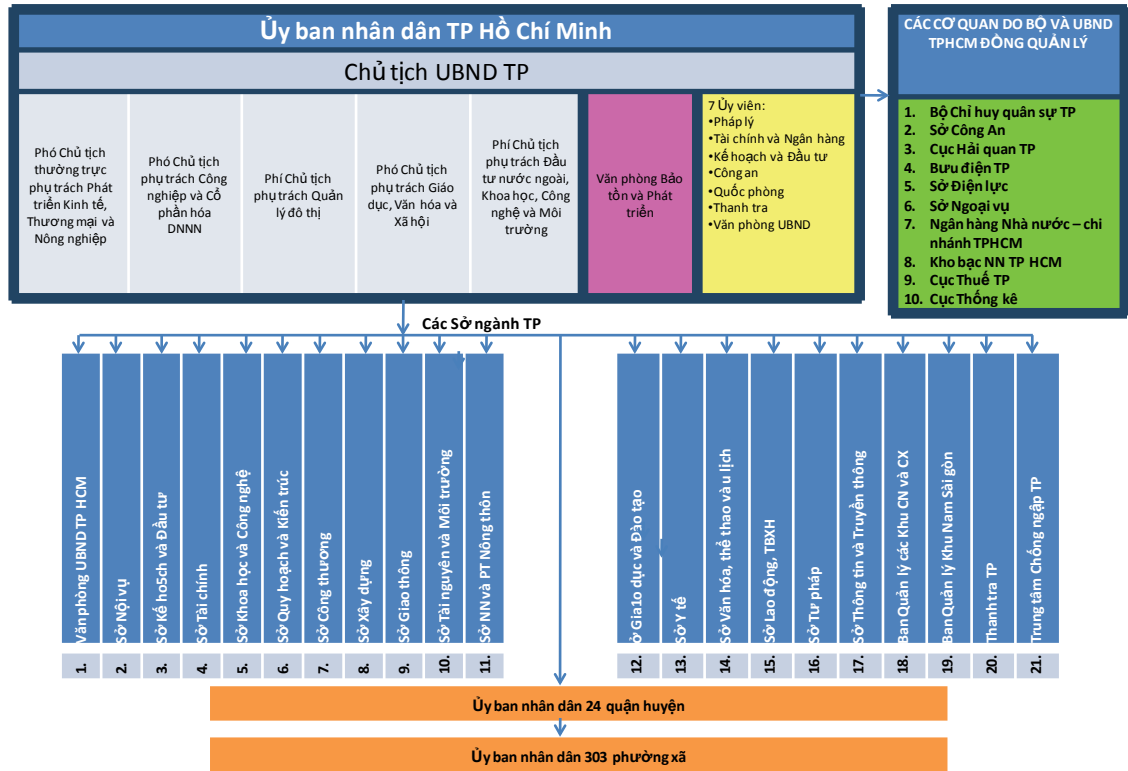
cơ quan khoa học (các trường đại học, các viện và trung tâm nghiên cứu), các chuyên gia và xã hội dân sự (các hiệp hội cư trú, kinh doanh, các hiệp hội thương mại), các nhà lãnh đạo cộng đồng và các tổ chức phi chính phủ khác đang hoạt động trong khu vực hoặc trong lĩnh vực bảo tồn di sản văn hóa.

Một mô hình kết hợp với một cơ quan chuyên môn nằm trong cấu trúc chính quyền của thành phố để nó có thể có mối liên hệ về tổ chức chính thức với UBND TP HCM cần thiết cho hoạt động nhưng được trao quyền hạn pháp lý đầy đủ và tính linh hoạt trong hoạt động.

2.2.2 Cơ cấu Cơ quan bảo tồn và Phát triển Chợ Lớn

Cơ quan đặc biệt này sẽ có quyền hạn pháp lý của Sở, quận và phường để lập quy hoạch, quy định sự phát triển và thực hiện dự án nâng cấp trong các khu vực được bảo tồn qua việc phê duyệt các dự án liên quan đến phá hủy, tái thiết, mở rộng theo chiều dọc, thay đổi mặt tiền và

Hình D 2.1 Đề xuất mô hình tổ chức Cơ quan Bảo tồn và Phát triển



thay đổi công năng. Sẽ tốt hơn nếu Giấy phép cho các hoạt động này tốt hơn sẽ do Cơ quan này phát hành. Hoặc giấy phép họ có thể do quận ban hành sau khi nhận được chấp thuận của Cơ quan này.

Giám đốc của Cơ quan sẽ được hỗ trợ bởi ba ủy ban:

1. **Một ủy ban của các chuyên gia** được lựa chọn từ các cơ quan khoa học và chuyên gia tư vấn chuyên ngành sẽ đóng góp về chiến lược và kỹ thuật.
2. **Một Ủy ban bảo tồn di sản văn hóa TP HCM.** Bao gồm đại diện từ các Sở ngành liên quan và quận 5, quận 6. Ban chỉ đạo về bảo tồn công trình văn hóa kiến trúc có thể thực hiện chức năng của ủy ban này.
3. **Ủy ban các chủ doanh nghiệp và cư dân Chợ Lớn,** sẽ đảm bảo sự tiếp cận và tham gia cộng đồng trong một tổ chức. Ủy ban này sẽ bao gồm các lãnh đạo

cộng đồng trong khu vực bảo tồn. Các cư dân và chủ doanh nghiệp trong mỗi tổ dân phố sẽ có hai đại diện được bầu vào Ủy ban. Một tiêu chí để tham gia là cam kết đối với sự phát triển của khu vực này và không chỉ tham gia một cách hình thức.

Cơ cấu tổ chức của Cơ quan này sẽ bao gồm sáu phòng ban:

Phòng Quy hoạch và kiến trúc sẽ:

- Soạn thảo quy hoạch và thiết kế đô thị cho các dự án nâng cấp, và
- Xây dựng hướng dẫn về đổi mới, xây dựng mới và không gian công cộng và các quy định để sửa chữa, nâng cấp và xây dựng thêm đối với các tòa nhà hiện có. Kiểm soát điều tiết là cần thiết để đối phó với việc áp dụng bừa bãi các yếu tố kiến trúc, vật liệu, kỹ thuật xây dựng mới, và biển báo, những yếu tố đã phá vỡ sự hài hòa hình ảnh của các đường phố và sự gắn kết của cảnh quan đô thị.

Phòng Dịch vụ kỹ thuật sẽ giải quyết các vấn đề cơ sở hạ tầng và môi trường và quản lý giao thông bao gồm cả bãi đậu xe.

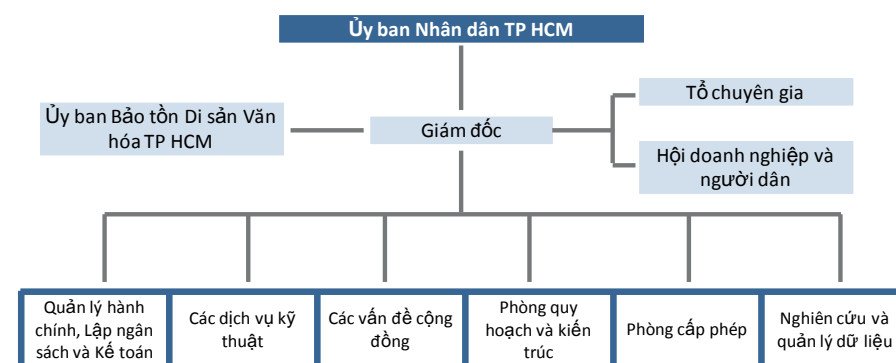
Phòng các vấn đề Cộng đồng sẽ tổ chức và thực hiện sự tham gia, thông tin công cộng và đào tạo bao gồm các hoạt động thanh thiếu niên.

Phòng cấp phép sẽ cấp giấy phép xây dựng và giám sát hoạt động xây dựng tư nhân.

Phòng Hành chính, tài chính và kế toán cần có năng lực quản lý kinh phí từ nhiều nguồn và chuẩn bị kế hoạch sửa chữa cơ bản; và

Phòng Nghiên cứu và quản lý dữ liệu sẽ thu thập các thông tin cần thiết cho Cơ quan, thực hiện điều tra và theo dõi thay đổi trong các khu vực bảo tồn. Dự kiến các công ty chuyên môn hoặc chuyên gia sẽ được ký hợp đồng để thành lập hệ thống GIS / MIS.

Hình D 2.2 Đề xuất Cơ cấu tổ chức Cơ quan Bảo tồn và Phát triển



2.2.3 Chức năng và biên chế

Chức năng, cấu trúc và biên chế của Cơ quan Bảo tồn và Phát triển Chợ Lớn phản ánh quan hệ phối hợp của nó với các bộ phận khác trong TP HCM có trách nhiệm ảnh hưởng đến môi trường xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Xây dựng và các Sở, cơ quan công quyền có liên quan với các chương trình, dự án cụ thể, cũng như các quận và phường. Quan hệ phối hợp này được xây dựng cho hoạt động tham vấn tích cực thường xuyên. Mỗi bên liên quan sẽ có quan điểm của

mình về việc sử dụng và tái sử dụng tài sản di sản. Khu vực cư dân và chủ doanh nghiệp sẽ có mục tiêu và nhu cầu riêng của họ. Những quan điểm khác nhau sẽ cần phải được đối chiếu để xây dựng sự đồng thuận và tránh những bất đồng và xung đột.

Cơ quan Bảo tồn và Phát triển Chợ Lớn sẽ là cơ quan chịu trách nhiệm cấp phép cho các hoạt động xây dựng khác nhau, từ việc sửa đổi các yếu tố bên ngoài và sửa chữa trong các tòa nhà hiện có, đến sửa chữa lớn, thay đổi công năng và xây dựng mới.

Các trường hợp phức tạp và các trường hợp liên quan đến phá hủy hoặc di dời người dân nên được Ủy ban các chuyên gia và Ban Chỉ đạo Bảo tồn Cảnh quan văn hóa xem xét. Các cơ quan khác có liên quan và không đại diện trong ủy ban cần được tham vấn ý kiến. Họ có thể ban hành văn bản không phản đối, hoặc gửi ý kiến hoặc danh sách các ý kiến phản đối và bảo lưu.

Cơ quan này sẽ chịu trách nhiệm giám sát công trình để đảm bảo rằng các hoạt động thực hiện phù hợp với những quy định trong giấy phép. Thực tế phổ biến ở các nước đang phát triển là người dân thực hiện thay đổi và sửa chữa lớn trong nội thất với một giấy phép cho phép sửa chữa nhỏ và tránh việc chuẩn bị hồ sơ dự án chi tiết. Các nước chỉ yêu cầu giấy phép xây dựng trong trường hợp phá dỡ và xây dựng lại. Cơ quan này cũng sẽ soạn thảo quy hoạch chi tiết cho các dự án thí điểm (2 hoặc 3). Lý tưởng nhất là

các dự án này bao gồm nâng cấp cơ sở hạ tầng, công năng sử dụng hỗn hợp và các hoạt động liên quan đến du lịch. Phần E sẽ triển khai ý tưởng về các dự án thí điểm tiềm năng.

2.2.4 *Khía cạnh tài chính*

Cơ quan sẽ quản lý năm loại kinh phí:

1. **Phân bổ ngân sách** để trang trải chi phí định kỳ hàng năm (ngân sách hoạt động);
2. **Vốn đầu tư cơ bản** thực hiện các công trình cơ sở hạ tầng nhỏ và cải thiện không gian công cộng (Trong giai đoạn sau, khi khả năng tài chính của bảo tồn và giá trị kinh tế của tài sản di sản văn hóa đã được chứng minh, người dân có thể được yêu cầu đóng góp vào sự cải thiện không gian công cộng và cơ sở hạ tầng);

3. **Một quỹ quay vòng** để hỗ trợ cho chủ sở hữu cho việc sửa chữa các tòa nhà của họ;
4. **Kinh phí cho tiếp cận cộng đồng**, đào tạo thợ thủ công và các nghiên cứu liên quan đến phát triển dự án, với mức kinh phí hàng năm rõ ràng cho từng hoạt động cần hơn một năm để hoàn thành;
5. **Tài trợ Phát triển** cho các dự án chiến lược và hoạt động cụ thể nhận tiền tài trợ từ các tổ chức phát triển và quỹ quốc tế.

Kinh phí khuyến khích để các chủ sở hữu cải tạo tòa nhà của họ là cơ chế hiệu quả nhất để tài trợ cho bảo tồn. Kinh nghiệm ở các nước đang phát triển khác đã chứng minh rằng để duy trì khuyến khích ưu đãi trong trung hạn đòi hỏi phải thiết lập một Quỹ đổi mới và nâng cấp.

Như đã nêu trên đây, nguồn kinh phí công nên được nhân lên bằng cách yêu

cầu các hộ gia đình và các doanh nghiệp đóng góp không ít hơn 50% chi phí sửa chữa tài sản của họ. Do vị trí chiến lược của Chợ Lớn, giá trị tài sản đã tăng lên. Trong tình huống tương tự ở những nước đang phát triển khác, bán tài sản sinh lợi nhiều hơn cho các chủ sở hữu hơn là nâng cấp chúng. Ở Chợ Lớn, sự ổn định của các cộng đồng người Hoa và việc ít khi bán tài sản đang có lợi cho việc bảo tồn nếu việc nâng cấp không phá hủy chất lượng của kết cấu lịch sử.

2.2.5 *Sự tham gia của các hội đoàn dựa vào cộng đồng*

Mặc dù vẫn còn chưa phổ biến ở Việt Nam, các nhóm dân sự đã được chứng minh là người gìn giữ tốt nhất của di sản văn hóa. UBNDTP HCM nên khuyến khích sự hình thành một tổ chức phi chính phủ địa phương chỉ hoạt động trong việc bảo tồn Chợ Lớn.

Các cư dân và chủ sở hữu doanh nghiệp có thể giúp xác định:

a) các hội đoàn hiện có quan tâm trong việc quảng bá và bảo tồn di sản văn hóa Chợ Lớn;

b) các nhóm dân sự đang hoạt động ở cấp tổ dân phố hoặc 1 cộng đồng cụ thể; và

c) các nhà lãnh đạo cộng đồng có uy tín đáng tin cậy bởi sự cam kết của họ và các cơ quan công quyền để có được một hiệp hội được thành lập và hoạt động. Tương tự, ủy ban của các chuyên gia sẽ đưa vào tất cả các trí thức cam kết quảng bá/thúc đẩy bảo tồn các di sản văn hóa và là những người có thể hỗ trợ các hiệp hội cộng đồng.

Ở Chợ Lớn có các hiệp hội của Trung Quốc bắt nguồn từ một cộng đồng gốc. Phúc Kiến và Quảng Đông là hai nhóm có tổ chức tốt nhất. Ngoài ra còn có các nhóm gắn với các ngôi chùa.

Kinh nghiệm của Việt Nam với các hiệp hội phát triển cộng đồng chủ yếu nông thôn tập trung vào giảm nghèo. Các

hiệp hội đô thị vẫn còn ít và yếu. Thủ tục cấp phép còn khó khăn và rườm rà và không khuyến khích nhiều người tích cực hoạt động. Chính phủ có thể tạo điều kiện thành lập một tổ chức phi chính để làm việc với tất cả các bên liên quan tham gia vào việc bảo tồn Chợ Lớn và trở thành người ủng hộ và giám sát quan trọng di sản văn hóa của Chợ Lớn.

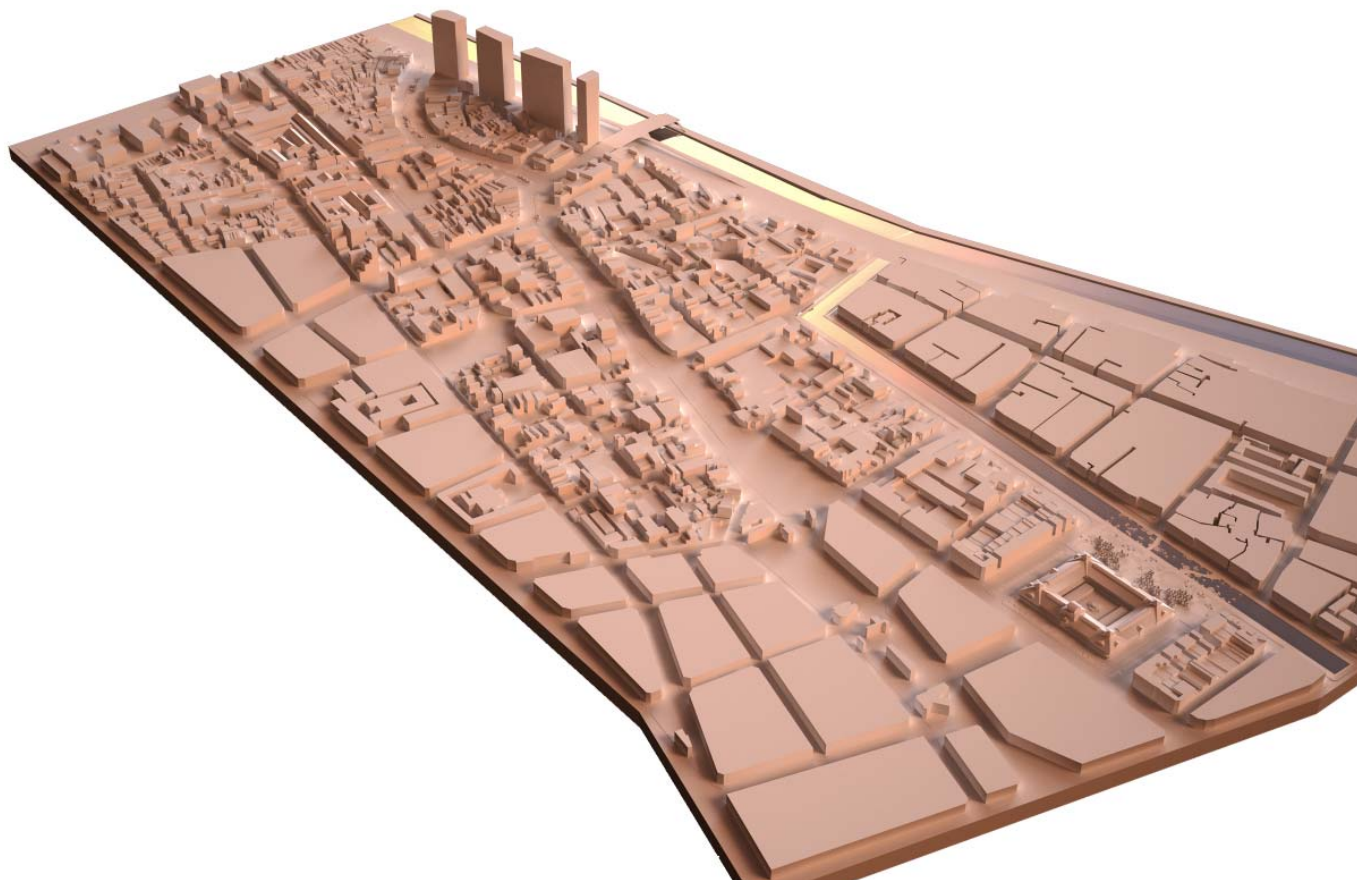
Một lợi thế to lớn của một tổ chức phi chính phủ như vậy là khả năng thu hút tài trợ từ bên trong cộng đồng cũng như từ các nguồn bên ngoài, đặc biệt là các tổ chức quốc tế liên quan đến di sản thường ít tài trợ cho cơ quan công quyền mà họ coi là kém hiệu quả và ít minh bạch.

Một tổ chức phát triển cộng đồng Chợ Lớn có thể được thành lập như là một nền tảng để nó có thể huy động vốn. Nó sẽ là một đối tác lý tưởng với thành phố trong những nỗ lực bảo vệ các di sản văn hóa trong khu vực được bảo tồn.

CÔNG CỤ THỰC HIỆN

E. CÔNG CỤ THỰC HIỆN

Kinh nghiệm đã cho thấy rằng các dự án trình diễn (demonstration projects) có thể mang lại động lực đáng kể cho việc thực hiện các quy hoạch đô thị, và tạo điều kiện cho chúng được thử nghiệm, tiếp nhận và nhân rộng. Phần này mô tả một bộ công cụ thực hiện được đề xuất với mục đích tạo điều kiện để dễ thực hiện các dự án trình diễn mô tả ở phần C. Cụ thể đối với mỗi khu vực chi tiết (DA), công cụ này bao gồm định nghĩa về các dự án xúc tác, và một thí dụ minh họa về hình thức của các dự án như vậy. Tiếp theo là một bản phân tích tác động của những dự án đó.



DA 1

1. KHU VỰC CHI TIẾT DA1: KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG

1.1. Định nghĩa

Dự án đề xuất cho DA1 chú trọng vào tính hợp lý và sự tô điểm cảnh quan đường phố quanh chợ Bình Tây.

1.2. Tạo điều kiện cho Dự Án

Việc phục hồi hệ thống kênh gồm các kênh Tàu Hũ, Hàng Bàng và Lò Gốm và việc xây dựng một cơ sở mở rộng cho khu chợ Bình Tây đã được xác định là tiền đề cho các đề xuất về không gian trong DA1.

