



# THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Luật Xây dựng, 2003, Chương II - Quy hoạch xây dựng, Điều 27 - Thi  
quy định :

"Thiết kế đô thị bao gồm các nội dung sau đây :

a) Trong quy hoạch chung xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy định  
được không gian thiết kế kiến trúc công trình, cảnh quan từng khu phố, của  
thị, xác định được giới hạn chiều cao công trình của từng khu vực và toàn c

b) Trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy  
hiện các cốt xây dựng của mặt đường vỉa hè, nền công trình và các tầng của  
chiều cao công trình, kiến trúc mặt đứng, hình thức kiến trúc mái, màu sắc  
trên từng tuyến phố.

c) Thiết kế đô thị phải thể hiện được sự phù hợp với điều kiện tự nh  
phương, hài hoà với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo ở khu vực thiết kế, tậ  
yếu tố mặt nước, cây xanh, bảo vệ di sản văn hoá, giữ gìn bản sắc văn ho

Năm 2004, Công ty Sasaki (Hoa Kỳ) và Viện Quy hoạch Xây dựng T  
khởi động tiến hành Quy hoạch đô thị (QHĐT) - Thiết kế đô thị (TKĐT) ch

Thủ Thiêm TP. HCM.

Cả QHĐT và TKĐT cho Khu đô thị mới đều phải xuất phát từ "Tầm nhìn" (Vision).

### TẦM NHÌN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM :

1. Thành phố bền vững và dễ sống (Sustainable Livable City): (i) Thành phố dành cho dân sinh sống, làm việc và vui chơi (ii) Kết hợp sự ổn định về xã hội, sức mạnh về kinh tế và chất lượng cao về môi trường sống.
2. Trung tâm văn hoá hiện đại của Thế kỷ XXI : Thành phố hiện đại nhưng đậm đà bản sắc văn hoá Việt Nam.
3. Trung tâm du lịch và tài chính đẳng cấp quốc tế (World

Class financial and tourism center) mang tính toàn cầu (global) : (i) Thành lập các Công ty Việt Nam phát triển mạnh mẽ (ii) Tạo công ăn việc làm trong ngành dịch vụ có giá trị gia tăng cao (iii) Thu hút các định chế tài chính thế giới và khách du lịch quốc tế.

4. Xây dựng sự phồn vinh kinh tế và đóng góp vào sự phát triển chung của Việt Nam.

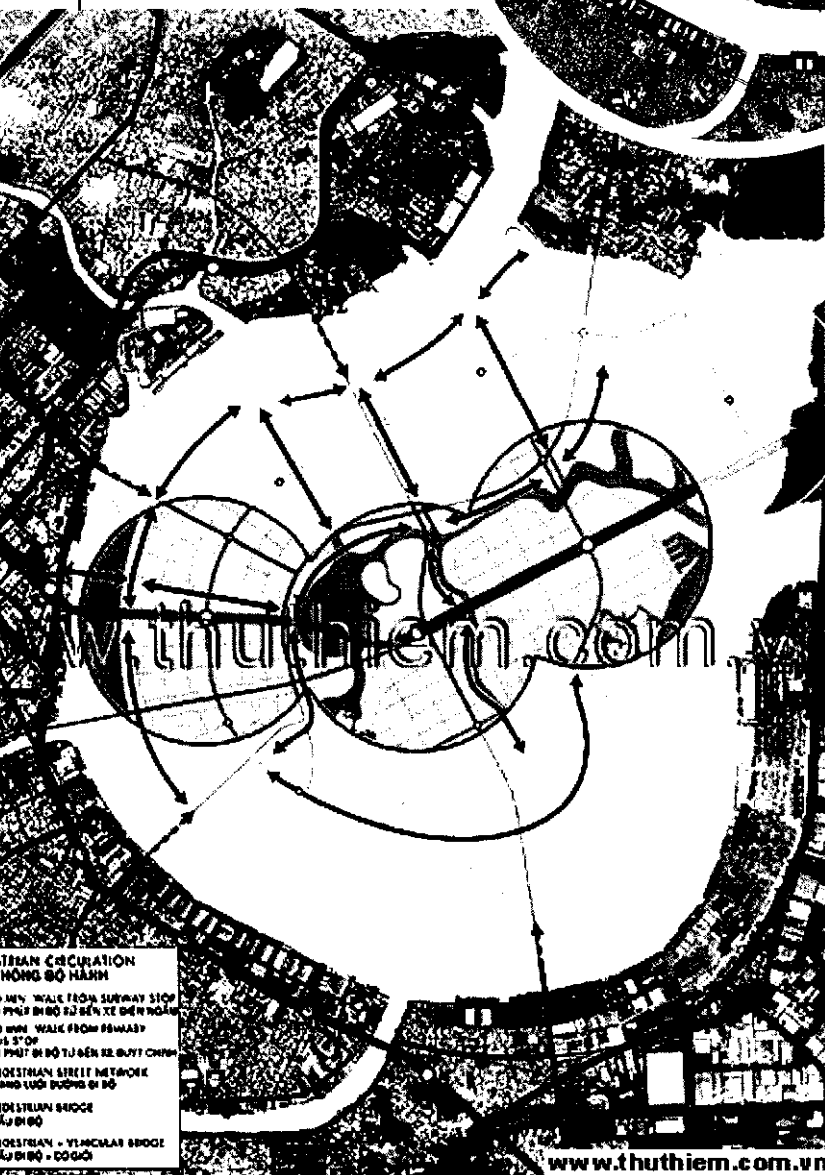
### Ý TƯỞNG THEN CHỐT KHI THIẾT KẾ QUY HOẠCH- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHO TRUNG TÂM ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

