

PROPOSING STRATEGIES FOR BALANCING CULTURAL HERITAGE CONSERVATION AND ECONOMIC DEVELOPMENT IN HO CHI MINH CITY

Le Phuong Thao, Nguyen Bao Thanh*, Do Phu Hung

Van Lang University

ARTICLE INFO		ABSTRACT
Received:	18/9/2024	This study explores the ongoing conflict between economic development and cultural heritage conservation in Ho Chi Minh city, aiming to propose solutions for a balanced approach in urban planning. Using environmental and social impact assessments as key methods, the research evaluates both the economic benefits and cultural impacts of urban development projects. Findings reveal that many historical structures and traditional cultural areas have either been demolished or significantly altered, leading to an irreplaceable loss of cultural heritage and diminishing the city's historical and cultural identity. The study emphasizes the urgent need for policies that harmonize the demands of economic growth with heritage conservation. It proposes leveraging the economic potential of cultural heritage, particularly through tourism and commerce, as a means to generate financial resources for reinvestment in preservation efforts. Ultimately, the study advocates for a strategic balance where heritage sites contribute to the economy while receiving the necessary protection and support to maintain their cultural significance.
Revised:	05/11/2024	
Published:	05/11/2024	
KEYWORDS		
Cultural heritage conservation		
Economic development		
Sustainable development		
Heritage-led regeneration		
Cultural tourism		

ĐỀ XUẤT CHIẾN LƯỢC CÂN BẰNG GIỮA BẢO TỒN DI SẢN VĂN HÓA VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Phương Thảo, Nguyễn Bảo Thành*, Đỗ Phú Hưng

Trường Đại học Văn Lang

THÔNG TIN BÀI BÁO	TÓM TẮT
Ngày nhận bài: 18/9/2024	Bài nghiên cứu phân tích xung đột giữa phát triển kinh tế và bảo tồn di sản văn hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhằm mục tiêu đề xuất các giải pháp để đạt được sự cân bằng trong quy hoạch đô thị. Với việc sử dụng các phương pháp đánh giá tác động môi trường và đánh giá tác động xã hội, nghiên cứu đã đánh giá cả lợi ích kinh tế và tác động văn hóa của các dự án phát triển đô thị. Kết quả cho thấy nhiều công trình lịch sử và khu vực văn hóa truyền thống đã bị phá hủy hoặc thay đổi đáng kể, dẫn đến mất mát không thể khôi phục về di sản văn hóa và làm giảm giá trị lịch sử cũng như văn hóa của thành phố. Nghiên cứu nhấn mạnh sự cần thiết cấp bách phải có các chính sách phù hợp để hài hòa giữa yêu cầu phát triển kinh tế và bảo tồn di sản văn hóa. Hơn nữa, nghiên cứu đề xuất khai thác tiềm năng kinh tế của di sản văn hóa, đặc biệt thông qua du lịch và thương mại, như một công cụ để tạo ra nguồn tài chính cho việc tái đầu tư vào các nỗ lực bảo tồn. Cuối cùng, nghiên cứu khẳng định tầm quan trọng của việc thiết lập một sự cân bằng chiến lược, trong đó các di sản có thể đóng góp vào nền kinh tế trong khi vẫn nhận được sự bảo vệ và hỗ trợ cần thiết để duy trì giá trị văn hóa của chúng.
Ngày hoàn thiện: 05/11/2024	
Ngày đăng: 05/11/2024	
TỪ KHÓA	
Bảo tồn di sản văn hóa	
Phát triển kinh tế	
Phát triển bền vững	
Tái sinh dựa trên di sản	
Du lịch văn hóa	