Phục hồi hệ thống kênh. Cho dù những xem xét cụ thể về việc phục hồi hệ thống kênh nằm ngoài phạm vi của báo cáo này, Tư Vấn phải nhấn mạnh rằng bất kỳ phương thức can thiệp nào đối với khu vực chung quanh khu chợ Bình Tây đều phải bao gồm việc giải quyết hệ thống kênh trước tiên.

Việc phục hồi hệ thống kênh Tàu Hũ, Hàng Bàng và Lò Gốm sẽ phù hợp cả với mục tiêu tổng quát của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố trong việc hoàn tất một hệ thống thoát nước thải và một hệ thống xử lý nước thải quy mô toàn thành phố vào năm 2020, và với hệ thống các hành lang xanh và kênh đào mở rộng từ khu vực kinh doanh trung tâm (CBD) như đề xuất của Quy Hoạch Tổng thể năm 2025.

Ủy ban Nhân dân Thành Phố hiện đang làm việc với Ngân Hàng Nhật Bản về Hợp tác Quốc Tế (JBIC) về Quy hoạch tổng thể cải tạo hệ thống thoát nước mưa và nước thải ở các quận 5 và 6. Quy hoạch những trạm bơm mới có công suất 140,000 m³/ngày và 490,000 m³/ngày, hiện đang trong giai đoạn thiết kế, là một phần của dự án này. Tổng ngân sách cho dự án vào khoảng 1,25 tỷ USD và việc thực hiện dự án được quy hoạch cho giai đoạn 2012-2017. Kênh Hàng Bàng đã bị loại khỏi dự án do những quan điểm khác nhau về giải pháp nâng cấp. Ủy ban Nhân dân Thành Phố đã có ý kiến chọn giải pháp phục hồi và tạo cảnh quan của Kênh và hai bên bờ kênh hơn là giải pháp làm cống hộp.

Châu Á đã có nhiều kinh nghiệm về các dự án phục hồi sông ngòi. Trong số đó, Dự án phục hồi sông Tô Châu ở Thượng Hải, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa, được xem là thực hành quốc tế tốt nhất. Sự hỗ trợ của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) đã mang tính quyết định đối với dự án và đã mang lại thành công đáng kể trong thời gian năm năm.

Sông Tô Châu là một dòng sông lớn dài hơn 125 cây số, đóng góp vào việc vận chuyển bằng tàu, kiểm soát thủy triều, thoát nước đầm lầy và cung cấp nước cho tưới tiêu nông nghiệp và chế biến công nghiệp. Khoảng 24 km hạ lưu dòng sông chảy qua những quận đô thị hóa cao của Thành phố Thượng hải. Sông này đã bị ô nhiễm nặng từ gần 80 năm qua. Khoảng 1,25 triệu dân và 1.260 cơ sở công nghiệp đã góp phần vào một danh sách dài các nguồn ô nhiễm, bao gồm (i) 270.000 mét khối nước thải, 238 tấn nhu cầu oxy hóa học (COD), và 60 tấn nhu cầu oxy sinh hóa; và (ii) 216000 mét khối rác cống, 100 tấn về nhu cầu oxy sinh hóa, và 50 tấn về nhu cầu oxy sinh hóa (BOD) mỗi ngày.

Dự án phục hồi sông Tô Châu bao gồm những công việc sau đây¹:

- Cống thu 230.000 m³ nước thải mỗi ngày từ 3.175 điểm nguồn tại lưu vực các nhánh sông Tô Châu ;
- Xây dựng cống khóa/chắn trên Mudu Gang và tại hợp điểm dòng chảy của sáu nhánh sông Tô Châu;

- Tăng khối lượng dòng chảy thượng lưu để thay đổi dòng chảy thủy triều từ hai chiều thành 1 chiều;
- Cống thu dòng chảy mùa khô trong lưu vực Hongkou Gang và Yangpu Gang, và thu gom 320.000 m³ nước thải mùa khô;
- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Shidongkou với công suất 400.000 m³ mỗi ngày để xử lý (đạt tiêu chuẩn thải) nước thải được lấy từ sáu nhánh sông và từ đoạn phía Tây của hệ thống đường cống;
- Phục hồi Hongkou Gang, xây dựng các trạm bơm và cống chắn tại Haoqiao Gang và Xisi Tang, nạo vét 1,55 triệu m³ trầm tích và xây dựng lại 32 km bờ kè;
- Hút phân hầm cầu và các cầu tàu chất rác phía đông Cầu trên đường Changshou;
- Sử dụng một tàu sục khí (re-aeration boat) với công suất 150 m³/giờ như một biện pháp bổ sung có hiệu quả trong việc làm sạch nước sông;
- Nạo vét 3.1 triệu mét khối trầm tích ở khu vực thượng lưu của Sông Tô

Châu và một phần các nhánh sông, và phục hồi 85,7 km tuyến sông để tăng mặt cắt ngang và cải thiện chất lượng nước;

- Xây dựng một bờ kè dài 41 km dọc sông Tô Châu; và
- Xây dựng 108.000 m² đơn vị nhà ở dọc bờ sông và khu vực cây xanh dọc Sông Tô Châu và các nhánh sông.

Dự án Phục hồi Sông Tô Châu có thể là một trường hợp tham khảo để xây dựng một dự án tương tự tại TP Hồ Chí Minh. Hình E 1.1 cung cấp những con số chủ yếu từ Dự án phục hồi sông Tô Châu theo Báo cáo Hoàn Tất Dự Án của ADB² và so sánh với hệ thống Kênh Tàu Hũ, Hàng Bàng và Lò Gốm.

Mở rộng khu vực chợ. Việc mở rộng Chợ Bình Tây có thể được diễn giải bằng nhiều cách khác nhau. Một hợp tác công-tư dưới hình thức BOT- Xây dựng- Vận hành- Chuyển giao với một tổ chức vận hành thị trường bán buôn chuyên môn hóa có thể là một mô hình. Một mô hình khác có thể bao hàm việc thành lập một

Hình E 1.1 So sánh Sông Tô Châu / Hệ thống kênh Tàu Hũ, Hàng Bàng và Lò Gốm

Hạng mục	Dự án Phục hồi Sông Tô Châu	Dự án phục hồi Kênh Tàu Hũ, Hàng Bàng và Lò Gốm
Thời gian (Giai đoạn I)	2000-2005	
Diện tích (Giai đoạn I)	855 km ²	Sẽ xác định sau
Chiều dài (Giai đoạn I)	~24 km	13,5 km
Tổng ngân sách (thẩm định)	875 triệu USD	Sẽ xác định sau
Khoản vay ADB	300 triệu USD (34%)	Sẽ xác định sau
Thành phố	33 triệu USD (4%)	Sẽ xác định sau
Bộ Tài chính	132 triệu USD (15%)	Sẽ xác định sau
(9) Quận nội thành và (1) Thành phố quận	55 triệu USD (6%)	Sẽ xác định sau
Ngân hàng Phát triển Nhà nước	285 triệu USD (33%)	Sẽ xác định sau

Nguồn : ADB, 2005

công ty chuyên môn công cộng (public – phát hành cổ phiếu rộng rãi) chịu trách nhiệm về quản lý và điều hành, với UBND TP HCM là cổ đông chính.

Có rất nhiều kinh nghiệm về quản lý chợ ở Châu Á và Châu Âu minh họa cho các mô hình quản lý này hoặc mô hình khác. Ngoài những khía cạnh khác phải xem xét, nên tiến hành một nghiên cứu khả thi kinh tế để xác định mô hình mang tính khả thi cao nhất cho bối cảnh tại Việt Nam.

1.3. Đề xuất mang tính minh họa

Đề xuất mang tính minh họa khu vực chi tiết DA1 bao gồm thiết kế cho một không gian công cộng mới ở Chợ Bình Tây, việc nâng cấp cảnh quan đường phố quanh chợ, bao gồm việc tái tổ chức giao thông và việc tạo cảnh quan cho Kênh Hàng Bàng.



Ảnh E.1. Cách hình dạng tròn
Nguồn: Internet

Tư Vấn đề xuất một ngôn ngữ thiết kế đô thị để sử dụng cho toàn bộ các không gian công cộng khác trong khu vực. Ngôn ngữ thiết kế đô thị được đề xuất lấy ý tưởng từ vòng tròn, một hình dạng hình học thường thấy trong văn hóa Trung Hoa. Cửa hình tròn, nhang vòng tạo thành những vòng tròn đồng tâm, bàn ăn và dù quay vòng... là những thí dụ của các vật dụng quen thuộc đối với cộng đồng người Hoa. Ngôn ngữ đề xuất sẽ được ứng dụng cho một số không gian



công cộng và yếu tố trang trí nội thất đô thị (urban furniture elements), vì ngôn ngữ này cũng sẽ được minh họa trong đoạn về cảnh quan đường phố sau đây.

Không gian công cộng ở Chợ Bình Tây. Tư vấn đề xuất việc xây dựng một trung tâm thương mại phía nam của khu chợ, trung tâm này sẽ là một điểm công cộng và thương mại, có những tiện ích và không gian thiết kế để lập quầy bán hàng. Diện tích của trung tâm thương mại này



sẽ bao gồm cả đường Phan Văn Khỏe hiện nay, đoạn đã được chuyển thành đường đi bộ. Sử dụng một hình ảnh tương tự để mô tả cảm hứng ý tưởng ban đầu, không gian công cộng này có thể được đặt tên là “Khu rừng vòng xoay”.

Khu rừng Vòng xoay sẽ có đặc trưng là một yếu tố nội thất đô thị, bao gồm một cấu trúc kim loại hình chóp bọc vải. Các cấu trúc chóp này sẽ tạo bóng mát cho những người bán hàng rong, và họ có thể



đặt quầy hàng của họ bên dưới, hoặc cho các hoạt động giải trí. Hình chóp được lấy ý tưởng từ Gian hàng Medular Pavilion xây dựng cho Triển lãm Nghệ thuật Quốc tế Shenzhen tại Hồng Kông, và được thiết kế để cho phép không khí nóng đi lên từ những lỗ hổng, nhờ đó tạo ra một dòng không khí mát bên dưới, tạo thành một môi trường vi khí hậu khuyến khích du khách dừng chân.



Ảnh E.2. Khu Triển lãm Medular Pavilion, Shenzhen Hong Kong
Nguồn: Maurer United Architects

Từ trung tâm thương mại này sẽ thấy những góc hình ảnh đặc sắc của khu chợ và có thể mở cửa ngày và đêm. Đặc tính duy nhất của nó sẽ kết hợp việc giữ lại nét tinh túy của khu chợ với một trung tâm thương mại mới. Về đêm các hình chóp sẽ chiếu sáng và từ đó tạo thành một không gian công cộng rất hấp dẫn.

Nâng cấp cảnh quan đường phố. Vị trí các hình chóp bọc vải tại Khu rừng Vòng

xoay sẽ được đánh dấu bằng những vòng tròn chìm dưới mặt đường, bằng những màu sắc và chất liệu khác nhau. Phù hợp với ngôn ngữ thiết kế đô thị, vòng tròn sẽ là cơ sở của mọi thiết kế đô thị, thiết kế cảnh quan, lát hè đường và thiết kế nội thất đô thị, bao gồm các yếu tố sau:

- Các khu vực trồng cây và thùng trồng cây;
- Phân ranh mặt đường bằng chất liệu khác nhau;



- Trang trí trên mặt đất;
- Ghế dài và khu vực cắm trại ngoài trời;
- Quầy thông tin;
- Đèn đường, một số nơi được thiết kế chìm dưới đất.

Lề đường quanh khu chợ sẽ được che phủ một phần bằng một loạt các vòng tròn. Trong một số trường hợp, các vòng tròn là những khu vực trồng cây hay những bồn cây cao không cho xe gắn

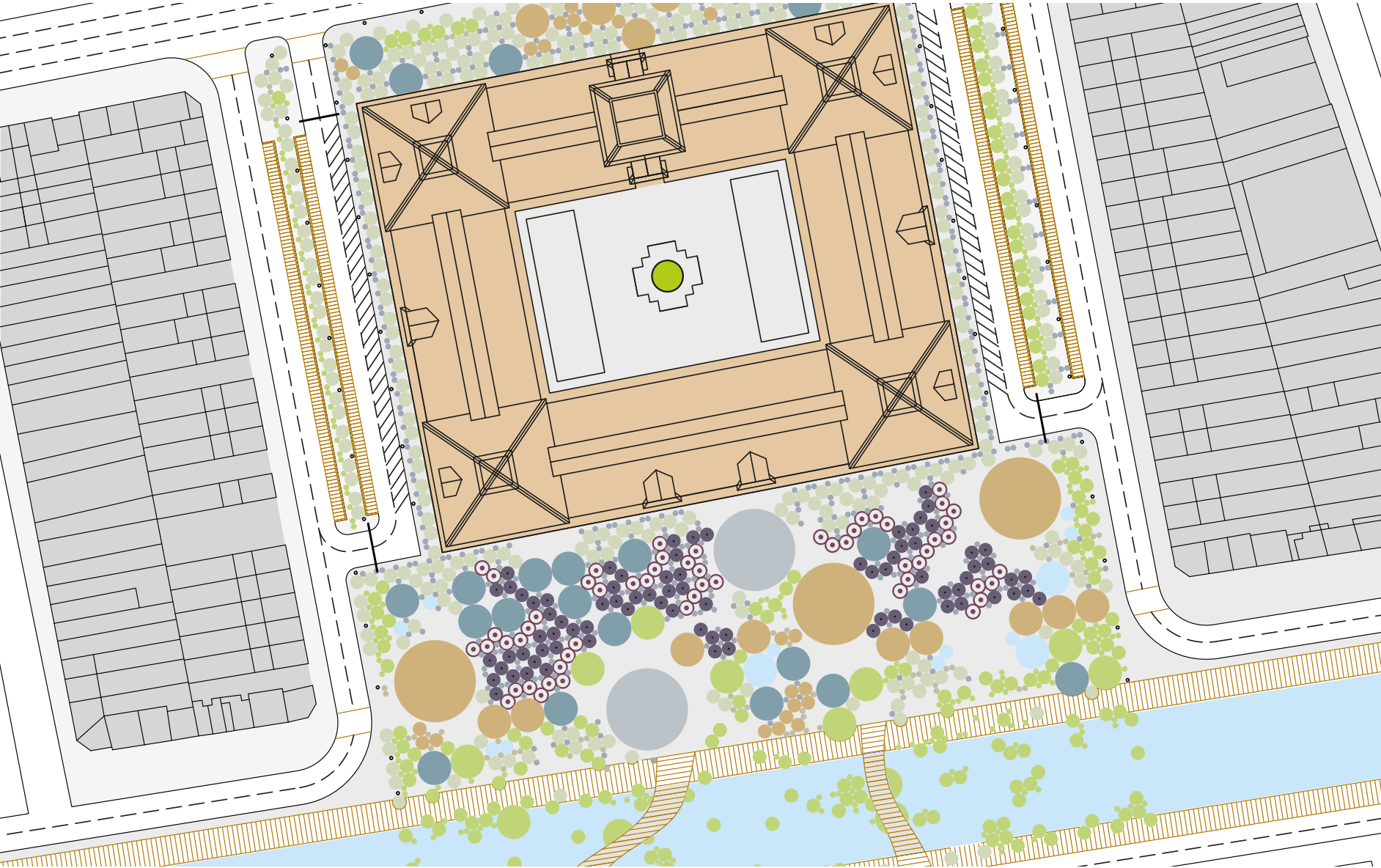
máy vào. Ở những nơi khác, các vòng tròn dưới đất sẽ là vòng tròn trang trí bao gồm những hố đào tròn đầy sỏi hoặc nước, và bằng những vật liệu như những loại đá hoặc gỗ khác nhau.

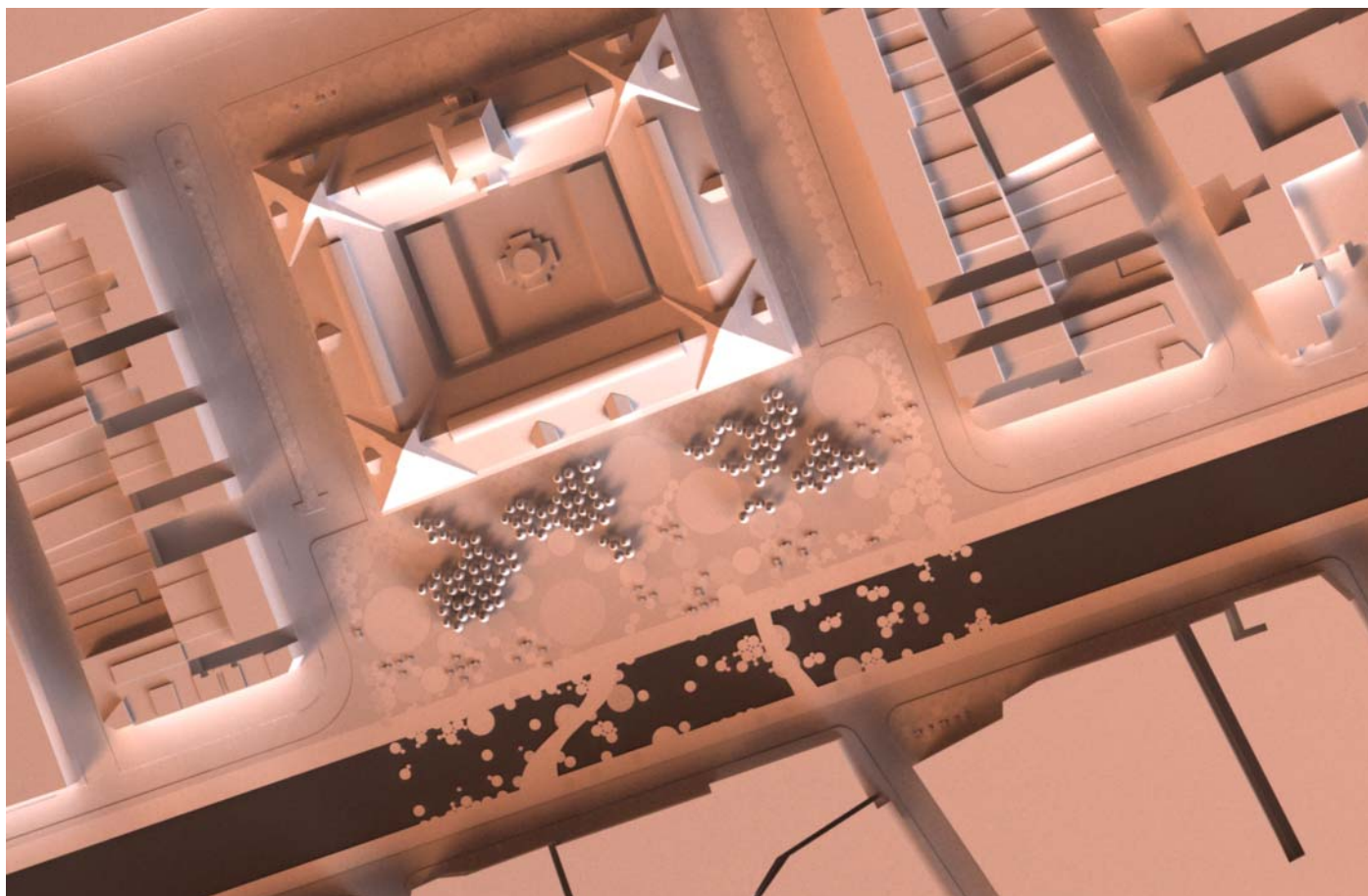
Đậu xe và bốc dỡ hàng. Đề xuất bao gồm việc tái tổ chức hai con đường phía Đông và Tây của khu chợ để tạo diện tích đậu xe và bốc dỡ hàng hóa. Một làn đường dành riêng cho bốc dỡ hàng sẽ được tạo ra ở mỗi con đường hai bên



Ảnh E.3. Đề xuất minh họa: Hình ảnh khu thương mại phía nam chợ Bình Tây và kênh Hàng Bàng được chỉnh trang
Nguồn: DCU