1. Nối kết khu này với dòng sông
2. Nối kết Thủ Thiêm vào trung tâm lịch sử của thành phố
3. Giữ cân bằng phát triển xây dựng với không gian mở
4. Tăng cường mật độ và một mô hình khu đô thị nên
5. Đảm bảo tính linh hoạt để đáp ứng tăng trưởng và thay đổi.

Để chuyển hoá tầm nhìn và ý tưởng nêu trên thành "thiết kế đô thị" (urban design) có nghĩa là "thiết kế hình ảnh" (image design) bao gồm: thiết kế môi trường văn hoá (culture atmosphere design) và thiết kế không gian vật chất (physical espace design).

### NHỮNG NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ ĐÔ THỊ CHỦ YẾU ĐƯỢC XÁC LẬP CHO KHU ĐTM THỦ THIÊM NHƯ SAU :

1. Tạo ra một đường chân trời ấn tượng với những công trình có cao độ đa dạng.
2. Tạo ra những đường phố lớn và các không gian mở công cộng được xác định bởi các chỉ giới xây dựng nhấn mạnh.
3. Tăng cường mật độ và hình thái đô thị nên được nhấn mạnh bởi các tháp cao tầng quan trọng.
4. Nhấn mạnh khu nhà đa chức năng và thương mại dọc theo các kênh rạch, phù hợp với dạng thức phát triển xây dựng của người Nam bộ.
5. Đáp ứng yêu cầu di chuyển của khách bộ hành xuyên qua các khu vực để tăng cường sự liên kết.
6. Sử dụng cao trình để nhấn mạnh các khu vực quan trọng
7. Sử dụng hình dáng công trình để tạo nên các lô phố đáp ứng yêu cầu về môi trường (ví dụ: phương hướng, gió, ánh nắng, bóng râm...).



www.thuthiem.com.vn



8. Tăng cường và tối ưu hoá góc nhìn quan trọng sang từ Quận 1, từ các cổng vào (chẳng hạn như các cầu và đại lộ) và cả bên trong Thủ Thiêm.

9. Cho phép tạo nên sự linh hoạt từ mật độ và hình khối trong khu vực tại Thủ Thiêm, trong khi vẫn đạt được mục đích tổng thể về cơ cấu và đặc điểm đô thị cho toàn khu vực.