DOI: <https://doi.org/10.34238/tnu-jst.11125>

* Corresponding author. Email: thanh.nb@vlu.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị lớn nhất tại Việt Nam. Tuy thành phố Hồ Chí Minh chỉ chiếm 0,6% diện tích cả nước, nhưng với dân số 9,2 triệu người, chiếm khoảng 9% dân số cả nước, đã đóng góp gần 20% GDP và 25% thu ngân sách toàn Việt Nam [1]. Tuy nhiên, quá trình đô thị hóa nhanh chóng này cũng đặt ra những thách thức lớn cho việc bảo tồn di sản văn hóa của thành phố. Những dự án bất động sản và hạ tầng hiện đại đang dần thay thế các công trình lịch sử, làm thay đổi diện mạo văn hóa và làm mất đi các giá trị di sản quý báu [2]. Vấn đề trọng tâm là làm sao để cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo tồn các giá trị văn hóa, đặc biệt trong bối cảnh thành phố Hồ Chí Minh đang chịu áp lực từ nhu cầu mở rộng đô thị và thu hút đầu tư.

Các nghiên cứu trước đây đã cho thấy tầm quan trọng của việc bảo tồn di sản văn hóa trong quá trình phát triển kinh tế. Nghiên cứu của Vanessa R. Baker [3] về các khu vực lịch sử tại châu Âu và Hoa Kỳ đã chỉ ra rằng sự hợp tác giữa các bên liên quan và việc sử dụng các công cụ pháp lý là chìa khóa để đảm bảo sự cân bằng giữa bảo tồn và phát triển đô thị. Nghiên cứu cũng nhấn mạnh rằng các chính sách khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân vào việc bảo tồn di sản có thể mang lại kết quả tích cực. Trong khi đó, David Throsby [4] cho rằng bảo tồn di sản không chỉ có giá trị về mặt văn hóa mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế thông qua việc thúc đẩy du lịch và gia tăng các giá trị cộng đồng.

Barcelona là một ví dụ điển hình về việc kết hợp thành công giữa bảo tồn và phát triển kinh tế. Thành phố này đã tái sử dụng các công trình lịch sử cho những mục đích mới, đồng thời bảo tồn bản sắc văn hóa và thu hút du lịch. Những dự án như El Born Centre de Cultura i Memòria và Monasterio de Pedralbes đã minh chứng cho sự thành công của các mô hình hợp tác công - tư trong việc bảo tồn di sản và phát triển kinh tế địa phương [5]. Nghiên cứu của Vũ Hoàng Khoa [6] đã phân tích mối liên hệ giữa việc bảo tồn di sản văn hóa và phát triển bền vững tại thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả nghiên cứu cho thấy việc bảo tồn không chỉ giúp gìn giữ di sản văn hóa mà còn hỗ trợ phát triển du lịch, góp phần quan trọng vào tăng trưởng kinh tế lâu dài của thành phố. Điều này cũng xảy ra tại thị trấn Luang Prabang (Lào) [7], nơi mà toàn bộ người dân đã sống tốt nhờ dịch vụ du lịch di sản.

Ngoài ra, nghiên cứu của Nguyễn Thị Hạnh [8] đã chỉ ra rằng các di sản kiến trúc ở thành phố Hồ Chí Minh có tiềm năng rất lớn trong việc thu hút du khách và tạo ra nguồn thu từ du lịch. Tuy nhiên, các thách thức về nguồn lực và nhận thức của cộng đồng vẫn là rào cản lớn đối với việc bảo tồn các giá trị văn hóa truyền thống [9]. Một số khu vực có giá trị lịch sử đã bị thay thế bởi các công trình cao tầng nhằm đáp ứng nhu cầu gia tăng về nhà ở và dịch vụ thương mại, đồng thời góp phần tăng nguồn thu ngân sách thông qua các giao dịch bất động sản. Ví dụ, hàng loạt biệt thự cũ tại thành phố Hồ Chí Minh đã bị thay thế bởi các cao ốc văn phòng khi các chủ sở hữu lâu năm bán lại với giá cao. Các khu vực như Ba Son và Tân Cảng, vốn sở hữu di sản công nghiệp và quân sự lâu đời, có tiềm năng để chuyển đổi thành công viên hoặc bảo tàng nhằm bảo tồn các giá trị văn hóa, nhưng hiện tại đã trở thành các khu đô thị dày đặc. Hệ quả là nhiều dấu ấn lịch sử của thành phố dần bị xóa sổ, làm suy giảm bản sắc văn hóa đặc trưng của khu vực. Sự đánh đổi này, mặc dù mang lại lợi ích kinh tế ngắn hạn, có thể gây ra tổn thất không thể phục hồi về di sản, ảnh hưởng đến sức hấp dẫn lịch sử và văn hóa của thành phố trong dài hạn. Do đó, phát triển đô thị bền vững cần phải xem xét không chỉ các giá trị kinh tế mà còn cả tiềm năng lâu dài của di sản văn hóa trong việc thu hút du lịch và củng cố bản sắc đô thị [10].