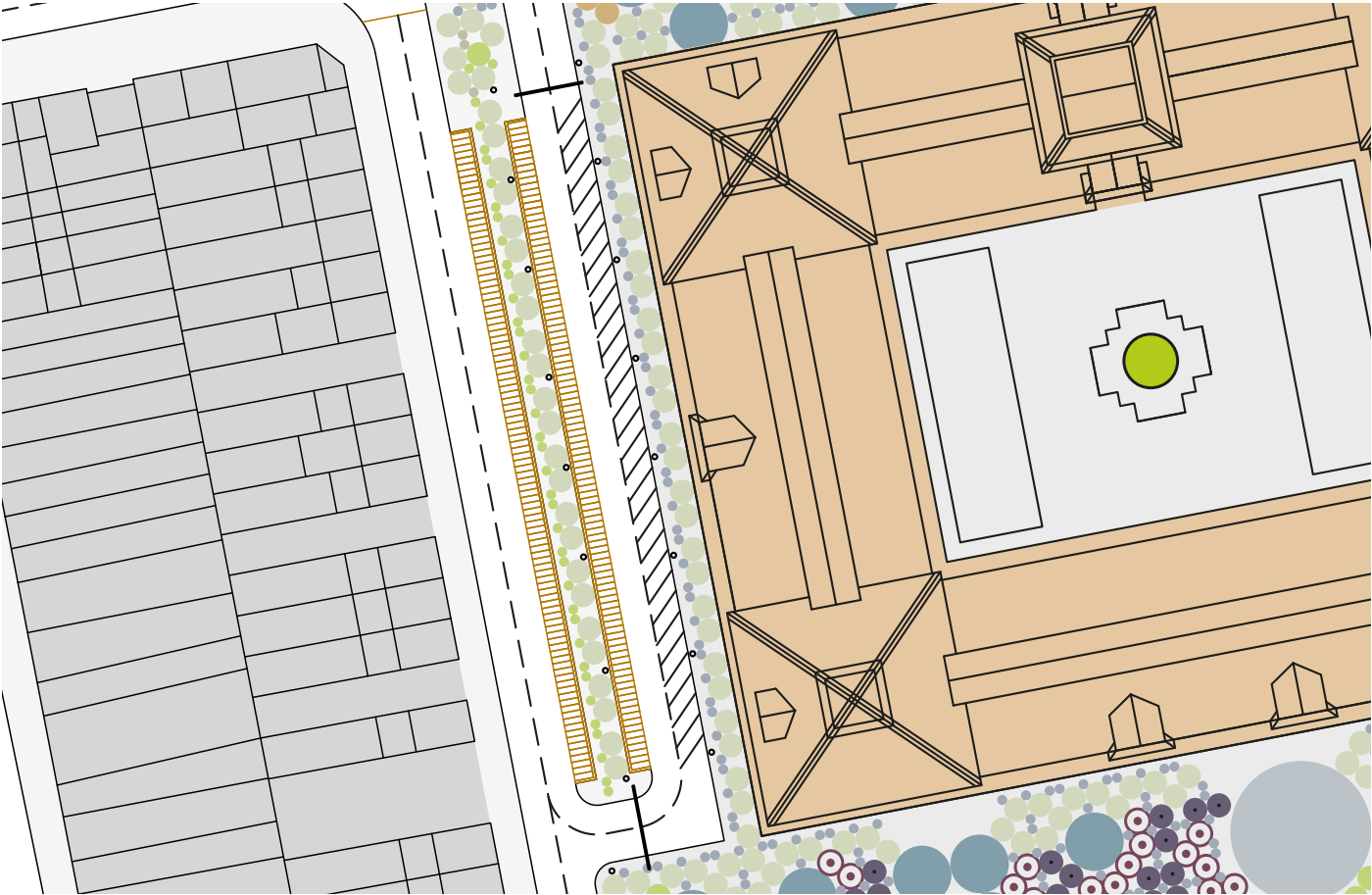


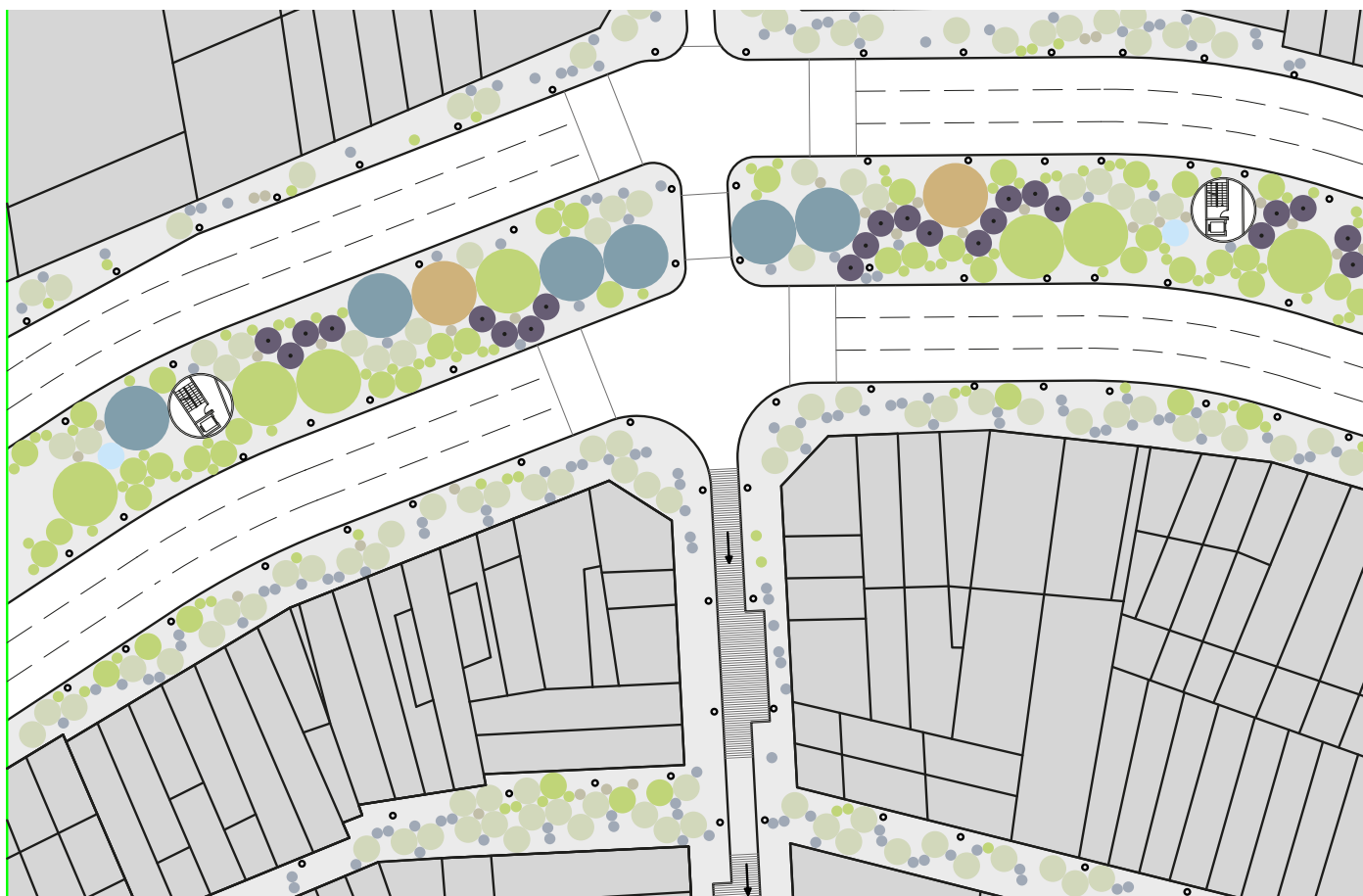




chợ để giảm thiểu tình trạng gián đoạn giao thông. Các làn xe được thiết kế để cho phép xe cơ giới loại trung quay đầu. Các bãi bốc dỡ hàng dốc 45 độ để tạo điều kiện bốc dỡ hàng hóa dễ dàng hơn và nhanh hơn. Những bãi đậu xe gần máy rộng rãi và khu vực đi bộ đã được phân bổ ở tuyến giữa và được thiết kế cảnh quan bằng những bồn cây cảnh hình tròn (circular planted areas).

Tạo cảnh quan bờ kênh. Nội dung đề xuất là việc tạo cảnh quan cho Kênh Hàng Bàng sẽ phục hồi gần trung tâm thương mại phía nam Chợ Bình Tây. Cảnh quan này sẽ bao gồm một khu vườn nước (water garden) có những đảo nhỏ hình tròn có trồng cây cỏ và rải sỏi. Những hòn đảo này sẽ tạo một không gian công cộng chất lượng với toàn cảnh độc đáo từ trung tâm thương mại và từ khu chợ, và chúng được thiết kế đặc biệt để người bộ hành có thể đến và khám phá. Sự bố trí các đảo hình dạng tròn này như một cây cầu và cho phép đi qua bờ bên kia.





Đề xuất cũng bao gồm một lối đi dạo lát gỗ dọc bờ kênh đã thiết kế cảnh quan. Lối đi này đã được thiết kế để có thể điều chỉnh phù hợp với các khu vực còn lại.

Đường trung tuyến. Một đường trung tuyến trên đường Hải Thượng Lãn ông đã được tạo bằng gạch lát mặt đường với ngôn ngữ thiết kế đô thị vòng tròn. Các hình tròn lặp lại và tạo thành một hình dạng giống đuôi một con rồng uốn khúc qua các con đường chính và không gian công cộng của Chợ Lớn.

Hình E 1.2 Các bên liên quan chủ yếu và vai trò

Bên liên quan/ Vai trò	Phục hồi kênh	Nâng cấp và mở rộng khu chợ
Ủy Ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh	- Cấp vốn - Điều phối các ban ngành của thành phố liên quan đến công tác phục hồi hệ thống kênh.	- Cấp vốn - Điều phối các ban ngành của thành phố liên quan đến việc mở rộng vị trí Chợ Bình Tây
Tổ chức phát triển đa phương	- Cấp vốn - Cung cấp hỗ trợ về kỹ thuật và hỗ trợ thực hiện dự án phục hồi kênh	
Cơ quan Bảo tồn và Phát triển (CQBTPT)		Nhận xét về các ứng dụng nâng cấp mặt tiền và các công trình phục chế chợ khác.
Sở Quy hoạch Kiến trúc (SQHKT)	Chuẩn bị dự án tạo cảnh quan ở khu vực kênh	- Đề xuất một vị trí để mở rộng Chợ Bình Tây trong khuôn khổ quy hoạch tổng thể Đại lộ Đông Tây - Cung cấp hỗ trợ kỹ thuật cho đơn vị thực hiện công tác phục chế chợ và cải tạo không gian công cộng.
Quận 5	- Thương lượng và thực hiện tái định cư dân cư ở khu vực kênh - Cấp vốn	
Các quận khác	Cấp vốn	Nghiên cứu các địa điểm để mở rộng Chợ Bình Tây.
Ban Quản lý Chợ Bình Tây		Chuẩn bị bản tường trình về nhu cầu không gian để mở rộng chợ sau khi hội ý với các hiệp hội doanh nghiệp.
Quận 6	- Thương lượng và thực hiện tái định cư dân cư ở khu vực kênh - Cấp vốn	- Cấp giấy chứng nhận sử dụng đất và giấy phép kinh doanh. - Thu thuế kinh doanh - Bảo quản không gian công cộng bao gồm làm sạch đường phố. - Cấp vốn
Các quận khác		Nghiên cứu các địa điểm để mở rộng Chợ Bình Tây.

1.4. Các bên liên quan.

Hình E 1.2 tóm tắt các bên liên quan chủ yếu và vai trò chính của họ trong các dự án được xác định.

DA 2

2. KHU VỰC CHI TIẾT DA2: TÁI SỬ DỤNG THÍCH NGHI

2.1. Định nghĩa

Dự án xúc tác cho khu vực chi tiết DA2 bao gồm việc tái sử dụng thích nghi một số nhà phố truyền thống để tạo một khu phố văn hóa có những địa điểm nghệ thuật mới và những cơ sở kinh doanh như nhà hàng, lò bánh, và những cửa hàng bán lẻ chuyên dụng.

Dự án xúc tác này sẽ chứng minh cách hình thức của khu vực có thể được thay đổi đáng kể từ những hoạt động đơn giản nhưng hiệu quả về nâng cấp mặt tiền và thiết kế không gian công cộng. Dự án xúc tác cũng sẽ nhằm cung cấp những tiện ích góp phần làm tăng số khách đến Chợ Lớn và thời gian lưu lại. Chúng tôi tin rằng điều này sẽ làm tăng nguồn thu nhập cho một cộng đồng có tham gia.

2.2. Các nhân tố thành công chủ yếu

Sau đây là những yếu tố được xem là yếu tố thành công chủ yếu đối với dự án xúc tác.

Chọn vị trí phù hợp. Vì nhiều lý do, giao lộ hai con đường Phú Định và Nguyễn Án được xem là một địa điểm rất thuận lợi để thiết kế một khu phố được cải tạo tái sử dụng thích nghi, thuận tiện cho người bộ hành, với những điểm văn hóa và giải trí. Trước hết, nơi đây hội tụ một khối lượng quan trọng những căn nhà mang tính lịch sử, với 29 di sản văn hóa trong một vòng bán kính 100 m, với 2 căn nhà có mức

độ ý nghĩa rất cao và 23 căn có mức độ ý nghĩa cao. Tiếp đến, nơi đây có những điều kiện thuận lợi cho người đi bộ, vì đó là những con đường ngắn và tương đối hẹp. Ngoài ra, do chúng không cắt ngang những con đường lớn, lưu lượng giao thông ở hai con đường này thấp hơn đáng kể so với phần còn lại của khu vực nghiên cứu. Thứ ba là khu vực này dễ đi lại và ở ngay trung tâm Chợ Lớn.

Kết nối khu phố với các điểm du lịch khác. Để nhấn mạnh tính chất tái sử dụng thích nghi khu vực này làm một địa điểm du lịch, ở Phần C có đề xuất cải tạo chuyển đổi hai con đường Phú Định và Nguyễn Án thành đường dành riêng cho người đi bộ và đưa chúng vào tuyến du lịch đề xuất. Điều này sẽ tận dụng lợi thế của lượng khách đến Minh Hương Gia Thành và Tuệ Thành Hội quán gần đó, nơi có lẽ là hai điểm du lịch quan trọng nhất của Chợ Lớn. Việc chuẩn bị một quy hoạch phát triển du lịch hợp lý sẽ là một đóng góp đáng kể cho các dịch vụ du lịch tại TP Hồ Chí Minh và Việt Nam nói chung, và cho các công ty du lịch công và tư.

Duy trì đặc tính của khu vực. Cải tạo hai con đường Phú Định và Nguyễn Án thành điểm đến thú vị đối với du khách và dân địa phương sẽ đòi hỏi phải giữ lại được cảm nhận nguyên bản (original feel) và nâng cấp đáng kể kết cấu đô thị. Vì yêu cầu này, buộc phải theo đúng các quy định về không gian Khu vực Bảo tồn Đặc biệt được đề xuất để bảo tồn tính nguyên vẹn của các công trình kiến trúc và cảnh quan có giá trị lịch sử, kiểm soát chiều cao tối đa, kiểm soát độ lùi, và tránh thay đổi các mặt tiền nhà, tạo động lực kinh tế cho chủ sở hữu các căn nhà này trong việc nâng cấp tài sản của mình.

Sự tham gia của cộng đồng địa phương. Trong công tác phục hồi các di sản văn hóa của DA2, điều quan trọng là tạo cân bằng giữa cộng đồng địa phương và sự tham gia của cộng đồng bên ngoài. Nếu dự án xúc tác khu vực Phú Định-Nguyễn Án không có sự tham gia của cộng đồng địa phương, dự án sẽ mất nét đặc thù của nó. Ngăn ngừa sự di dời ra khỏi khu vực của cộng đồng địa phương là một yếu tố thành công quan trọng vì một khu phố được làm sạch sẽ và vô cảm

sẽ làm giảm sự hấp dẫn đối với khách tham quan.

Cho phép thay đổi phương thức sử dụng đất. Tái sử dụng thích nghi đòi hỏi một cách tiếp cận linh động đối với sử dụng đất trong các cấu trúc di sản văn hóa. Sử dụng cho mục đích thương mại có thể duy trì ở tầng trệt bao gồm cửa hàng và nhà hàng, nhưng trong một số trường hợp có thể sẽ cần nhanh chóng cấp giấy phép chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thổ cư thành thương mại ở những tầng trên tầng trệt.

Khấu hao khoản đầu tư bằng thời hạn thuê. Các chủ doanh nghiệp sẽ có được khuyến khích đầu tư vào việc nâng cấp các di sản văn hóa nếu có thể được ký hợp đồng thuê với thời hạn 5 năm với một điều khoản gia hạn trong 5 năm kế tiếp.

Tạo điều kiện để bắt đầu. Cơ quan Bảo tồn và Phát triển sẽ thực hiện vai trò một cửa để thực hiện các dự án tái sử dụng thích nghi

2.3. Đề xuất minh họa

Đề xuất minh họa trong DA2 bao gồm việc tái sử dụng thích nghi một số di sản văn hóa và việc nâng cấp cảnh quan đường phố thành một môi trường thân thiện với người đi bộ ở giao lộ Phú Định và Nguyễn An.

Các nhà phố được phục hồi. Đề xuất cũng minh họa cho con số ban đầu là 3 đến 5 dự án thí điểm về tái sử dụng thích nghi, một con số mà chúng tôi tin rằng sẽ tạo động lực cần thiết cho khu phố. Các di sản văn hóa cụ thể cần phục hồi cho dự án này sẽ do các bên liên quan, các chủ sở hữu và cộng đồng địa phương cùng xác định.

Các dự án thí điểm này có thể bao gồm việc phục hồi và thay đổi thích nghi các nhà phố cho các công năng sau đây:

- Một phòng triển lãm tranh
- Nhà hàng
- Một cửa hàng bán lẻ chuyên dụng

Tư vấn đã xác định trước những đối tác tiềm năng trong khu vực tư nhân sẽ quan tâm đến việc thực hiện những dự án khả thi cho các dự án nêu trên. Đây là các công ty quốc tế và địa phương, có kinh nghiệm trong việc tái sử dụng thích nghi tại TP Hồ Chí Minh và trong việc quản lý vận hành các công năng trong các dự án này.

Nâng cấp cảnh quan đường phố. Việc nâng cấp cảnh quan đường phố sẽ bao gồm biến khu vực đường Phú Định và Nguyễn An thành đường đi bộ, tạo thành 1.350m² không gian công cộng mới. Không gian này sẽ có đặc trưng là ngôn ngữ thiết kế riêng biệt đã thực hiện tại khu vực quanh Chợ Bình Tây. Mục đích là mang lại một hình ảnh đồng nhất và đáng nhớ của không gian công cộng tại Chợ Lớn để dành được người dân và khách tham quan nhận biết.

Hè đường, bồn trồng cây, ghế dài và các yếu tố trang trí khác ở khu vực Nguyễn An và Phú Định sẽ theo ngôn ngữ thiết kế trên cơ sở hình tròn. Những vòng tròn với kích cỡ, chất liệu và màu sắc khác nhau

sẽ được thiết kế ở mặt đường, khuyến khích người đi bộ qua lại trong khi ngăn xe cơ giới. Đèn đường và các yếu tố trang trí đô thị sẽ giúp khách tham quan tìm các địa điểm và tiện ích cần thiết.

Ngoài ra, đề xuất minh họa DA 2 cũng nêu ý kiến như sau:

Giảm lượng giao thông và bãi đậu xe. Dự án minh họa này cũng xét đến việc thiết kế lại đường Triệu Quang Phục, con đường tạo dấu ấn cho khu vực Chợ Lớn nguyên gốc thành đường thân thiện cho người đi bộ. Cụ thể, dự án này đề xuất mở rộng lề đường để có chỗ rộng rãi cho người đi bộ và tạo một số lối đi băng qua đường cao bằng vỉa hè để tạo điều kiện cho người đi bộ và làm chậm lại luồng xe cơ giới.

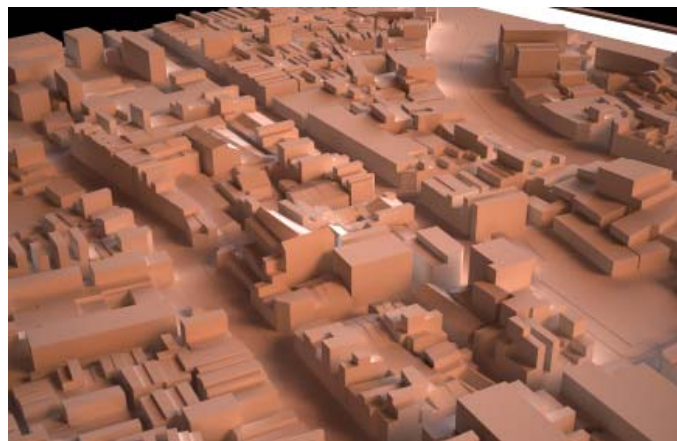
Đề xuất thu hẹp không gian cho xe của con đường thành đường một làn sẽ cho phép tạo ra các bãi đậu xe trên đường phố ở cả hai bên. Các bãi đậu xe này sẽ phục vụ người dân, các chủ doanh nghiệp và khách hàng. Các bãi này được thiết kế chủ yếu để chứa xe máy, bãi đậu

đủ rộng để cho phép để xe ô tô cùng đậu. Khuyến nghị rằng những cải tiến này là phù hợp với các quy định coi việc đậu xe máy trên vỉa hè là phạm luật, và các phương pháp chế tài cụ thể hiện đã được áp dụng.

Một bãi giữ xe sẽ làm giảm áp lực về chỗ đậu xe ngoài đường. Một bãi giữ xe như vậy sẽ được bố trí trong khu nhà gần giao lộ Triệu Quang Phục và Nguyễn Trãi, và có lối vào từ đường Nguyễn Trãi. Tầng trệt sẽ có thể có đủ chỗ cho khoảng 32 xe hơi và 94 xe gắn máy.

Địa điểm này có thể xây dựng một nhà gửi xe 4 tầng mà không che khuất chùa Tam Sơn gần đó. Nếu sử dụng công nghệ người máy ngày nay, vốn đã được sử dụng thành công trong một số quốc gia trong vùng, có thể ước tính công suất của bãi đậu xe này sẽ là 120 xe hơi.

Chiều cao và khối lượng. Các nguyên tắc chỉ đạo về bảo tồn và phát triển đã được quy định tại phần C của báo cáo này. Phục hồi các nhà phố trong đề xuất minh họa sẽ duy trì chiều cao và khối lượng hiện hữu của tòa nhà.