10. Tạo ra một khu bờ sông công cộng mở và dễ tiếp cận cho mọi người.

11. Bố trí các công trình quan trọng dọc theo bờ sông để tận dụng lợi thế của các khu đất đặc biệt..

12. Bố trí các khu phát triển với khoảng cách cận kề với mặt nước và giao thông.

13. Thiết lập một hệ thống không gian mở rõ ràng với sự phân cấp theo thứ bậc quy mô và đặc điểm.

Hướng dẫn thiết kế đô thị cho mỗi "khu vực" bao gồm 4 biểu đồ giải thích các nguyên tắc thiết kế đô thị tương ứng cho khu vực đó:

1. Chỉ giới xây dựng và khu vực nhà thấp : thể hiện một phương pháp biểu đồ cho các lô nhà trong từng khu vực, nhấn mạnh chỉ giới xây dựng, giới hạn cho việc phát triển nhà thấp, khu vực lõi vào chủ yếu cho người đi bộ, các khu vực đặc biệt và khu cảnh quan.

2. Cao độ công trình trên 10 tầng : chỉ ra các công trình quan trọng từ 10 tầng trở lên, diện tích chỉ thể hiện trên biểu đồ và quy định những khu vực dành riêng cho các giải pháp kiến trúc đặc biệt.

3. Tổ chức đậu xe: cung cấp một khu vực dạng biểu đồ cho nhiều giải pháp khác nhau để đáp ứng việc đậu xe, các lô được biểu thị cho thấy giải pháp đậu xe cho một lô phố cụ thể.

4. Hệ số sử dụng đất (FAR) : thể hiện một hệ số sử dụng đất tối đa được đề nghị cho các lô phố, sự đa dạng của FAR có thể xảy ra bởi việc hạ thấp hệ số sử dụng đất với mức chênh lệch đến 1.0 với FAR tối thiểu là 1.5 (FAR: Hệ số sử dụng của một khu đất cụ thể nằm trong mỗi khu vực, có nghĩa là diện tích xây dựng

công trình trên diện tích đất rỗng).

Dựa vào các nguyên tắc nêu trên tiến hành thiết kế đô thị các Lô phố (diện tích đất dành cho công trình và không gian mở được giới hạn bởi các con đường), các Nút chính, các Mặt cắt đường và các Kiểu mẫu cảnh quan.

Trên cơ sở thực tế thiết kế đô thị cho Khu ĐTM Thủ Thiêm theo tôi cần nghiên cứu để ứng dụng ngay trong việc thiết kế đô thị cho các khu đô thị mới khác trong cả nước.

Hiện nay, TP. HCM đang có cuộc thi tìm ý tưởng cho khu vực trung tâm ven sông hiện hữu (Quận 1, Quận Bình Thạnh, Quận 4) đối diện với khu đô thị mới Thủ Thiêm để có cơ sở thiết kế đô thị cho việc chỉnh trang trung tâm hiện hữu đồng bộ với Khu đô thị mới Thủ Thiêm tạo nên một Cụm trung tâm đủ mạnh cho cả Vùng đô thị TP. HCM. Sau khi có bản thiết kế đô thị chỉnh trang khu vực trung tâm ven sông hiện hữu của TP. HCM hoàn tất thì có thể rút kinh nghiệm cho việc thiết kế đô thị các khu vực chỉnh trang đô thị khác.

Để phát triển nguồn lực trong lĩnh vực thiết kế đô thị Công ty Sasaki đã phối hợp với Trường Đại học Kiến trúc TP. HCM tổ chức một khóa đào tạo cho cán bộ quy hoạch, tuy nhiên, những khóa học tương tự cần phải được mở ra nhiều hơn nữa ở cả 3 miền Bắc, Trung, Nam để có lực lượng cho công tác thiết kế đô thị ở Việt Nam.

Bản Hướng dẫn thiết kế đô thị nếu được cấp có thẩm quyền xét duyệt sẽ là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. 

\* Ảnh trong bài: Một số bản vẽ phối cảnh khu ĐTM Thủ Thiêm

Tài liệu tham khảo :

1. Hướng dẫn thiết kế đô thị - Khu ĐTM Thủ Thiêm - Sasaki, 2004
2. Nguyễn Đăng Sơn - Thiết kế đô thị là công cụ để quản lý xây dựng theo quy hoạch, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam số 8/2005
3. Kế hoạch đầu tư và Tài chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm - EDAW, 2006.