Những nghiên cứu trên cho thấy các nghiên cứu hiện tại liên quan đến việc bảo tồn di sản văn hóa và phát triển kinh tế tại thành phố Hồ Chí Minh còn để ngỏ, thiếu sót các vấn đề như: chưa bàn đến một chiến lược tích hợp rõ ràng để dung hòa giữa bảo tồn và phát triển đô thị; thiếu mô hình hợp tác công - tư hiệu quả; chưa có nhiều dữ liệu định lượng về lợi ích kinh tế dài hạn từ bảo tồn di sản; sự tham gia của cộng đồng trong việc bảo tồn còn hạn chế; và thiếu các nghiên cứu chuyên sâu về tác động của đô thị hóa đối với di sản văn hóa. Do đó, nghiên cứu này nhằm giải quyết các khoảng trống trên, đề xuất giải pháp để cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo tồn di sản văn hóa, góp phần vào phát triển bền vững cho thành phố Hồ Chí Minh.

2. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu được triển khai theo ba giai đoạn chính: phát triển khung lý thuyết, thu thập dữ liệu, và phân tích đánh giá. Đầu tiên, cơ sở lý thuyết về mối quan hệ giữa bảo tồn di sản văn hóa và phát triển kinh tế được xây dựng dựa trên việc tổng hợp các quan điểm về phát triển bền vững và quy hoạch đô thị. Quá trình thu thập dữ liệu sử dụng phương pháp thu thập số liệu thứ cấp, bao gồm các tài liệu từ báo cáo Chính phủ, quy định pháp luật, các nghiên cứu trước đây, cùng với phỏng vấn sâu các chuyên gia trong lĩnh vực di sản và quy hoạch đô thị. Ngoài ra, khảo sát cộng đồng tại các khu vực có di sản văn hóa và quan sát thực địa được thực hiện để đánh giá trực tiếp tác động của phát triển kinh tế.

Để xử lý dữ liệu, nghiên cứu áp dụng phương pháp đánh giá tác động môi trường (Environmental Impact Assessment - EIA) và đánh giá tác động xã hội (Social Impact Assessment - SIA) nhằm đánh giá các tác động về mặt kinh tế, môi trường, và xã hội của các dự án phát triển đô thị đối với di sản văn hóa. Với EIA, dữ liệu từ các báo cáo môi trường về chất lượng không khí, nước, đất và hệ sinh thái xung quanh di sản được sử dụng để đo lường các tác động môi trường. SIA thu thập dữ liệu từ khảo sát cộng đồng, dân số, thu nhập và phỏng vấn chuyên gia, đánh giá tác động lên chất lượng cuộc sống và văn hóa.

3. Kết quả và bàn luận

3.1. Thực trạng di sản văn hóa và phát triển kinh tế tại thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Di sản văn hóa