Ảnh E.4. Chiều cao nhà hiện hữu và kiểm soát chiều cao

Bảo tồn và Phát triển ở Chợ Lớn -Lịch công việc

Địa chỉ: 11 NGUYỄN ÁN STR., P.11, Q.5

93-DA2



Lịch công việc:

1 Tổng quát

Những yếu tố lịch sử hoặc bị mất đi hoặc bị hư hại cần được sửa chữa hoặc phục hồi để phù hợp với nguyên gốc về hình dáng, loại và vật liệu. Đỡ bỏ những sửa chữa không phù hợp hoặc những phần thay mới ảnh hưởng đến đặc tính và bộ mặt chung của các tòa nhà .

2 Mái nhà

Phục hồi phần hoàn thiện mái nhà truyền thống. Hoặc sửa chữa cho phù hợp.

3 Ống thoát nước mưa (máng xối)

Nâng cấp hoặc tháo dỡ các ống thoát nước mưa để cải thiện bộ mặt và cảm nhận về khu vực.

4 Khung/dầm nhà

Phục hồi khung nhà truyền thống hoặc sửa chữa cho phù hợp với nguyên gốc.

5 Mặt dưới vòm/khung tò vò

Sửa chữa những chỗ hư hại và phục hồi những chỗ bị mất

6 Mặt tiền (façade) lầu 1

Sửa chữa và phục hồi những phần ốp trên tường và chi tiết trang trí thạch cao bị mất hoặc hư hại cho phù hợp với những đặc điểm nguyên gốc.

7 Cửa sổ và cánh cửa lầu 1

Sửa chữa hoặc phục hồi những bản lề bị hư hại hoặc mất trên các cửa sổ lầu 1. Cho phép thay thế những khung sắt hư hại hoặc mất. Sửa chữa, làm trơn và chỉnh sửa các cánh cửa và thay thế những bộ phận bị mất .

8 Ban công

Sửa chữa những đoạn sắt bị hư hại hoặc phục hồi những đoạn bị mất.

Sửa chữa những đoạn bê tông, kiểm tra và thực hiện sửa chữa để đỡ cho phần khung/dầm.

9 Mặt tiền cửa hàng

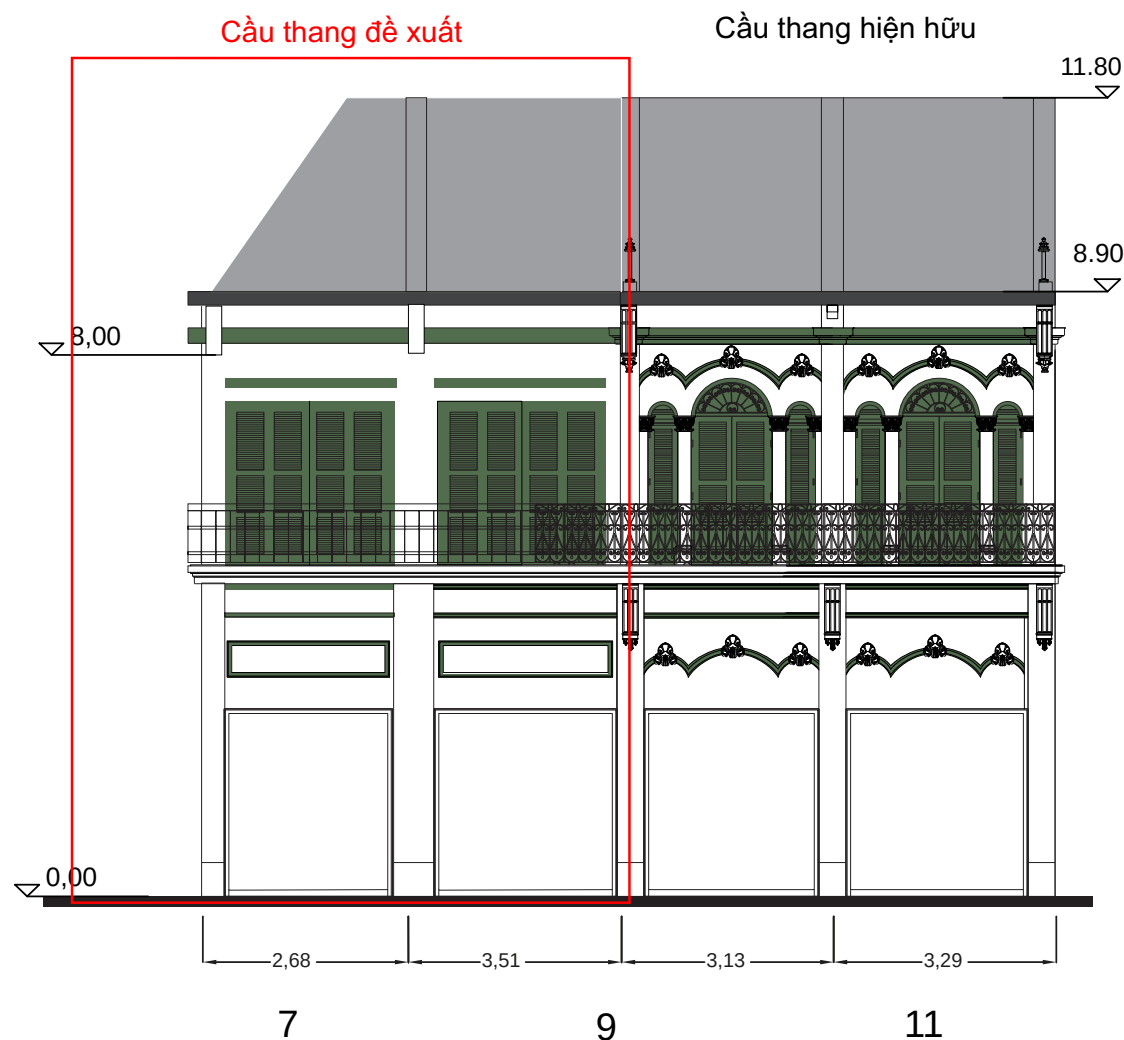
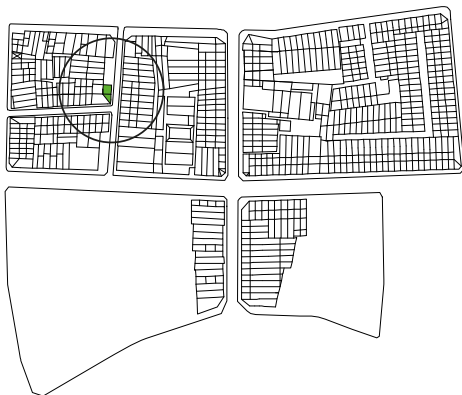
Sửa chữa và phục hồi những đặc điểm mặt tiền cửa hàng truyền thống. Sửa chữa và bảo tồn những đường trang trí bên ngoài cửa hàng.

10 Trang trí lại

Chuẩn bị và trang trí lại những bề mặt đã sơn lại trước đây .

Hướng dẫn thiết kế Xây dựng mới

7-9-11 NGUYỄN ÁN STR.
P.11, Q.5



Ảnh E.6. Phiếu hướng dẫn bảo tồn mẫu



Ảnh E.7. Đề xuất minh họa: Hình ảnh đường đi bộ Nguyễn Ân



Ảnh E.8. Đề xuất minh họa: Hình ảnh đường đi bộ Phú Định và Nguyễn Ân



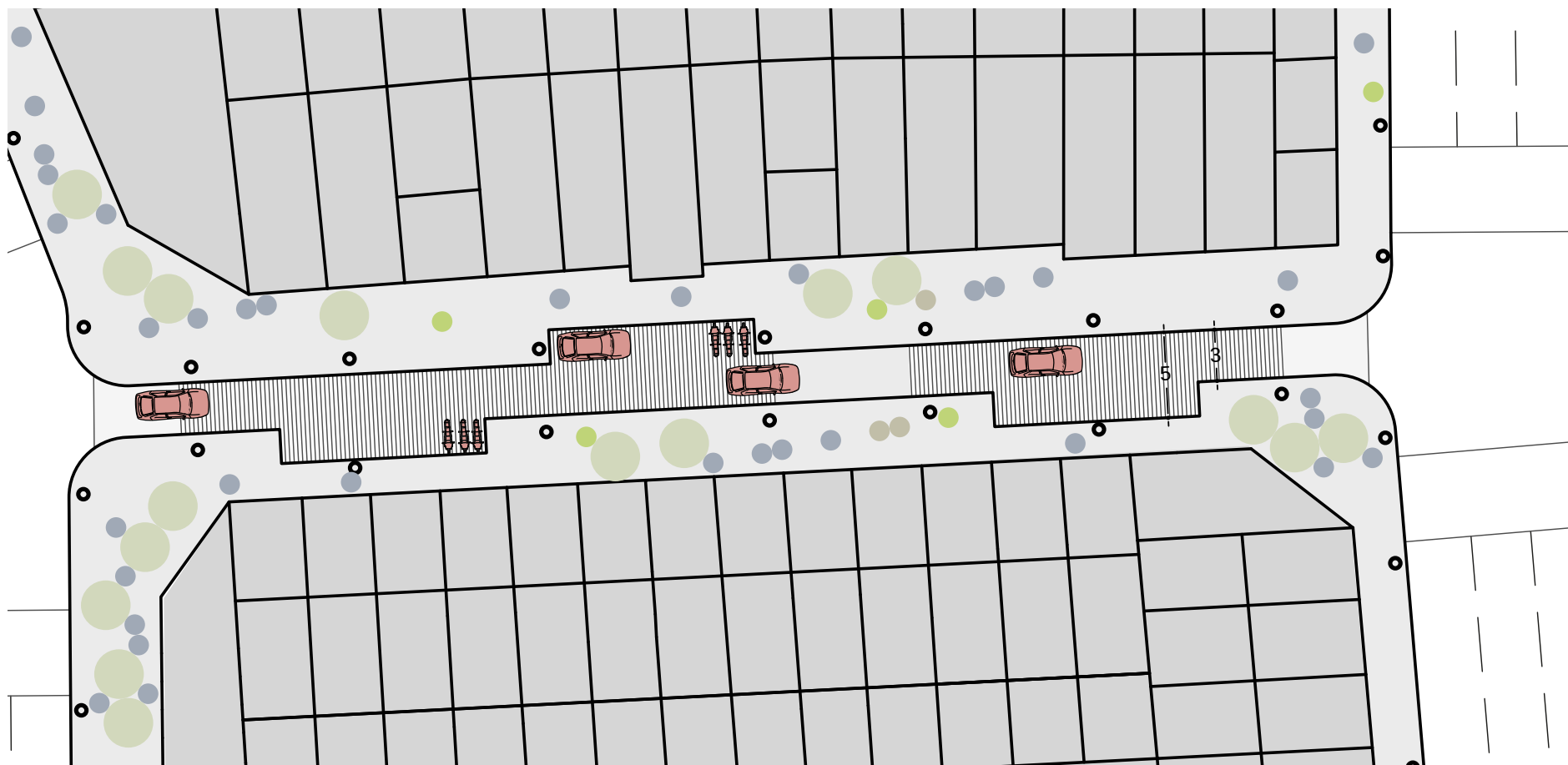
Ảnh E.9. Đề xuất minh họa: Hình ảnh nhà số 104-116 Triệu Quang Phục



Ảnh E.10. Đề xuất minh họa: Hình ảnh nhà số 101-115 Triệu Quang Phục



Ảnh E.11. Đề xuất minh họa: chuyển đường Nguyễn Ân và Phú Định thành đường đi bộ; giảm lượng giao thông trên đường Triệu Quang Phục



Ảnh E.12. Đề xuất minh họa: giảm lượng giao thông trên đường Triệu Quang Phục đoạn giữa Hải Thượng Lãn Ông và Trần Hưng Đạo

Nhà Di sản Chợ Lớn. việc xây dựng một Nhà Truyền Thống Chợ Lớn sẽ tạo một không gian để trưng bày về lịch sử, các hoạt động kinh tế truyền thống, ẩm thực, các lễ hội của Chợ Lớn. Nhà Di sản này sẽ được đặt trong một di sản lịch sử được cải tạo lại và sẽ thu hút khách tham quan, kéo dài thời gian tham quan và tạo cơ hội kinh doanh trong khu vực. Một địa điểm tiềm năng là nhà số 110 đường Triệu Quang Phục, một cơ sở thuộc quốc doanh hiện đang sử dụng làm nhà kho.

Nhà Di sản

Đặc điểm của trung tâm lịch sử đô thị, cho dù được bảo vệ về mặt pháp lý như là một khu bảo tồn hay không, là đại đa số các tòa nhà hỗn hợp thuộc sở hữu tư nhân. Không giống như bảo vệ di tích lịch sử thường hoàn toàn thuộc sở hữu của Chính phủ trung ương hoặc chính quyền địa phương ở hầu hết các nước châu Á, các tòa nhà của khu vực bảo tồn di sản đều thuộc về một nhóm những người chủ sở hữu, hoặc có thể thuộc sở hữu của một gia đình duy nhất nhưng có nhiều người thuê ở với quyền thuê nhà khác nhau. Thách thức bảo tồn và bảo trì các tòa nhà, do đó đòi hỏi một sự hiểu biết tập thể của những người cư ngụ về sự cần thiết bảo tồn và sự tham gia bảo trì. Một đặc trưng khác của một trung tâm lịch sử là một số tòa nhà có thể có các đặc tính kiến trúc quan trọng cần được quan tâm bảo tồn đặc biệt, trong khi những tòa nhà khác có thể là các công trình, cũ hay mới, mà việc phá dỡ chúng có thể không nhất thiết làm giảm đi giá trị di sản của khu vực. Dù tỷ lệ giữa những tòa nhà có ý nghĩa lịch sử và các tòa nhà không có ý nghĩa đáng kể trong khu

vực bảo tồn là bao nhiêu đi nữa, điều cần được duy trì là toàn bộ tập thể cùng nhau mang lại giá trị cho khu vực đó, vì vậy cần có sự hòa hợp giữa cấu trúc mới và cũ, về quy mô của các tòa nhà riêng lẻ, mô hình đô thị lịch sử của kích thước lô đất, tỷ lệ giữa khu đất và số tầng, và mô hình hợp khối xây dựng cũng như các khoảng trống giữa các tòa nhà, thảm thực vật, hình thức mái nhà, v.v ... cùng nhau tạo ra cảnh quan đô thị lịch sử.

Chìa khóa cho bất kỳ nỗ lực bảo tồn nào đều là 1) sự hiểu biết chung của các cơ quan chính quyền và người dân về các ranh giới lãnh thổ của khu vực trong mối liên hệ giữa môi trường tự nhiên và môi trường xây dựng và các nhân vật có ý nghĩa di sản của họ; 2) một tầm nhìn chung nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của khu vực đặc biệt là mối quan hệ của khu vực với phần còn lại của thành phố, mà qua thời gian lịch sử có thể đã mở rộng vượt ra ngoài các vành đai ban đầu của các khu định cư lịch sử; sau đó để trao quyền cho các công dân để cùng bảo vệ, bảo tồn và củng cố các khu vực di sản.

Làm thế nào để tầm nhìn chung này có thể được cụ thể hóa, đánh giá cao và được người dân tôn trọng với tất cả sự đa dạng của họ? Một điều rõ ràng là bất kỳ nỗ lực tập thể nào cũng đòi hỏi phải có một khung pháp lý và quản lý thông qua luật, quy định và năng lực quản trị, điều hành, đặc biệt là quy định và năng lực quản lý các tòa nhà trong danh sách bảo tồn với giấy phép xây cất, và cho phép tháo dỡ. Nhưng để đi đến xác định các quy định này, cần có sự hiểu biết về các hợp phần thông qua việc xác định, lập hồ sơ, soạn thảo danh mục kiểm kê không chỉ các tòa nhà và lịch sử riêng của chúng, mà cả các đường phố và không gian công cộng, đòi hỏi phải có nghiên cứu học thuật và phỏng vấn người dân để tìm hiểu nhận thức của họ về ý nghĩa của nơi họ sống, và trên cơ sở đó phân tích dữ liệu để thấy các yếu tố khác nhau tạo nên tính toàn vẹn của khu vực lịch sử và sự năng động của thành phố, theo thời gian và không gian. Chỉ thông qua phân tích và hiểu biết về quá trình tiến hóa của thành phố qua các thời kỳ lịch sử, các loại và hình thức của các tòa nhà và không gian, các mối quan hệ tương hỗ và chức

năng của chúng, mới có thể xây dựng được các công cụ và tiêu chí quy hoạch cho mục đích quản lý của thành phố. Nhưng trên tất cả, thành phố cần phải được duy trì về kinh tế, xã hội, môi trường và văn hóa, để các công dân tham gia vào công cuộc bảo tồn. Nói cách khác, “bảo tồn” phải trở thành một phần của quá trình “phát triển”.

Nhà Di sản không phải là giống như một Phòng Di sản của Sở Di sản thuộc chính quyền TP. Phòng Di sản về cơ bản là một phòng chuyên môn kỹ thuật của chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng các đồ án quy hoạch đô thị và các quy định và bảo đảm thực thi, trong khi Nhà Di sản là một tổ chức có chức năng chính là để giáo dục và tư vấn cho các công dân, cả chủ sở hữu và những người sống tại đó, các cư dân của khu vực di sản. Ở một số nước, Nhà Di sản được tài trợ và vận hành trực tiếp bởi các viên chức chính phủ, nhưng đa số chỉ được chính phủ tài trợ, còn nhân sự và điều hành là các chuyên gia trong lĩnh vực nâng cao nhận thức người dân. Công việc của họ là cung cấp tư vấn chuyên môn kỹ thuật cho người dân về việc làm thế nào để bảo

tồn, sửa chữa và duy trì nhà cửa và khu phố lịch sử. Một câu hỏi thường xuyên gửi đến Nhà Di sản là nhà của họ có được bảo tồn không, và nếu có thì bảo tồn bên ngoài hay cả nội thất và các chi tiết khác. Tư vấn chuyên môn kỹ thuật là tìm cách làm thế nào để bảo tồn và duy trì các yếu tố vật lý của kết cấu lịch sử. Mái ngói hoặc tường cũ có thể được thay thế không, và nếu như vậy, với những vật liệu mới nào? Nếu điều này là không được phép, có thể mua vật liệu xây dựng truyền thống ở đâu? Cư dân thường có nhu cầu mở rộng căn hộ/nhà của họ để tạo chỗ ở cho một gia đình mở rộng, nhưng làm cách nào? Nếu được phép tháo dỡ tòa nhà không có ý nghĩa di sản hoặc do thiệt hại không thể khắc phục, có thể cho phép xây dựng mới không? Các nhân viên Nhà Di sản cung cấp thông tin về những gì pháp luật và các quy định cho phép, và đưa ra lời khuyên về giải pháp kiến trúc. Ngày càng nhiều nhân viên Nhà Di sản cũng tư vấn về các vấn đề xã hội và kinh tế khác nhau. Câu hỏi có thể từ việc làm thế nào để bảo tồn đến việc doanh nghiệp có thể bắt đầu làm cái gì trong một căn nhà lịch sử chuyển đổi công năng, và thậm chí làm thế

nào để xử lý xung đột giữa các chủ đồng sở hữu tài sản về việc bảo trì căn nhà.

Chức năng của Nhà Di sản ngày càng trở nên quan trọng trong việc tham mưu cho chính quyền địa phương về các chính sách và chương trình liên quan đến bảo tồn đô thị, nhờ các liên hệ chặt chẽ mà các nhân viên có với người dân. Ngoài việc bảo tồn kiến trúc sư, nhà quy hoạch, Nhà Di sản cần có một chuyên gia xã hội học hoặc một người chuyên về an sinh xã hội và một chuyên gia truyền thông phụ trách về hoạt động nâng cao nhận thức người dân. Ở các thành phố hoặc các nước mà không có thể đủ khả năng có kiến trúc sư bảo tồn làm việc toàn thời gian để tư vấn cho các công dân, có thể đặc biệt dành cho một số ngày trong tuần để tư vấn kiến trúc miễn phí, do đó cho phép thuê chuyên gia trên cơ sở bán thời gian hoặc thậm chí là tình nguyện viên.

Tất cả các Nhà Di sản, không quan trọng nhỏ hay lớn, cần phải có một không gian triển lãm trưng bày kế hoạch bảo tồn cho thấy đường viền của các khu vực được bảo tồn, đánh dấu những tòa nhà trong danh

sách bảo tồn, cũng như hình ảnh của công tác bảo tồn tốt và ngay cả những trường hợp không tốt. Các nhân viên và tình nguyện viên của Nhà Di sản cần phải xây dựng chiến lược và các chương trình chiến dịch nâng cao nhận thức công cộng dài hạn và ngắn hạn, cụ thể bằng cách kết hợp giáo viên và sinh viên. Bảo tồn để phát triển đòi hỏi một cam kết lâu dài, qua đó để giáo dục thanh niên, các công dân của ngày mai, cũng như những công dân của ngày hôm nay.

Minja Yang
Chủ tịch,
Trung tâm Bảo tồn Quốc tế
Raymond Lemaire
Đại học Công giáo Leuven

Cựu Phó Giám đốc và Điều phối viên Các thành phố di sản thế giới
Trung tâm Di sản thế giới UNESCO, Trụ sở Paris

2.4. Các bên liên quan

Chủ doanh nghiệp. Việc thực hiện khu Phú Định Nguyễn Án như một dự án xúc tác trong DA2 sẽ cần sự tham gia của các chủ doanh nghiệp, hoặc độc lập hoặc bằng cách liên doanh với người dân địa phương để thực hiện các dự án tái sử dụng thích nghi. Có trong tay một kế hoạch kinh doanh tương thích với việc bảo tồn lịch sử, những doanh nhân này sẽ cung cấp vốn và kỹ năng quản lý trong công tác phục hồi và trong việc khởi sự các hoạt động kinh doanh.

Tư vấn đã xác định một số chủ doanh nghiệp có kinh nghiệm đối với các dự án tái thích nghi sử dụng tại TP Hồ Chí Minh là những người đã bày tỏ sự quan tâm cao trong việc tham gia vào giai đoạn đầu của dự án xúc tác và phục hồi các cửa hàng để làm phòng tranh, nhà hàng và các cửa hàng chuyên dụng. Xem danh sách tại Phụ lục 3.

Sở Quy hoạch Kiến Trúc (SQHKT). SQHKT sẽ hỗ trợ Cơ quan Bảo tồn và Phát triển bằng cách cung cấp tư vấn kỹ thuật đối với các ứng dụng phục hồi công trình và thiết kế các không gian công cộng.

Cơ quan Bảo tồn và Phát triển (CQBTPT). CQBTPT sẽ thực hiện các nguyên tắc chỉ đạo về bảo tồn trong khu vực và đóng vai trò cơ quan một cửa cho chủ dự án tái sử dụng thích nghi. Các hoạt động tổ chức hành chính của CQBTPT sẽ bao gồm xem xét hồ sơ và giám sát các hoạt động cải tạo thực tế và tạo điều kiện thúc đẩy các thủ tục hành chính bằng cách liên hệ với các cơ quan chức năng xử lý hồ sơ xin đăng ký kinh doanh. CQBTPT sẽ huy động nguồn lực để thực hiện các dự án về không gian công cộng.

Quận 5. Quận 5 sẽ phối hợp chặt chẽ trong việc tổ chức nhận hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép kinh doanh cho các chủ dự án tái sử dụng thích nghi. Quận 5 sẽ thu thuế tài sản và cấp giấy phép kinh doanh và chịu trách nhiệm về các hoạt động bảo quản không gian công cộng bao gồm quét đường và thu gom rác.

Cộng đồng địa phương. Người dân sống ở Chợ Lớn sẽ được yêu cầu tham gia các buổi hội thảo về ý nghĩa và giá trị của bảo tồn di sản văn hóa, các nguyên tắc căn bản về phục hồi công trình xây dựng và những buổi họp để tham gia vào thiết kế không gian công cộng. Cộng đồng địa phương sẽ có một vai trò nòng cốt trong việc bắt đầu những hoạt động kinh doanh tạo điều kiện để, và tận dụng lợi thế của việc tái sử dụng các nhà phố. Chủ sở hữu các di sản sẽ có cơ hội ký kết hợp tác với các chủ doanh nghiệp cung cấp kế hoạch kinh doanh, vốn và kinh nghiệm quản lý. Các doanh nghiệp kinh doanh về tiểu thủ công nghiệp và ẩm thực địa phương được đặc biệt khuyến khích.

Hình E 2.1 Các bên liên quan chủ yếu và vai trò

Bên liên quan	Vai trò
Các doanh nhân tư nhân	• Ý tưởng và kế hoạch kinh doanh • Ngân sách cho công trình cải tạo và vốn khởi nghiệp • Kỹ năng quản lý • Cần các giấy phép sửa chữa liên quan và giấy phép kinh doanh.
Sở Quy hoạch Kiến trúc (SQHKT)	• Cung cấp hỗ trợ kỹ thuật cho CQBTPT về các công trình phục hồi và cải tạo không gian công cộng
Cơ quan Bảo tồn và Phát triển (CQBTPT)	• Thủ tục một cửa cho các dự án xúc tác về di sản lịch sử. - o Xem xét hồ sơ xin giấy phép và cấp giấy phép sửa chữa phục hồi. - o Giao hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin cấp giấy phép kinh doanh cho [UBND] Quận 5 • Thực hiện các quy định về bảo tồn trong khu vực. • Cung cấp nguồn lực tài chính để nâng cấp không gian công cộng và chuyển thành khu vực đi bộ
Quận 5	• Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép kinh doanh • Thu thuế doanh nghiệp • Bảo quản không gian công cộng đường
Cộng đồng địa phương	• Tham gia vào các hội thảo và họp góp ý về thiết kế và chăm sóc không gian công cộng • Tham gia các khóa học về cách thức cơ bản tự thực hiện công tác phục hồi di sản. • Tham gia các hội thảo về tái sử dụng thích nghi cơ bản và các cơ hội kinh doanh.



3. KHU VỰC CHI TIẾT DA3: PHÁT TRIỂN MỚI

3.1. Định nghĩa

Dự án xúc tác cho DA3 bao gồm việc phát triển các bất động sản mới, sẽ giúp tạo điều kiện nâng cấp các di sản văn hóa và thiết lập các không gian công cộng mới. Các mục tiêu của dự án xúc tác là:

- Cung cấp một khuôn khổ quy hoạch trong đó các dự án phát triển bất động sản mới hỗ trợ về tài chính cho việc duy trì các di sản và tạo các không gian công cộng
- Giải quyết vấn đề thiết kế đô thị đang dang của Đại lộ Đông Tây.
- Tạo một vùng đệm giữa một dãy công trình xây dựng mới dọc Đại lộ Đông tây và khu vực di sản DA2

3.2. Các yếu tố thành công chủ yếu

Những điều sau đây được xem là các yếu tố chủ yếu trong thành công của dự án xúc tác:

Chọn vị trí phù hợp. Vị trí đề xuất để thực hiện dự án xúc tác trong khu vực quy hoạch DA3-B, dọc Đại lộ Đông Tây. Khu vực có hai yếu tố chính có thể tạo điều kiện xây dựng công trình có mật độ cao. Yếu tố thứ nhất là sự dễ dàng tiếp cận, vì DA3 đã được công nhận trong phần bối cảnh là cổng chính dẫn vào Chợ Lớn. Khu vực này ở giao điểm các con đường chính như đại lộ Hải Thượng Lãn

Ông ở hướng Bắc và Đại lộ Đông-Tây ở hướng Nam, nơi được quy hoạch sẽ hội tụ những mạng lưới vận tải công cộng. Yếu tố thứ hai là một dự án ở địa điểm này sẽ tạo cơ hội sửa chữa bộ mặt đô thị nhìn ra tuyến Đại lộ Đông Tây. Việc xây dựng Đại lộ Đông Tây đã dẫn đến việc phá hủy một dãy nhà, tạo ra một quần thể không đồng nhất với những căn nhà xây dựng sau 1970, những khu đất trống và những ngôi nhà bỏ hoang.

Hợp nhất các lô đất thành công trình.

Dự án xúc tác DA3 bao gồm 4 địa điểm có thể thực hiện xây dựng mới. Các quy định đề xuất được mô tả ở Phần C sẽ tạo điều kiện phát triển những cấu trúc có phần tháp và phần đế có mật độ cao và đan công năng, theo từng công trình hình khối dọc Đại lộ Đông Tây. Hợp nhất từng khu đất riêng biệt thành những công trình lớn là một bước then chốt trong quá trình này vì từ đó sẽ tạo ra diện tích đất cần thiết để thực hiện các hình thức phát triển bất động sản như nêu trên. Các lô đất sẽ được hợp nhất vào từng công trình như sau đây:

Hình E 3.1 Các khu đất hợp nhất

Công trình	Diện tích m2	Khu đất	Đơn vị nhà
B1	1479	11	12,1
B2	3996	31	34,1
B3	2713	25	27,5
B4	2862	34	37,4

Bốn địa điểm trong khu vực theo vị trí các khu đất và các quy định về tỉ lệ diện tích và tầng cao (FAR – floor area ratio) được mô tả ở phần C, cho một diện tích xây dựng tổng cộng là 122.921 m2. Con số này sẽ được tăng thêm bằng những diện tích thưởng thêm để bảo tồn di sản.

Duy trì và cải tạo di sản văn hóa. Các nguyên tắc ở phần C cho thấy là tất cả các di sản phải được giữ lại và cải tạo trong những kế hoạch phát triển mới. Để thực hiện điều này, các chủ dự án sẽ nhận được một diện tích thưởng có thể xây dựng, tỷ lệ với diện tích lô đất của di sản được giữ lại. Địa điểm B1 bao gồm 5 di sản văn hóa, tổng diện tích là 391m2 và diện tích xây dựng là 782m2. Trường

Hình 3.2 Các khu vực có thể xây dựng

Công trình	diện tích m2	Mật độ xây dựng	FAR	Tổng cộng diện tích xây dựng
B1	1479	70%	11	16269
B2	3996	70%	11	43956
B3	2713	65%	11,5	31200
B4	2862	70%	11	31482
Tổng	11051			122907

hợp B2, cũng có 5 di sản văn hóa với diện tích đất là 499m² và diện tích xây dựng là 998m².

Như các nguyên tắc kiểm soát phát triển đã nêu rõ, diện tích xây dựng được thường tương đương với 2 lần diện tích các di sản được giữ lại. Như vậy sẽ tương đương với 1564m² và 1996m² diện tích xây dựng bổ sung cho B1 và B2 tương ứng.

Để nâng cấp các di sản văn hóa, các chủ dự án sẽ đóng góp một lần vào Quỹ phục Hồi mặt tiền di sản khoản tiền USD 20.000 cho mỗi di sản.

Đưa dự án vào quy hoạch. Tư vấn được thông báo là đơn xin chủ trương quy hoạch của Công ty Đức Khải cho một dự án liên quan đến hai khu nhà giữa các con đường Hải Thượng Lãn Ông, Trần Văn Kiếu, Vạn Kiếp và Lương Nhữ Học đã được cấp. Dự án phát triển này sẽ bao gồm địa điểm B1 và khu nhà ở hướng Bắc của B1. Dự án này là một dự án phát triển đa công năng có 3 tầng để để kinh doanh bán lẻ và 2 tháp 25 tầng, với khoảng 400 đơn vị nhà ở. Công ty Đức Khải đã thông báo là có 85 chủ sở hữu sẽ được tái định cư vào các căn hộ và 106 thương nhân sẽ nhận các quầy bán lẻ trong các cao ốc mới xây dựng. Hiện chưa rõ các cuộc thương thảo nêu trên đã hoàn tất hay chưa.

Hình E 3.3 Các di sản văn hóa và diện tích xây dựng được thưởng

Địa điểm	Diện tích di sản		Diện tích xây dựng mới	
	Lô đất	Xây dựng	Diện tích bổ sung	Tổng cộng diện tích xây dựng
B1	391	782	1564	17833
B2	499	998	1996	45956
B3	0	0	0	31199
B4	0	0	0	31493
Tổng	890	1780	3560	126481

Dù hồ sơ đã được cấp giấy phép quy hoạch, Tư vấn đã xem xét trong dự án xúc tác đề xuất một giải pháp chọn lựa giữ lại khu nhà hướng Bắc, giữa Hải Thượng Lãn Ông và Trịnh Hoài Đức. Lý do là tất cả các lô đất trong khu phố đó có những căn nhà được coi là di sản văn hóa. Phát triển khu nhà ở hướng Nam, giữa đường Trịnh Hoài Đức và Trần Văn Kiếu, sẽ tạo điều kiện duy trì các di sản đó và phát triển công trình mới.

Dự án xúc tác đề xuất ở B2 có quy mô và thành phần tương tự như dự án mà Đức Khải tìm cách thực hiện ở B1. Các lợi ích bổ sung của dự án xúc tác B2 bao gồm việc tạo không gian công cộng và việc

bảo tồn các di sản. Các cơ quan chính quyền và nhà đầu tư dự án nên xem xét khả năng và hệ quả của việc hoán đổi địa điểm.

Cung cấp không gian công cộng. Việc tạo không gian công cộng sẽ là một nét đặc trưng quan trọng và một tiền đề cho bất kỳ dự án phát triển nào khác trong khu vực. Ngoài việc giải quyết được tình trạng thiếu không gian công cộng trầm trọng ở Chợ Lớn, không gian được bố trí cho các tiện ích công cộng trong từng khu vực dự án sẽ được xem là một vùng đệm giữa công trình xây dựng mới và các căn nhà cần giữ lại. Các chi phí liên quan đến

Hình E 3.4 Không gian công cộng trong các công trình phát triển

Địa điểm	Tr.tâm T	Mại	Đường đi bộ	Tổng cộng
B1	443		537	980
B2	1198		512	1710
B3	949		0	949
B4	852		0	852
Tổng				4491

các không gian công cộng, bao gồm cả việc giữ và bảo quản của chúng, sẽ do chủ dự án tương ứng chịu. Tổng diện tích không gian công cộng sẽ là 4.491 m².

Ngoài ra, dự án xúc tác còn dự kiến việc phục hồi một không gian xanh công cộng ở đường trung tuyến của Đại lộ Hải Thượng Lãn Ông có diện tích trên 5.000 m².

Bao gồm các con đường dành riêng cho người bộ hành, cách bố trí không gian công cộng của DA3 làm tăng diện tích công cộng lên thêm 84% trong khu vực nghiên cứu.

Bãi đậu xe. Các cao ốc mới xây dựng sẽ có mặt bằng để đậu xe phục vụ cho các căn hộ và khu thương mại theo các quy định hiện hành của TP Hồ Chí Minh. Mặt bằng đậu xe này dự kiến sẽ được bố trí từ 2 đến 3 tầng hầm ở mỗi địa điểm dự án mới.

Ngoài ra, dự án xúc tác còn dự kiến một bãi đậu xe gồm khoảng 400 chỗ sẽ được xây dựng bên dưới Đại lộ Hải Thượng Lãn Ông. Nhu cầu đậu xe dự kiến bao gồm đậu xe gần các khu vực thương mại và ở cổng vào của Chợ Lớn, và điều này sẽ khuyến khích một số người lái xe hơi gởi xe ở đây và đi bộ quanh Chợ Lớn.

Giải quyết di dời một cách công bằng. Việc tái phát triển các công trình ở B1, B2, B3 và B4 sẽ bao hàm việc di dời tổng cộng 122 hộ dân. Đền bù tái định cư sẽ bao gồm hoán đổi nhà ở cho cả phần căn hộ và cửa hàng bán lẻ ở tòa nhà đầu tư mới. Việc cung ứng các đơn vị căn hộ tính trên cơ sở diện tích 25 m² mỗi người, và diện tích bán lẻ tính trên cơ sở 1 đơn vị bán lẻ cho 4 hộ dân.

Cho phép sử dụng kết hợp. Theo CBRE, một đơn vị tư vấn bất động sản, nhu cầu về nhà ở tại TP Hồ Chí Minh có thể lên đến 450.000 đơn vị từ 2012 đến 2020. Loại nhà ở với giá vừa phải nhất (khoảng USD 1.000 mỗi m²) sẽ tiếp tục là đối tượng được chú ý nhiều nhất. Nhu cầu chưa được đáp ứng về các mặt bằng bán lẻ ở Chợ Lớn đã được Tư Vấn xác định như là một vấn đề then chốt đối với cộng đồng địa phương. Trên cơ sở này và theo các quy định kiểm soát phát triển, các dự án xúc tác bao gồm nhà ở và khu thương mại bán lẻ được phân bổ như sau.

Tư vấn đề xuất xây dựng những cao ốc thương mại và nhà ở mật độ cao hơn dọc mặt tiền Đại lộ Đông Tây ở DA3. Các cơ sở kinh doanh sẽ được bố trí ở phần đế tòa nhà và các mặt bằng này sẽ được thiết kế để tối ưu hóa diện tích mặt tiền đường. Những lối đi bên trong khu phố được giữ lại sẽ là một phần của một mạng lưới mới gần với con người, các con phố thân thiện cho người đi bộ và các cửa hàng thương mại nhỏ sẽ là một vùng chuyển tiếp giữa các khu vực

phát triển mới và mô hình đô thị được giữ lại, cho phép hai khu vực song song tồn tại. Những con đường cho người đi bộ và trung tâm thương mại đó sẽ là địa điểm lý tưởng cho các tiệm cà phê, nhà hàng, cửa hàng và các dịch vụ.

Ngoài ra, Tư vấn cũng đề xuất tăng cường tái sử dụng thích nghi các tòa nhà di sản để thực hiện các hình thức kinh doanh mới như khách sạn nhỏ sang trọng (boutique hotels), nhà hàng, phòng tranh và các phương thức sử dụng liên quan.

Lợi nhuận tiềm năng của đơn vị đầu tư dự án. Các Dự án xúc tác hướng tới việc đạt một tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (Rate of Return-IRR) từ 15 đến 22% được xem là có thể thực hiện trên cơ sở các hoạt động thị trường gần đây tại TP Hồ Chí Minh. Các hoạt động này bao gồm:

- VinaCapital, một quỹ đầu tư, vào năm 2009 đã bán cổ phần kiểm soát của cao ốc văn phòng A&B dẫn đến IRR 17,5% trong thời gian 4 năm nắm giữ tài sản.

- Khu phức hợp Kim Đô, ở vị trí trung tâm của Quận 1, bao gồm văn phòng, mặt bằng kinh doanh bán lẻ và khách sạn, đang dự kiến lợi nhuận 15%
- Bình Chiểu, một dự án phát triển nhà ở ở Quận Thủ Đức, bao gồm 315 biệt thự, 148 nhà phố, và 220 căn hộ. Theo JP Morgan, một công ty dịch vụ tài chính, phần lớn dự án đã được bán trước. Ban quản lý dự án dự kiến IRR bằng 21,1%.
- Khu Căn hộ Trường Thọ, ở Quận 9, gần tuyến xe điện ngầm đầu tiên, dự kiến sẽ có IRR 22,2% trong ba năm.

3.3. Đề xuất mang tính minh họa

Đề xuất mang tính minh họa của DA3 sẽ tạo ra một khu vực phát triển mới ở mặt tiền 62m x 71m ra Đại lộ Đông Tây, và một mạng lưới các không gian công cộng có vai trò như vùng đệm cho kết cấu được giữ lại ở phía Bắc. Các thành phần chủ yếu của đề xuất minh họa bao gồm:

Thể loại. Đề xuất minh họa xét đến một thể loại mặt bằng kinh doanh và cao ốc ở mỗi vị trí trong 4 địa điểm nêu trên. Các cao ốc được bố trí song song với đường mặt tiền của Đại lộ Đông Tây, tương ứng với quy mô các công trình lớn phù hợp với chiều rộng của tuyến đại lộ. Các mặt bằng kinh doanh sẽ tạo không gian thông thoáng giữa các cao ốc, ôm trọn mạng lưới các cửa hàng thương mại quy mô nhỏ và các tuyến đường cho người đi bộ, và tạo một khối liên tục với mặt tiền của các di sản.

Công năng. Đề xuất dự kiến phối hợp các công năng hỗn hợp ở tất cả 4 địa điểm, bao gồm các khu vực sau đây:

- Kinh doanh bán lẻ và kinh doanh ăn uống với diện tích kinh doanh tổng cộng khoảng 23.000 m², với khoảng 290 đơn nguyên linh hoạt với diện tích khoảng 80m²/đơn nguyên, diện tích này có thể được linh động kết hợp hoặc phân ra;
- Diện tích căn hộ ở các cao ốc tổng cộng gần 100.000 m², với khoảng 831 đơn vị căn hộ với diện tích trung

Hình E 3.5 Tóm lược về diện tích phát triển

Địa điểm	Bán lẻ	Nhà ở	Tổng cộng
B1	3106	13163	16269
B2	8392	35568	43960
B3	5697	25502	31199
B4	6012	25481	31493
Tổng	23207	99714	122921

bình 1 căn hộ tổng hợp khoảng 120 m²;

- Bãi đậu xe ngầm với diện tích tổng cộng 15.471 m², theo các quy định 1 chỗ đậu xe cho 1,5 đơn vị căn hộ.

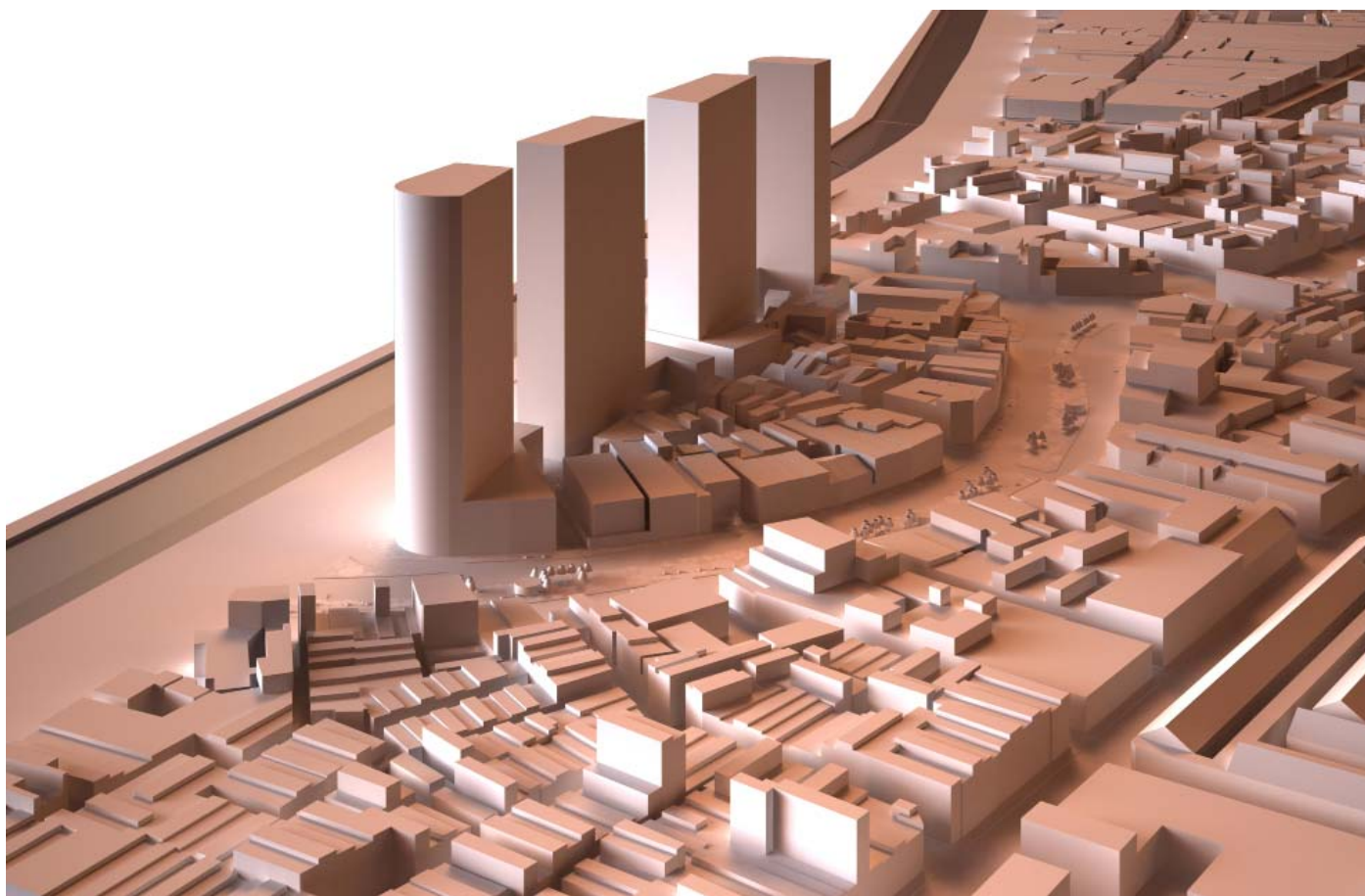
Chiều cao công trình. Theo các quy định quản lý phát triển, đề xuất bao gồm các cao ốc cao 98 m, với 26 tầng có chiều cao 3,2 m mỗi tầng. Chiều cao các tầng kinh doanh là 15 m, với 3 tầng có chiều cao mỗi tầng 5m.

Hệ số diện tích và tầng cao (FAR). Đề xuất minh họa sử dụng các nguyên tắc FAR theo quy định quản lý phát triển. hệ số đó là 11 cho các khu vực dự án B1, B2 và B4; và 11.5 cho khu vực B3.

Không gian công cộng. Đề xuất minh họa dự kiến sẽ có hơn 14.000 m² không gian công cộng bao gồm một mạng lưới các trung tâm thương mại và đường cho người đi bộ, và một công viên ở đường trung tuyến của Hải Thượng Lãn Ông.

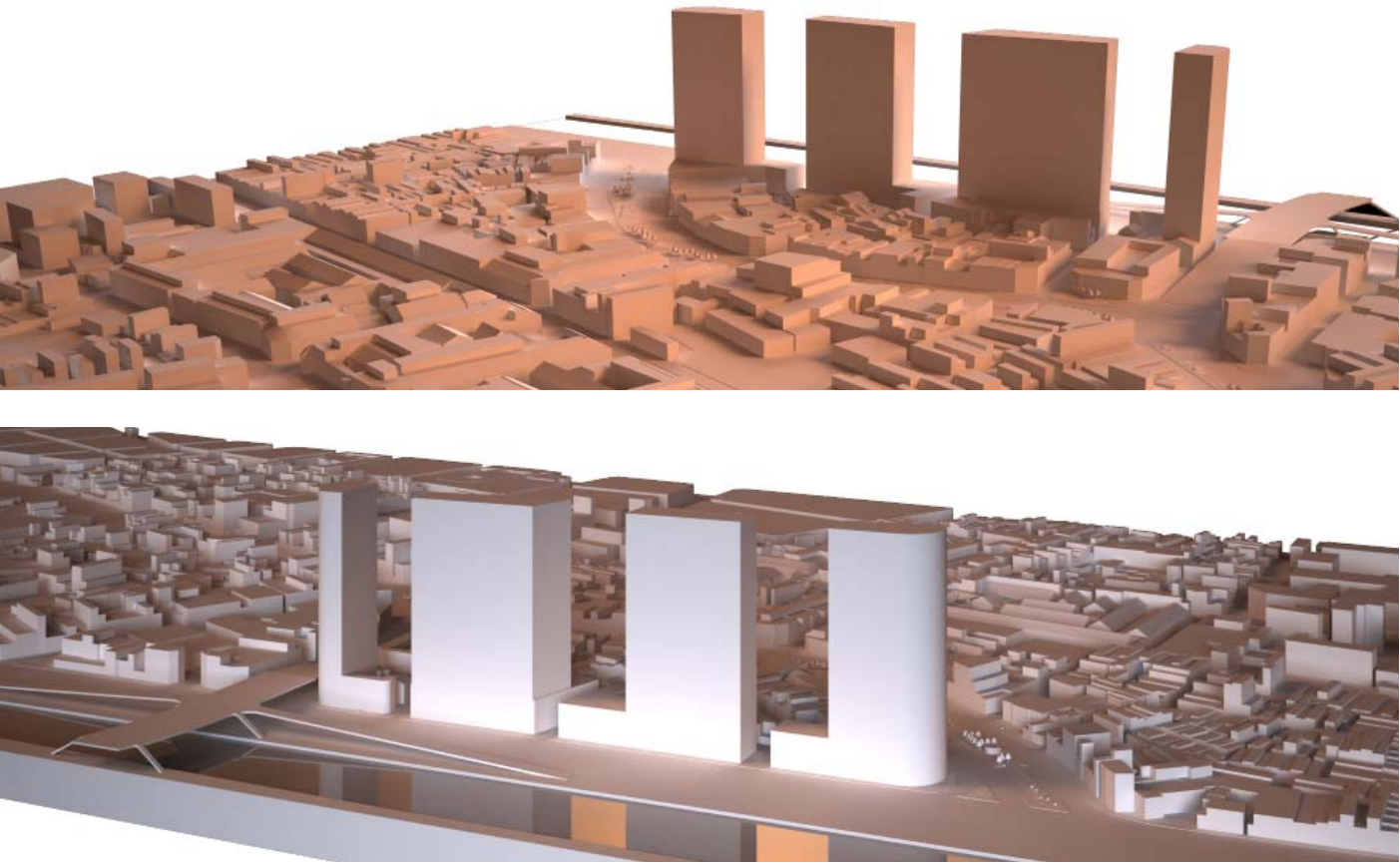
Mạng lưới đường hình tròn này sẽ được thiết kế từ những con đường hiện tại và những con đường mới sẽ mở với yêu cầu phải phá dỡ khoảng 6 căn nhà. Giả định rằng lợi ích từ sự can thiệp này sẽ lớn hơn các hệ quả tiêu cực mà việc phá dỡ nhà có thể gây ra. Mạng lưới các cửa hàng nhỏ sẽ khuyến khích việc đi bộ trong toàn bộ khu vực với các quán cà phê, nhà hàng, trung tâm ẩm thực và khu vực kinh doanh, ngoài các chương trình hoạt động văn hóa, và sẽ khiến người tham quan trở lại nhiều lần, từ đó giúp phát triển kinh doanh và tăng giá trị bất động sản. Thiết kế mạng lưới các con đường dành cho người đi bộ có xét đến kết cấu đô thị hiện có và tận dụng các ngõ ngách hiện nay. Thiết kế này cũng xét đến khả năng thực hiện theo từng giai đoạn và sẽ giữ lại các cây xanh hiện có và các yếu tố trang trí đô thị khác đáng quan tâm.





Thiết kế không gian công cộng sẽ theo các nguyên tắc đã trình bày ở DA1 và DA2 hướng đến sự nhất quán và chặt chẽ. Đường trung tuyến trên lòng đại lộ Hải Thượng Lãn Ông sẽ được thiết kế với những vòng tròn bằng nhiều vật liệu khác nhau, các khu vực trồng cây xanh và các dù che hình chóp để tạo những không gian dừng chân mới.

Giảm lưu lượng Giao thông. Can thiệp làm giảm lưu lượng giao thông tương tự với thiết kế của DA 2 được đề xuất thực hiện trên đường Triệu Quang Phục, bằng cách mở rộng hè đường và quy định khu vực đậu xe và chỗ bốc dỡ hàng hóa.



Hình 3.6 IRR

Địa điểm	IRR
B1	18%
B2	18%
B3	17%
B4	16%

Tỷ suất Hoàn vốn Nội bộ của Phát triển. Các tính toán sơ bộ về dòng tiền sẽ cho thấy rằng mỗi dự án trong số 4 dự án phát triển trong DA2-B sẽ ở vào khoảng giữa mức tỷ suất hoàn vốn nội bộ mô tả ở trên.

Dự toán đã được thực hiện trên cơ sở thiết kế ý tưởng. Mọi giả định, bao gồm chi phí đất và chi phí xây dựng và giá cả thị trường phải được kiểm tra lần nữa trong một nghiên cứu sâu rộng sau này.

Hình 3.7 Các Giá định

Chi phí	Số tiền	Đơn vị
Giá đất	5.000	USD mỗi m2
Chi phí tạo cảnh quan	200	USD mỗi m2
Chi phí phá hủy	100	USD
Bảo quản Không gian công cộng	10	USD mỗi m2 / tháng
Chi phí tái định cư	Hoán đổi bất động sản	
Giá trị thị trường	Số tiền	Đơn vị
Nhà ở	Giá bán	1.000 USD mỗi m2
Kinh doanh bán lẻ	Giá thuê	100 USD mỗi m2 / tháng
Bãi đậu xe	Giá bán	15.000 USD đơn vị
Bãi đậu xe	Giá thuê	100 USD đơn vị / tháng
Diện tích sàn tổng cộng		
Căn hộ	120	m2
Kinh doanh	80	m2
Bãi đậu xe	25	m2
Chiều cao tầng nhà	Số tiền	Đơn vị
Tầng kinh doanh	5	m
Cao ốc	3,2	m
Yêu cầu về bãi đậu xe	Số tiền	Đơn vị
Xe hơi (căn hộ)	1,5	căn hộ
Xe hơi (thương mại)	100	mỗi m2

Hình 3.8 Chi phí xây dựng

	Cửa hàng	Căn hộ	Tầng hầm 1&2	Tầng hầm 3
Chi phí phần cứng (USD/sq m)	650	750	1000	1100
Chi phí phần mềm 15%	98	113	150	165
Tổng chi phí (USD/sq m)	748	863	1150	1265

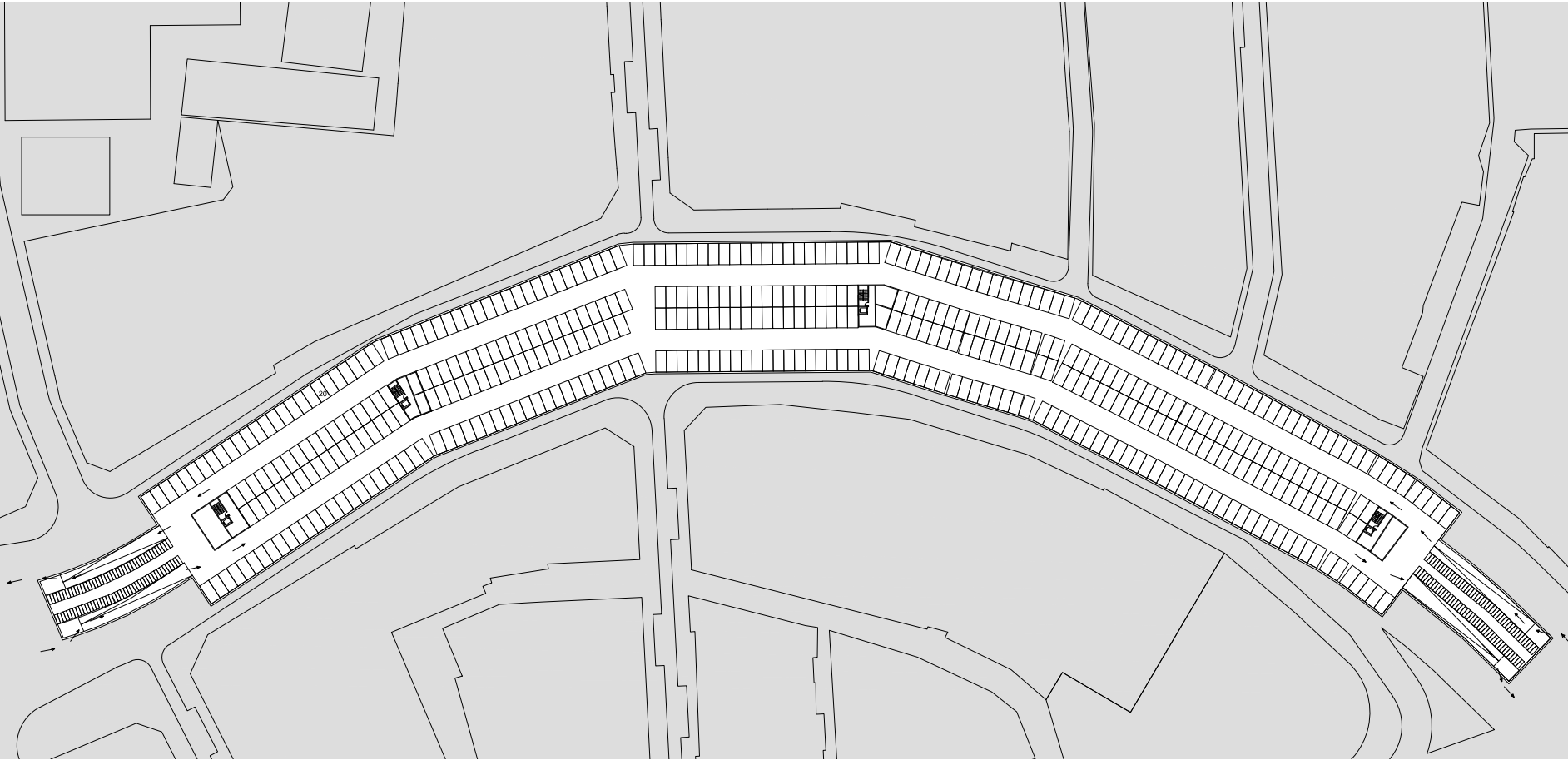
Bãi đậu xe công cộng. Đề xuất minh họa có dự kiến việc xây dựng một hầm đậu xe để giải quyết phần nào sự thiếu hụt chỗ đậu xe ở Chợ Lớn. Xét đến chi phí cao của một công trình xây dựng dưới mặt đất ở TP Hồ Chí Minh, tính khả thi của hầm đậu xe này được xem là một thách thức.

Tư vấn đề xuất tìm hiểu khả năng hợp tác công tư để thực hiện một bãi đậu xe khoảng 10.000 m², có thể bao gồm những điểm sau đây:

- Các dự án ở các địa điểm B1, 2, 3 và 4 sẽ phải có một diện tích ước tính

là 5,801 m² tương ứng với 232 chỗ đậu xe được TP Hồ Chí Minh quy định, nghĩa là 1 chỗ đậu xe cho mỗi 100m² diện tích kinh doanh bán lẻ.

- Chủ dự án có thể phân bổ ngân sách dành cho khu vực này cho một đơn vị hợp tác công tư quản lý bãi đậu xe.
- Khu vực quốc doanh có thể cấp toàn bộ ngân sách xây dựng bãi giữ xe, bao gồm các chi phí tạo cảnh quan cho không gian công cộng ở đường trung tuyến của đại lộ.
- Đơn vị hợp tác công tư sẽ quản lý bãi đậu xe trong một thời gian là 30 năm.
- Phân tích dòng tiền trên cơ sở bán



48% các chỗ đậu xe và vòng xoay giờ của 52% còn lại sẽ tạo ra lợi nhuận 11% trong suốt thời hạn quản lý.

- Sau khi chấm dứt thời hạn quản lý, Ủy ban Nhân dân Thành Phố sẽ có thể chọn lựa giữa tiếp tục giao cho đơn vị đó hoặc mời thầu có thời hạn ưu đãi.

3.4. Các bên liên quan

Các đơn vị phát triển bất động sản.

Việc thực hiện các dự án xúc tác ở sẽ cần có sự tham gia tích cực của các đơn vị phát triển bất động sản địa phương, quốc tế hoặc liên doanh, là những đơn vị sẽ đóng góp vốn và kỹ năng quản lý dự án trong một khuôn khổ các quy định phát triển đô thị được các cơ quan có thẩm quyền ở địa phương và chính quyền ở cấp quận xác định rõ ràng. 4 địa điểm trong dự án xúc tác được đề xuất phải đủ tính linh hoạt để có thể được phát triển theo từng giai đoạn, một cách độc lập hoặc tổng hợp trong một dự án. Dự

án tổng hợp theo giải pháp thứ hai sẽ phải được thực hiện do một đơn vị phát triển bất động sản lớn có đủ nguồn lực tài chính và quản lý cần thiết. Tính đến yếu tố giá đất cao, tình hình lạm phát và lãi suất cho vay cao, tính khả thi của dự án đối với đơn vị đầu tư sẽ tùy thuộc vào tình hình bán trước cho khách hàng và một tỷ lệ vốn và nợ cao.

Đơn vị phát triển bất động sản sẽ chịu trách nhiệm theo hợp đồng về việc thực hiện các dự án xúc tác. Các trách nhiệm này bao gồm việc phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc cung ứng và bảo quản không gian công cộng trong một giai đoạn được xác định trong hồ sơ xin quy hoạch và việc cung cấp nguồn tài chính cho việc nâng cấp và bảo quản các di sản trong phạm vi khu vực dự án. Việc không thực hiện các nghĩa vụ này sẽ là coi như một vi phạm. Đơn vị đầu tư cũng được yêu cầu phải ứng trước phần tài chính cần thiết để thanh toán đền bù tái định cư.

Sở ngành thuộc Ủy Ban Nhân Dân. Sở Quy hoạch Kiến trúc sẽ xem xét hồ sơ xin quy hoạch của nhà phát triển bất động

sản và cấp giấy phép liên quan nếu hồ sơ đầy đủ và có hiệu lực. Một khi đơn vị phát triển bất động sản đã hoàn tất các thương lượng [với người dân địa phương] về tái định cư, Sở Xây Dựng sẽ cấp giấy phép xây dựng, với ngụ ý chấp thuận bất kỳ sự phá dỡ cần thiết nào. Các sở khác thuộc Ủy ban Nhân dân Thành Phố sẽ cấp các giấy phép liên quan khi cần thiết. Ủy ban Nhân dân Thành Phố sẽ hoàn trả cho đơn vị phát triển bất động sản các khoản tài chính dành cho đền bù tái định cư bằng cách miễn giảm thuế hoặc các khoản khấu trừ khác.

Cơ quan giám định. Một cơ quan giám định thuộc bên thứ ba, có mọi giấy phép phù hợp và do Ủy ban Nhân dân Thành Phố chỉ định, sẽ thực hiện công tác ước tính giá trị đền bù cho các chủ sở hữu bất động sản. Cơ quan này sẽ gửi báo cáo giám định của mình cho các chủ sở hữu và các chủ dự án.

Cơ quan Bảo tồn và Phát triển. Cơ quan này sẽ xét duyệt các hồ sơ xin quy hoạch và gửi ý kiến lên SQHKT. Cơ quan này sẽ xem xét đặc biệt các hồ sơ liên

quan đến nâng cấp di sản, cấp giấy phép cho các công trình phục hồi và sẽ theo dõi việc thực hiện các nguyên tắc chỉ đạo về bảo tồn trong khu vực và đánh giá chất lượng công tác bảo dưỡng, và thực hiện các báo cáo liên quan. Cơ quan này sẽ cung ứng hoặc huy động nguồn tài chính cho việc nâng cấp không gian công cộng nằm ngoài các khu vực phát triển, bao gồm các con đường cho người đi bộ.

Hình E 3.9 Các bên liên quan chủ yếu và vai trò

Bên liên quan	Vai trò
Đơn vị phát triển bất động sản khu vực tư nhân	- Kế hoạch kinh doanh - Vốn - Kỹ năng quản lý - Trình nộp hồ sơ xin quy hoạch - Hoàn tất các đàm phán tái định cư - Trình giấy phép xây dựng và phục hồi.
Sở Quy hoạch Kiến trúc(SQHKT)	- Xem xét hồ sơ xin quy hoạch và cấp giấy phép quy hoạch. - Hỗ trợ CQBTPT về kỹ thuật đối với các công trình cải tạo và nâng cấp không gian công cộng.
Cơ quan giám định	Ước tính giá trị đền bù tái định cư
Sở Xây dựng, các sở khác	- Xem xét hồ sơ xin xây dựng và cấp giấy phép. - Các Sở liên quan sẽ cấp các giấy phép cần thiết.
Cơ quan Bảo tồn và Phát triển (CQBTPT)	- Xem xét và cho ý kiến SQHKT về các hồ sơ xin quy hoạch - Xem xét hồ sơ và cấp giấy phép thực hiện công tác phục hồi. - Thi hành các nguyên tắc bảo tồn trong khu vực - Cung cấp nguồn tài chính để nâng cấp không gian công cộng và tạo điều kiện cho người di bộ.
Quận 5	- Cấp giấy phép kinh doanh - Thu thuế doanh nghiệp - Bảo quản không gian công cộng bao gồm làm sạch đường phố

4. CÁC TÁC ĐỘNG DỰ KIẾN CỦA DỰ ÁN

4.1. Tác động tích cực

4.1.1 Cải thiện không gian công cộng và không gian mở.

Lòng đường có trang trí, các khu vực được tạo cảnh quan và có trang trí đô thị, đèn đường, tăng cường làm sạch đường phố, phân ranh tuyến du lịch, ổn định giao thông và các lối đi cho người đi bộ cũng như việc tạo các bãi đậu xe sẽ cải thiện môi trường đô thị và làm tăng giá trị bất động sản ở Chợ Lớn.

Tổng cộng diện tích không gian công cộng và không gian mở: 24,000 m²

4.1.2 Kích cầu đầu tư phục hồi nhà ở

Bản khảo sát kinh tế xã hội đã cho thấy 74% các hộ gia đình đã tiến hành sửa chữa và thay đổi nhà phố của họ. Các công việc sửa chữa chính bao gồm sơn tường, thay gạch lát sàn và thay mái nhà, với mức trung bình là 114,7 triệu đồng mỗi căn nhà (5.500 USD). Hơn nửa thành viên của các hộ gia đình đó (55%) khẳng định họ muốn thực hiện các công việc cải tạo. Các cuộc họp khảo sát xã hội cũng đã ghi nhận rằng cho dù thường có những sửa chữa bên trong nhà, việc phục hồi mặt tiền có khuynh hướng chậm hơn do không có hướng dẫn chính thức.

Quản lý phát triển và các hướng dẫn phục hồi tùy theo đối tượng kèm theo các ưu đãi bổ sung sẽ khai thác thái độ tích cực và khả năng tài chính của người dân để cho kích cầu đầu tư phục hồi.

Một giả định để ước tính khoản tiền đầu tư mà dự án có thể kích cầu. Ước tính sẽ có một khoản đầu tư trung bình bằng 10.000 USD (gấp hai lần con số khảo sát đưa ra, vì công tác phục hồi tốn kém hơn

là xây dựng lại) cho mỗi di sản trong số 162 di sản loại cao và trung bình ở khu

Kích cầu đầu tư vào phục hồi nhà ở: 1,6 triệu USD

vực DA2 và DA3. Trên cơ sở đó, đầu tư vào công tác phục hồi trước thuế sẽ vào khoảng 1.6 triệu USD.

4.1.3 Khuyến khích đầu tư tư nhân

Đầu tư phát triển bất động sản tư nhân dọc ranh dự án phía Nam của DA3 có thể được phân ra như sau:

Tổng đầu tư: 194.5 triệu USD
Phát triển Nhà ở: 99,700 m² / 831 đơn vị nhà ở (thu nhập trung bình)
Tổng dân số: 4.000 người
Xây dựng khu bán lẻ: 23,200 m²
Bãi đậu xe: 851 chỗ đậu xe

4.1.4 Kích cầu đầu tư kinh doanh

Các doanh nghiệp thường ở trung tâm Chợ Lớn và các cuộc họp khảo sát xã hội với người dân địa phương đã cho thấy đa số ủng hộ phát triển du lịch vì điều này được cho là có thể mang lại điều kiện tốt để phát triển kinh doanh và các cơ hội phát sinh thu nhập.

Chiến lược này sẽ hỗ trợ phát triển kinh doanh ở Chợ Lớn. Một mặt, điều này sẽ khuyến khích việc phục hồi các hoạt động kinh doanh ở tầng trệt và sự hình thành các doanh nghiệp phục vụ cho du lịch. Mặt khác, việc mở rộng khu chợ Bình Tây sẽ làm tăng không gian hiện tại gấp 7 lần và do đó sẽ thuận lợi cho sự tăng trưởng của các cơ sở bán buôn và kinh doanh

Các kết quả này sẽ đóng góp vào việc tăng hoạt động kinh doanh và khoản thu từ thuế thu nhập của Quận và thành phố.

4.1.5 Tạo công ăn việc làm.

Việc làm sẽ phát sinh theo dự đoán tại DA1, DA2 và DA3 về xây dựng, dịch vụ hỗ trợ xây dựng, các doanh nghiệp mới và các việc làm gián tiếp từ các khoản chi tiêu về hàng hóa và dịch vụ.

Tổng chi phí xây dựng của các dự án phát triển tư nhân dọc ranh dự án phía Nam của DA3 được ước tính vào khoảng 130,3 triệu. tại Mỹ, ước tính cứ 1 triệu USD chi đầu tư xây dựng sẽ tạo ra từ 11 đến 38 việc làm trực tiếp và gián tiếp và việc làm phát sinh. Việc làm trực tiếp nghĩa là những người có công việc được một dự án xây dựng trả tiền. Việc làm gián tiếp là những nhân viên làm việc cho những nhà sản xuất vật liệu, trang thiết bị và các dịch vụ được sử dụng trong dự án xây dựng, như những nhà sản xuất thép hoặc cung cấp dịch vụ kế toán. Các việc làm phát sinh tương ứng các việc làm được tạo ra khi các công nhân (làm việc ở các dự án xây dựng) đi chơi ra ngoài và tiêu khoản thu nhập được tăng của họ

để mua hàng và dịch vụ tiêu dùng³. Khi không có con số chính xác [về điều này] ở Việt Nam, và vì giá lao động ở đây thấp hơn, ước tính sẽ sử dụng con số cao nhất của dãy số đó.

Tổng mức đầu tư vào việc cải tạo nhà ở được ước tính bằng 1,6 triệu USD. Bang New Jersey đã tiến hành một chương trình đánh giá tác động kinh tế của các chương trình bảo tồn và đã kết luận rằng 37 công việc trực tiếp, gián tiếp và phát sinh đã được tạo ra trên mỗi 1 triệu USD chi tiêu cho xây dựng.

Công việc kinh doanh bán lẻ được ước tính là có tỷ lệ 1 việc làm cho mỗi 20 m2.

Căn cứ trên những giả định này, các con số lao động sau đây đã được tính toán:

Việc làm bổ sung sẽ được tạo ra từ các doanh nghiệp mới thành lập hoạt động về lữ hành và các cơ sở kinh doanh quy mô lớn hơn trong khu vực chợ mở rộng.

Tổng mức đầu tư xây dựng mới: 130,3 triệu USD
Các công việc về xây dựng: 4.950 (trực tiếp, gián tiếp và phát sinh)
Công việc kinh doanh bán lẻ: 1.160 (trực tiếp và gián tiếp)
Công việc phục hồi nhà ở: 60 (trực tiếp, gián tiếp và phát sinh)

4.1.6 Năng lực thể chế được tăng cường

Củng cố năng lực quản lý của UBND TP Hồ Chí Minh sẽ mang lại những lợi ích lâu dài và liên quan đến dự án, đặc biệt trong việc chỉ đạo phát triển hiệu quả hơn trong các khu vực lịch sử nhạy cảm và các quan hệ đối tác công tư.

4.2. Giảm thiểu tác động đối với dân cư

Phần này đưa ra những nguyên tắc đền bù để giảm nhẹ các tác động xã hội.

4.2.1 Các tác động xã hội dự kiến

Việc phục hồi hệ thống Kênh Hàng Bàng sẽ dẫn đến việc di dời và tái định cư không dưới 940 hộ dân và 58 người bán hàng rong ở DA1 theo [Ủy Ban Nhân Dân] Quận 6 và Ban Quản Lý Chợ Bình Tây.

Dự án phát triển mới dọc ranh phía Nam của DA3 dự kiến sẽ tác động không dưới 111 khu đất và 122 hộ gia đình. Căn cứ trên các kết quả khảo sát kinh tế xã hội ở khu vực này, chúng tôi đã giả định có 1,1 hộ gia đình cho mỗi lô đất.

Các đoạn sau đây mô tả các nguyên tắc phải tuân theo trong quá trình đền bù và tái định cư của các hộ gia đình bị tác động.

4.2.2 Các nguyên tắc chỉ đạo về tái định cư

- Công tác đền bù và tái định cư phải bảo đảm chất lượng cuộc sống ngang bằng hoặc cao hơn thời điểm

trước khi tái định cư.

- Tái định cư phải là một quá trình có sự tham gia của tất cả các hộ gia đình bị tác động. Quá trình tái định cư phải minh bạch và mọi thông tin liên quan trong thời gian thực hiện dự án phải được phổ biến công khai.
- Phải giảm thiểu tái định cư tạm thời. Các dự án nhà ở tái định cư phải được xây dựng trước khi thu hồi đất.
- Các địa điểm tái định cư nên được bố trí gần địa điểm giải tỏa ban đầu là tốt nhất để giảm thiểu mọi sự gián đoạn về quan hệ xã hội và kinh tế cho các hộ gia đình.
- Cần có hỗ trợ bổ sung về mặt kinh tế xã hội cho các hộ gia đình bị dự án tác động để giúp họ ổn định cuộc sống sau khi tái định cư. Điều này đặc biệt cần thiết đối với các hộ gia đình khó khăn đang sống trên và dọc Kênh Hàng Bàng.

4.2.3 Chính sách đền bù.

Các nguyên tắc chỉ đạo đặt cơ sở trên luật pháp Việt Nam hiện hành và được bổ sung bởi các thực hành địa phương tốt nhất.

Luật pháp. Mức đền bù phải gần hoặc bằng giá thị trường theo quy định của luật pháp hiện hành. Ngoài ra, cũng phải tính đền bù đối với các khoản sau đây : (a) tổn thất về đất ở, (b) tổn thất về nhà ở và các cấu trúc, (c) tổn thất các tiện ích không thể thu hồi: (đồng hồ điện nước, điện thoại, giếng...), (d) tổn thất về các tài sản khác (mồ mả, cây trồng...), (e) tổn thất nhà thuê của nhà nước, (f) tổn thất về cơ sở kinh doanh/việc làm/thu nhập từ hoạt động kinh doanh, (g) xáo trộn cuộc sống tạm thời (6 tháng), (h) trợ cấp chuyển tiếp (đối với tiền thuê nhà trong thời gian chờ đợi tái định cư hoặc dời vào nhà ở tái định cư tạm thời), (i) trợ cấp sinh hoạt (6 tháng), (j) và khoản thưởng cho các hộ gia đình dọn ra trước ngày giải tỏa.

Khoản hỗ trợ bổ sung cho các hộ gia đình khó khăn. Chúng tôi nhấn mạnh để

ngộ phải hỗ trợ bổ sung cho các hộ có thu nhập thấp và không thường xuyên. Dự án “Nâng cấp đô thị và làm sạch kênh Tân Hóa Lò Gốm (Dự Án 415) đã được xác định là một thực hành địa phương tốt có tỷ lệ thành công cao. Thành công của Dự án xuất phát một phần lớn từ quá trình tái định cư, quá trình này đã vận dụng cơ chế hỗ trợ cho các đối tượng:

- Các hộ gia đình đã sống ở nhà mình trong một năm trước ngày giải tỏa;
- Các hộ gia đình đã chọn phương thức dọn đến khu tái định cư nhưng có khoản đền bù thấp hơn 30% giá bán của đơn vị nhà ở nhỏ nhất. Các hộ này đã nhận thêm 30% và khoản này cùng với khoản đền bù đã được nhập trực tiếp vào khoản ứng trước cho việc mua nhà. Theo phương thức này tiền mặt đã không được giao cho các hộ gia đình;
- Các kỳ thanh toán trả trước cho việc mua nhà được thực hiện theo tháng chứ không phải theo năm, là một phương thức thanh toán phù hợp hơn đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp và không thường xuyên.

Nếu các hộ gia đình trong diện này chuyển nhượng đất hoặc căn hộ trong một giai đoạn 10 năm kể từ thời điểm nhận căn hộ để ở, khoản trợ cấp bổ sung sẽ phải được hoàn lại.

Việc áp dụng các cơ chế này đã giảm đáng kể tỉ lệ chuyển nhượng và khoảng 80-90% các hộ sống ổn định, mà đa số là hộ nghèo, trong các khu tái định cư của dự án Tân Hóa Lò Gốm. Các biện pháp bổ sung này đặc biệt cần thiết để hỗ trợ các hộ đang sống trên và dọc Kênh Hàng Bàng.

4.2.4 Tiến trình tái định cư

- Phải thực hiện khảo sát chi tiết với các hộ dân để hiểu rõ mong muốn của họ về các loại và giá nhà.
- Sự có sẵn những tiện ích công cộng như các trường học (nhất là tiểu học và trung học) và một khu chợ khi không có địa điểm tái định cư nào tại chỗ

- Bảo đảm sự tham gia của các hộ bị tác động sẽ đóng một vai trò chủ chốt trong sự thành công nói chung của dự án: các hộ hoàn toàn hợp tác khi di dời và tái định cư sẽ góp phần vào việc thực hiện dự án đúng tiến độ.

Các chọn lựa về tái định cư có thể bao gồm:

- Đất đổi đất: để chủ sở hữu một căn nhà có thể tái định cư hoàn toàn;
- Đổi đất lấy căn hộ: để chủ sở hữu một căn nhà có thể tái định cư hoàn toàn;
- Đổi đất lấy tiền mặt: đền bù nhà và đất và trợ cấp không dưới 50 triệu Đồng Việt Nam;
- Tái định cư tạm thời cho các hộ đã nhận trợ cấp bổ sung nhưng vẫn không thể chọn được giải pháp tái định cư nào và không có nơi nào để sống;
- Thanh toán theo kỳ: cho các hộ chọn phương thức: Đổi đất lấy đất và Đổi đất lấy căn hộ;
- Khoản vay để xây dựng: cho các hộ dân chọn giải pháp đổi đất lấy đất.

4.2.5 Hỗ trợ kinh tế xã hội bổ sung cho hộ gia đình đặc biệt khó khăn

Việc áp dụng các biện pháp hỗ trợ này đặc biệt phù hợp với các hộ đang sống trên và dọc Kênh Hàng Bàng.

- Phải đặc biệt chú trọng đến hỗ trợ kinh tế và xã hội sau khi tái định cư. Điều này sẽ giúp các hộ thu nhập thấp trả tiền mua căn hộ chung cư / lô đất của họ cũng như ổn định cuộc sống. Hình thức hỗ trợ có thể là tiền tiết kiệm hoặc kế hoạch tín dụng, cho vay mua nhà, và/hoặc các hoạt động hỗ trợ bằng hiện vật hoặc dịch vụ, bao gồm đào tạo hướng nghiệp và hướng dẫn khởi nghiệp.
- Hoạt động tiết kiệm và tín dụng cần được thiết lập trong khu vực dự án từ đầu. Đây là một nguồn thu nhập rất hữu ích đối với các hộ nghèo cần giảm nợ xấu và tiết kiệm tiền cho các khoản thanh toán tiền nhà trong tương lai. Các nhân viên những người làm công tác xã hội có thể đóng góp trong việc tổ chức kế hoạch đó.

- Khi không có chương trình tiết kiệm của cộng đồng, cần tạo điều kiện cho các hộ dân có thể tham gia các chương trình vay vốn nhỏ chính thức. Các chương trình này sẽ mang lại cho những hộ này một giải pháp khác để không phải đi vay với lãi chợ đen quá cao. Một thỏa thuận giữa nhà đầu tư/ nhà phát triển địa ốc và các tổ chức cho vay vốn nhỏ sẽ giúp thực hiện một chương trình như vậy.
- Việc làm và các hoạt động phát sinh thu nhập cho những nhóm mục tiêu khác nhau phải được đưa vào quy hoạch tái định cư, nhất là khi các địa điểm tái định cư được bố trí cách xa địa điểm cư trú ban đầu.

4.2.6 Chương trình đền bù cho các hộ ở DA3

Dự án phát triển bất động sản mới ở DA3 đã thực hiện chương trình đền bù sau đây:

- Tất cả các hộ bị tác động, bất kể tình trạng quyền sở hữu của họ, sẽ được tái định cư tại chỗ;
- Mỗi hộ bị tác động được đổi lấy một căn hộ trong dự án phát triển bất động sản mới. (căn hộ để chọn lựa tái định cư).
- Bảo đảm có không gian sinh hoạt tối thiểu bằng 25 m² cho mỗi đầu người. Đây là tỷ lệ không gian sinh hoạt ưu tiên áp dụng theo khảo sát kinh tế xã hội thực hiện ở DA3. Tỷ lệ này bảo đảm việc duy trì chất lượng cuộc sống của các hộ bị tác động.
- 1,5 chỗ đậu xe dưới hầm sẽ được cấp cho mỗi hộ bị tác động như một phần của khoản đền bù.
- Tất cả các cơ sở kinh doanh bị tác động sẽ được tái bố trí tại chỗ, ở những mặt bằng ở tầng trệt không quá 40 m². Một giả định được đưa ra là một trên 4 hộ bị tác động là một chủ doanh nghiệp trong khu vực.
- Các quyền lợi về đền bù còn lại theo luật pháp hiện hành vẫn còn áp dụng.

•

Phụ lục 1

Tên	Địa chỉ	Năm thành lập	Gắn với Hội quán người Hoa	Ảnh
Chùa Minh Huệ	380 Trần Hưng Đạo	Trước 1808 Sau 1731 (hơn 300 năm) 1797 ⁱ	Gia tộc Minh Hương đầu tiên (người Hoa nhập cư được Triều nhà Nguyễn xếp loại đã hội nhập vào xã hội Việt nam)	
Chùa Hương, Hội Quán Phước An	184 Hồng Bàng	1902: Phước an Hoi Quan	7 phủ thuộc 3 tỉnh (Phước Kiến, Quảng Đông, Triết Giang?)	
Chùa Bà Thiên Hậu, Thành Quán ^{iv} , Thành Quán ^v	710 Nguyễn Trãi	Hơn 200 năm 1760 (?) 1825-1830	Tỉnh Quảng Đông	

Chùa Ông, Quan Công/Quan Đế/ "Nghĩa An Hội Quán"	678 Nguyễn Trãi	1822	Tỉnh Triều Châu	
Nhị Phủ Miếu, Nhị Phủ Hội Quán/ chùa Ông Bồn)	264 Hải Thượng Lãn Ông	Trước 1765, khoảng năm 1730	Tỉnh Phúc Kiến	

Tên	Địa chỉ	Năm thành lập	Gắn với Hội quán người Hoa	Ảnh
Chùa Bà Hải Nam	276 Trần Hưng Đạo	1824	Đảo Hải Nam Hội Quán Quỳnh Phụ	
Tam Sơn Hội Quán	116 Triệu Quang Phục	TK 19	Không có thông tin	
Chùa Bà Hà Chương, Chùa Bà Mã Hậu, Chùa Ông Hược, Hà Chương Hội Quán	802 Nguyễn Trãi	1809	Tỉnh Phúc Kiến, Phủ Chương Châu	

Lệ Châu Hội Quán	586 Trần Hưng Đạo	Không có thông tin	Không có thông tin	
Ôn Lăng Hội Quán	12 Lao Tu street	Đầu TK 19 1816(?), 1740 (?) ^{xii}	Tỉnh Phúc Kiến, Phủ Tuyên Châu	
Hội gia tộc Sùng Chính	676 Nguyễn Trãi	100 năm	Hệ	

Phụ lục 2

**Danh mục các ngôi nhà và địa điểm
được xếp hạng như các công trình di tích (monuments)
trong phạm vi khu vực đã xác định ranh giới ở Quận 5 và Quận 6
(tính đến tháng 11 năm 2010)**

STT	Tên di tích	Địa chỉ	Quyết định xếp hạng	Chủ sở hữu (Tổ chức hoặc cá nhân)
01	Chùa Minh Hương Gia Thạnh	380 Trần Hưng Đạo, Phường 11, Quận.5	QĐ số 43 – VH/QĐ 7/1/1993	Ban Quản trị
02	Hội quán Hà Chương	802 Nguyễn Trãi, Phường 14, Quận.5	QĐ số 52/2001/QĐ- BVHTT 28/12/2001	Ban Quản trị
03	Hội quán Nghĩa An (Chùa Quan Đế hay Chùa Ông)	676 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận.5	QĐ số 43 – VH/QĐ 7/1/1993	Ban Quản trị
04	Hội quán Nghĩa Nhuận	27 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận.5	QĐ số 43 – VH/QĐ 7/1/1993	Ban Quản trị
05	Hội quán Ôn Lăng	12 Lão Tử, Phường 11, Quận.5	QĐ số 39/2002/QĐ- BVHTT 30/12/2002	Ban Quản trị
06	Hội quán Tuệ Thành (Chùa Bà)	710 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận.5	QĐ số 43 – VH/QĐ 7/1/1993	Ban Quản trị
07	Đền Nhị Phủ (Chùa Ông Bồn)	264 Hải Thượng Lãn Ông, Phường 16, Quận.5	QĐ số 722 /QĐ – BVHTT 25/4/1998	Ban Quản trị
08	Đền thờ Tổ thợ bạc (Hội quán Lệ Châu)	586 Trần Hưng Đạo, Phường 14, Quận.5	QĐ số 1811/1998/QĐ – BVHTT 31/8/1998	Ban Quản trị
09	Hội quán Quỳnh phụ	276 Trần Hưng Đạo, Phường 14, Quận.5	QĐ số 52/2001/QĐ-	Ban Quản trị

Phụ lục 2

Danh mục các ngôi nhà và địa điểm đáp ứng đủ các tiêu chí để được xếp hạng di tích cấp thành phố trong phạm vi khu vực đã xác định ranh giới ở Quận 5 và Quận 6

STT	Tên	Địa chỉ	Tóm tắt nội dung giá trị kiến trúc	Thời gian lập hồ sơ di tích	Ghi chú
01	Nhà thờ Cha Tam	25 Học Lạc, Phường 14, Quận 5	Từ 1865 đến 1898 hai nhà thờ được xây dựng trong khu vực Chợ Quán cho giáo dân Công giáo người Hoa. Ngày lễ Thánh Saint Francis Xavier 3/12/1990, Tổng Giám mục Sài Gòn đã đặt viên đá đầu tiên xây nhà thờ Cha Tam (Tổng Giám mục Đam A Tổ) tại Triều Châu, nay là Học Lạc. Nhà thờ mang phong cách Gothic, cổng và các mô hình được trang trí theo phong cách Trung Hoa như sử dụng các bức hoành phi sơn mài...	2014	
02	Hội quán Tam Sơn	116 Triệu Quang Phục, Phường 10, Quận 5	Được xây dựng vào cuối thế kỷ 18 bởi người Hoa gốc Phúc kiến (Phúc kiến, Trung quốc), có giá trị kiến trúc và nghệ thuật	2011	
03	Hội quán Phú Nghĩa	16 Phú Định, Phường 11, Quận 5	Được xây dựng đầu thế kỷ 19. Nơi này vẫn còn giữ được một số ban thờ với phần trang trí có giá trị nghệ thuật.	2014	
04	Chùa Bửu Sơn	24 Xóm Vôi, Phường 14, Quận 5	Trước đây là ngôi đền. Sau một thời gian không người bảo trợ, Hoà thượng Thích Minh Thanh đã quản lý nơi này. Trong đền có nhiều đồ cổ quý giá.	2012	
05	Khu phố cổ: Hải Thượng Lãn Ông	Phần giao của đường Hải Thượng Lãn Ông và Triệu Quang Phục. Hai dãy nhà phố đối diện nhau (bên chẵn, bên lẻ, 16 căn nhà cổ, Quận 5.	Vẫn còn giữ được hình dáng cũ của cuối thế kỷ 19 đầu thế kỷ 20 nhưng bên trong đã ngăn thành nhiều phòng		Xây thêm tầng ở hai nhà số 57-59, phục hồi năm 2000
06	Chợ Bình Tây	57 Tháp Mười, Phường 2, Quận 6	Được biết tới như Chợ Lớn, do Ông Quách Đàm xây dựng vào năm 1928 trên một diện tích 28.427 m2. Chợ được xây bằng xi măng cốt thép với kỹ thuật phương Tây nhưng mang đậm phong cách kiến trúc phương Đông.		

Phụ lục 3 – Quan tâm ban đầu đối với các Dự án Tái sử dụng Thích nghi

Các pháp nhân sau đây quan tâm đến việc tìm hiểu các dự án tái sử dụng thích nghi trong khu vực dự án.

Học viện Ani Art, Hoa kỳ

Ani Art Academies là một tổ chức phi lợi nhuận đào tạo chuyên sâu trong nhiều năm các họa sĩ trẻ từ khắp nơi trên thế giới về các kỹ năng hội họa. Áp dụng phương thức đào tạo có tỷ lệ thành công cao của họa sĩ Anthony J. Waichulis, Chương trình của Ani Art Academies nhằm khuyến khích tự do sáng tạo từ logic và tinh thần kỷ luật.

Từ 1998 Anthony Waichulis từng là thầy của các tác giả của các bức tranh họa theo phái hiện thực tuyệt vời nhất ngày nay. Tác phẩm của các đệ tử của Ông Waichulis đã được các nhà phê bình và các nhà sưu tập khắp nơi tôn vinh như nhau. Tranh họa của họ được treo trên tường các phòng tranh có tiếng trên khắp Hoa kỳ, xuất hiện thường xuyên trên các tạp chí có tiếng nhất và đã nhận vô số khen tặng và giải thưởng. Có chiều sâu, với nhiều chất liệu màu sắc và mang tính chính xác rất cao, các tác phẩm này vẫn

tiếp tục thu hút người xem. Năm 2010, Ani Art Academies đã tiếp thu phương pháp giảng dạy thành công của Ông Waichulis, và đã sáng lập Học viện đầu tiên của mình ở Hoa Kỳ, Học viện “Ani Art Waichulis”.

Ngày nay, các Học viện Ani Art rất tự hào có thể giới thiệu toàn bộ chương trình học này cho các thể hệ họa sĩ tương lai trên toàn thế giới. Với sự tài trợ của các Ani Villas sang trọng, ba Học viện Quốc tế đầu tiên dự kiến sẽ bắt đầu hoạt động vào năm 2012. Các Học bổng toàn phần và chương trình hỗ trợ tài chính sẽ hỗ trợ cho các học viên có thể tập trung học tập.

Chương trình của các Học viện chú trọng vào các điểm cơ bản của thiết kế đồ án, các đặc tính ánh sáng, các yếu tố nhận thức và nhiều phương thức vẽ tranh mà không cần phải theo bất kỳ trường phái nghệ thuật nào. Thông qua một loạt các bài tập đơn giản nhưng đầy thách thức lặp đi lặp lại, các Học viên của Học viện

Ani Art phát triển khả năng giao tiếp với ngôn ngữ những dấu hiệu, đường nét và giá trị đầy tự tin. Chính cách vận dụng ngôn ngữ trực quan rất dễ thích ứng này của người Họa sĩ sẽ bắt đầu cho thấy hướng nhìn nghệ thuật và sau cùng, một tiếng nói duy nhất.

Tiếp theo sau ngày khai trương Học Viện Ani Art Waichulis vào mùa thu năm 2010, ba Học Viện Quốc Tế Ani Art dự kiến sẽ bắt đầu hoạt động năm 2012.

L'Usine, Việt Nam

Được thành lập vào năm 2009 như một quan hệ hợp tác giữa Công ty Unavailable Ltd và Cty MTV Ty Mới, L'USINE là một tổ chức ủng hộ mạnh mẽ cho việc tái tạo đô thị và tin tưởng rằng cộng đồng sẽ lớn mạnh và phát triển tốt nhất khi di sản phong phú được bảo tồn. Cửa hàng, lấy cảm hứng từ sự sang trọng vượt thời gian và công nghiệp của thời kỳ Đông Dương, được đặt trong một tòa nhà thuộc địa Pháp có niên đại từ những năm 1800. Từng là một phòng khiêu vũ, khách sạn, cửa hàng, một khu căn hộ và văn phòng chính quyền, L'USINE (tiếng Pháp cho “nhà máy”) hiện nay gần gũi hơn với hình thức ban đầu của nó.

Nhiều tính năng nguyên gốc của tòa nhà đã được khôi phục và cải tạo tạo ra một không gian trả lại sự tôn kính lịch sử đầy màu sắc của nó trong khi vẫn theo cùng nhịp độ với thế giới hiện đại và toàn cầu.

L'USINE là một không gian lấy cảm hứng công nghiệp chứa đựng nghệ thuật địa phương, cửa hàng thực phẩm bistro Pháp (La Cafeteria), và thiết kế quần áo toàn cầu. Được chế tác bởi Thiết kế Quận Tám để khôi phục lại các thiết bị xưởng của những năm 1930, đồ nội thất của L'usine phản ánh niềm tin rằng lịch sử nên được đánh giá cao, và nếu có thể, hồi sinh. Các chi tiết xây bằng tay sử dụng vật liệu gốc như sắt đúc hoặc gỗ cứng địa phương, và mang các yếu tố cổ điển và hiện đại lại với nhau. Không gian và thiết kế gợi lên một cảm giác thuộc địa đích thực và đã thu hút được sự quan tâm của thanh niên Việt Nam.

Thành công của L'usine chứng minh rằng các cộng đồng có thể giữ lấy quá khứ của họ trong khi cũng tiến về phía trước. Nếu được chọn để tham gia vào dự án Tái phục hồi Quận Năm, L'USINE nhắm tới việc giữ lại lịch sử và nét duyên dáng của cộng đồng sôi động. Cách tiếp cận này sẽ giúp thúc đẩy tăng trưởng

kinh tế của thành phố và là một mô hình đã được chứng minh như được thấy ở những nơi như Singapore và Thượng Hải. Bằng việc kết nối một cách thanh lịch quá khứ với tương lai của Việt nam, phòng tranh, quán cà phê, cửa hàng bán lẻ của L'usine có thể thu hút người Việt Nam tại địa phương cũng như du khách. Các bước chính để bắt đầu nỗ lực này bao gồm thiết lập quy định về phân vùng, soạn thảo hướng dẫn, và thiết lập thời gian biểu thực hiện các chính sách.

GHI CHÚ

MỤC A

- 1 US Department of State n.d.
- 2 Forbes Magazine: http://www.forbes.com/2009/12/21/asia-most-expensive-places-lifestyle-real-estate-cities_slide_8.html
- 3 Asian Development Bank (2010) Socialist Republic of Viet Nam: Preparing the Ho Chi Minh City Metro Rail System Project
- 4 Harvard Kennedy School of Government (2008) Transportation and Land Use in Ho Chi Minh City, Viet Nam Leaders in Development Program, cited from <http://www.fetp.edu.vn/exed/2008/HaNoi/Docs/Presentations/Day%202-4-Transportation%20and%20Land%20Use%20in%20Ho%20Chi%20Minh%20City%207-3-08-E.pdf>
- 5 Capitaland presentation at Propex Conference, HCMC, 2009
- 6 Crawford, John. (1828). *Journal of an embassy from the governor general of India to the courts of Siam and Cochinchina: exhibiting a view of the actual state of those kingdoms*. London: Henry Colburn. In 4, pp. VII, 398. Cited by Nguyen Dinh Dau et al. (1987). *Dia chi van hoa Thanh pho Ho Chi Minh* (Monography of Ho Chi Minh City), Ho Chi Minh City: Ho Chi Minh City Publishing House. Volume 1, p. 199.
- 7 Nguyen Dinh Dau et al. (1987). *Dia chi van hoa Thanh pho Ho Chi Minh* (Monography of Ho Chi Minh City), Ho Chi Minh City: Ho Chi Minh City Publishing House. Volume 1, p. 204.
- 8 Nguyen Dinh Dau, op cit, p. 204.
- 9 Kermadec, J.M. 'Cholon, ville chinoise, *Société Asiatique*', ?, 1955, p.15; Bouchot, Jean. '*Note historique sur Cholon*'. ?, No. 23, May 1920, p.581-585. Quoted by '*Cac Phuong Quan 5, Thanh pho Ho Chi Minh, Tiem nang va trien vong*' (Wards of District 5, Ho Chi Minh City, Potentials and prospects). Many authors. 1997. Ho Chi Minh City: Youth (Tre) Publishing House, p. 21.
- 10 Nguyen Dinh Dau, op cit, p.204
- 11 Nguyen Dinh Dau, op cit, p.204
- 12 Trinh Hoa Duc, op cit, p. ?. Quoted by Nguyen Dinh Dau, op cit, p. 205.
- 13 During the Nguyen Dynasty it was called Mandarin Main Road (Duong Cai Quan), and afterward, was called Cay Mai street (during French colonial period 1858-1954) and nowadays it is Nguyen Trai street.
- 14 Chinese mile, called 'dặm' in Vietnamese.
- 15 Trinh Hoai Duc, op cit, volume 2 (tap ha). Cited by Nguyen Dinh Dau, op cit, p. 205.
- 16 Eugène Bonhoure, Indo-Chine, Challamel (Paris), 1900. Cited by <http://baotanglichsu.vn/detail.aspx?id=7957&lang=vi>, based on the original source of Diendan (Forum), author: Nguyen Duc Hiep.
- 17 Nguyen Duc Hiep, Diendan (Forum), cited by <http://baotanglichsu.vn/detail.aspx?id=7957&lang=vi>.
- 18 Léopold Pallu de la Barrière, *Histoire de l'Expédition de Cochinchine en 1861*, Berger-Levrault et Cie, 5 Rue des Beaux-Arts, 1888, source: <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5783366m.r=cochinchine+Leopold+Pallu.langFR>, cited by <http://baotanglichsu.vn/detail.aspx?id=7957&lang=vi>, based on the original source of the web page of Diendan (Forum).
- 19 The 'An Nam' in this context means the Vietnamese Mandarins of the Nguyen Dynasty –note by Huynh Thi Ngoc Tuyet.
- 20 The author used the name Basse Cochinchine to indicate Mekong Delta, as usually used by all French at that time.

21 An Nam was the other name of the Vietnam, often used by French colonialists.

22 Leopold Pallu, de la Barrière, Histoire de l'Expédition de Cochinchine en 1861, Berger-Levrault et Cie, 5 Rue des Beaux-Arts, 1888, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5783366m.r=cochinchine+Leopold+Pallu.langFR>, cited by <http://baotanglichsu.vn/detailNews.aspx?id=7889&lang=vi&Cate=127>.

23 <http://baotanglichsu.vn/detailNews.aspx?id=7889&lang=vi&Cate=127>, original source: Diendan (Forum)

24 <http://baotanglichsu.vn/detailNews.aspx?id=7889&lang=vi&Cate=127>, followed the original source of diendan (Forum), author: Nguyen Duc Hiep .

25 <http://baotanglichsu.vn/detailNews.aspx?id=7889&lang=vi&Cate=127>, op.cit.

26 Note by this part's writer: they are also commonly called 'Thất bang' in Vietnamese language

27 Leopold Pallu, <http://baotanglichsu.vn/detailNews.aspx?id=7889&lang=vi&Cate=127>, cited from original source of Diendan (Forum), written by Nguyen Duc Hiep.

28 Tran Khang, 'Study on Landscape Preservation of Cho Lon area'. Ho Chi Minh City. Vietnam. 1994-1995, (4 Volumes), Vol 2, p. 20; Phan Ngoc Phuc, research paper of Master degree in Architecture. 'Preservation and Strengthening Characteristics of Chinese Ancient Cho Lon- Ho Chi Minh City'. Ho Chi Minh City. Vietnam .. 2010, p.52.

29 <http://htx.dongtak.net/spip.php?article1576>; <http://baotanglichsu.vn/detail.aspx?id=7957&lang=vi>.

30 http://en.wikipedia.org/wiki/Binh_Tay_Market

31 http://www.chinatownology.com/2009_mid_autumn_cholon.html.

<http://www.nguoihoa.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/van-hoa-nghe-thuat/le-hoi-phong-tuc>

32 <http://www.nguoihoa.hochiminhcity.gov.vn/web/guest/van-hoa-nghe-thuat/le-hoi-phong-tuc>

33 Urban Redevelopment Authority, 1995

34 Information gathered in an interview with the Director of the Centre for Preservation and Development of Historic-Cultural Values of Relics. HCMC Department of Culture, Sports and Tourism

35 Based on data comparison from District 5, District 6, data from the Master Plan for Urban Development 2025 and UN-DESA.

36 Figure provided by the Cultural Division of District 5

37 www.chinatownology.com

38 Forbes Magazine: http://www.forbes.com/2009/12/21/asia-most-expensive-places-lifestyle-real-estate-cities_slide_8.html

http://www.forbes.com/2009/12/21/asia-most-expensive-places-lifestyle-real-estate-cities_slide_8.html

39 Michael Waibel, Ronald Eckert, Michael Bose, Volker Martin. "Housing for Low-income Groups in HO Chi Minh City between Re-Integratin and Fragmentation. Approaches to Adequate Urban Typologies and Spatial Strategies." *ASIEN*, April 2007: 59-78.

MỤC B

1 Changes in the Air A City Prepares for a Warm Long-Term Forecast by Leslie Kaufman in New York Times, 22 May 2011.

MỤC C

¹ Changes in the Air A City Prepares for a Warm Long-Term Forecast by Leslie Kaufman in New York Times, 22 May 2011.

² Wall Street Journal, May 16th, 2011

MỤC D

1 Coon, James A. Các khía cạnh pháp lý của Bảo tồn di tích lịch sử thành phố, Các hệ thống chính phủ địa phương, New York, Albany, NY, 2008

2 ““Hỗ trợ phát triển bền vững tại các thành phố lịch sử và các địa điểm di sản văn hóa”, thuyết trình powerpoint của bộ phận Phát triển Đô thị của Ngân hàng Thế giới và chính quyền địa phương, năm 2010.

3 Florian Steinberg, Revitalization of Inner City Areas in Asia. The potential for Urban Renewal in Hanoi, Jakarta and Manila. Mandaluyong City, Philippines: Asian Development Bank, 2008. Phục hồi các khu vực nội thành ở châu Á. Tiềm năng đổi mới đô thị tại Hà Nội, Jakarta và Manila. Thành phố Mandaluyong, Philippines: Ngân hàng Phát triển Châu Á, năm 2008.

4 “Hỗ trợ phát triển bền vững tại các thành phố lịch sử và các địa điểm di sản văn hóa”, thuyết trình powerpoint của

bộ phận Phát triển Đô thị của Ngân hàng Thế giới và chính quyền địa phương, năm 2010

5 Cục thể, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn được chỉ đạo “ngừng thu tiền phát triển cơ sở hạ tầng từ người dân địa phương khi họ nộp đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và làm thủ tục liên quan đến nhà và đất.” Tương tự, Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh được chỉ đạo “dừng thu phí thu gom rác thải tư nhân ở Phường 15” và hoàn trả “tiền thu được từ đấu giá các bãi đậu xe tại các chung cư cao tầng” cho cấp trên.

MỤC E

2 Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Báo cáo Hoàn tất Dự án ‘*Dự án phục hồi Sông Tô Châu*’ (Cộng Hòa Nhân dân Trung Hoa) (Khoản vay 1692-PRC), Manila, 29 tháng 09, 2005

3 Trang mạng Sở Vận Tải Bang New York: <https://www.nysdot.gov/recovery/jobs>

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

(Giám đốc), GS. Lê Quang Ninh, (trưởng nhóm) GS. Trần Khang. 1995. *Dự án Bảo tồn Cảnh quan khu vực Chợ Lớn: Lượng giá, Đánh giá và Khuyến nghị*. 1995.

Cục Quản lý Đô thị, tháng 1/1995. Quận lịch sử Khu phố người Hoa. Singapore : Cục Phát triển Đô thị, 1/1995.

Thành phố, Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh. Quy hoạch Tổng mặt bằng Phát triển đô thị 2025. TP Hồ Chí Minh: s.n., 2008.

Cục, Thông kê TP HCM – Thống kê quận 5. Niên giám thống kê 2005-2009. TPHCM : s.n.

TP Hồ Chí Minh – Vùng đô thị cực lớn đang hình thành. **Waibel, Michael.** 2009. 2009, Geographische Rundschau International Edition Vol. 5, No. 1/2009.

Nhà ở cho các nhóm thu nhập thấp ở TP HCM giữa tái hội nhập và phân nhóm – Các cách tiếp cận để phân loại nhà ở đô thị đầy đủ và các chiến lược không gian. **Waibel, Michael/Eckert, Ronald/Bose, Michael/Martin, Volker.** April 2007. April 2007, German Journal on Contemporary

Asia – ASIEN 103, pp. 59-78.

Viện Đất đô thị. 2008. *Tóm tắt Dự án Xintiandi, Thượng Hải.* s.l. : ULI, 2008.

—. 2008. *Tóm tắt dự án Chương trình Bảo tồn Singapore.* s.l. : ULI, 2008.

Phương, Nguyễn Vũ. 2008. Nghiên cứu trường hợp Hà nội. [tác giả sách.] Florian Steinberg. Tái phục hồi các khu vực nội thành thành phố ở châu Á. Tiềm năng Chính trị đô thị ở H2 nội, *Jakarta và Manila.* Mandaluyong City, Philippines : Asian Development Bank, 2008, pp. 52-104.

Tân Hóa Lò Gốm – Xây dựng cuộc sống mới. **Lê Diệu Ảnh, Benoit Legrand, Jan Van Lint.** 2007. 2007, 43rd ISOCARP Congress.

Mỹ, Bộ Ngoại giao, Văn phòng các vấn đề Đông Á và Thái Bình Dương. Bộ Ngoại giao Hoa Kỳ. Ngoại giao trong Hành động. [Online] [Trích dẫn: 04 01 2011.] <http://www.state.gov/r/pa/ei/bgn/4130.htm>.