Bảng 1. Bảng đánh giá các giá trị của di sản văn hóa thành phố Hồ Chí Minh

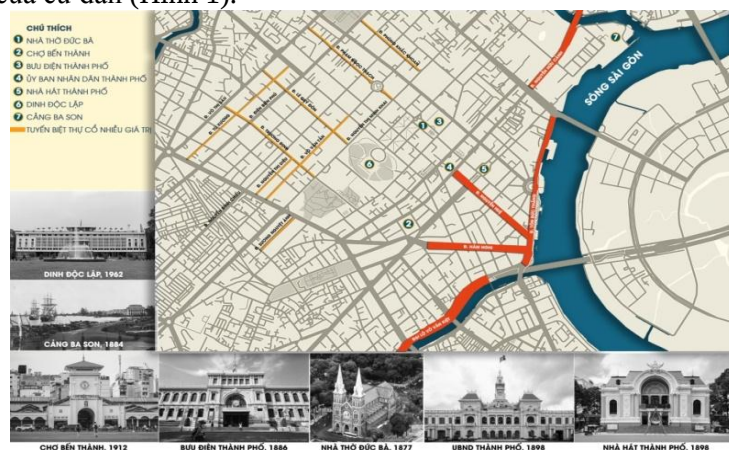
Di sản	Giá trị lịch sử	Giá trị văn hóa	Giá trị khoa học	Giá trị xã hội và giáo dục	Giá trị du lịch
Dinh Độc Lập	Biểu tượng của sự thống nhất và hòa bình. Chứng kiến sự kiện 30/4/1975	Kiến trúc mang phong cách hiện đại của thập niên 60	Nghiên cứu lịch sử chính trị và kiến trúc hiện đại	Nơi giáo dục lịch sử cho thế hệ trẻ	Điểm tham quan du lịch sử hàng đầu
Nhà thờ Đức Bà	Kiến trúc thời thuộc địa Pháp	Nơi thờ cúng và tổ chức các sự kiện tôn giáo quan trọng	Nghiên cứu kiến trúc Gothic	Giáo dục về tôn giáo và kiến trúc cổ	Điểm thu hút khách du lịch trong và ngoài nước
Chợ Bến Thành	- Biểu tượng của sự phát triển thương mại - Lịch sử từ thời Pháp thuộc	Văn hóa giao thương, mua bán	Nghiên cứu về sự phát triển thương mại và kinh tế	Nơi trải nghiệm văn hóa chợ truyền thống	Điểm đến mua sắm và tham quan nổi tiếng
Bảo tàng Lịch sử Việt Nam	Lưu giữ nhiều hiện vật lịch sử quan trọng	Bảo tồn và trưng bày các hiện vật văn hóa	Nghiên cứu lịch sử và khảo cổ học	Giáo dục lịch sử cho cộng đồng và học sinh	Điểm tham quan văn hóa và giáo dục
Cảng Sài Gòn	Lịch sử phát triển giao thương và công nghiệp	Di sản công nghiệp quan trọng	Nghiên cứu và phát triển về công nghiệp	Giáo dục về lịch sử phát triển kinh tế và công nghiệp	Thu hút du khách quan tâm đến lịch sử công nghiệp
Khu người Hoa tại Chợ Lớn	Lịch sử hình thành và phát triển của cộng đồng người Hoa	Văn hóa độc đáo của cộng đồng người Hoa	Nghiên cứu về văn hóa và lịch sử cộng đồng người Hoa	Giáo dục về sự đa dạng văn hóa và cộng đồng	Điểm đến tham quan và khám phá văn hóa độc đáo
Khu người Ấn tại Thánh đường Mariamman	Lịch sử và văn hóa của cộng đồng người Ấn	Bảo tồn và phát huy văn hóa Ấn Độ	Nghiên cứu về văn hóa và tôn giáo Ấn Độ	Giáo dục về sự đa dạng văn hóa và tôn giáo	Điểm đến tham quan văn hóa và tôn giáo

(Nguồn: Tác giả, 2024)

Với hơn nửa thế kỷ phát triển, thành phố Hồ Chí Minh đã đóng góp quan trọng vào sự phát triển của đất nước. Các công trình trung tâm và biệt thự cổ mang giá trị lịch sử, chứng minh cho

sự thay đổi từ thời Pháp thuộc đến nay. Di sản văn hóa không chỉ quan trọng đối với đời sống người dân mà còn thu hút du khách quốc tế, phản ánh sự đa dạng trong kiến trúc và văn hóa. Ngoài ra, các viện nghiên cứu, bảo tàng và cơ sở giáo dục cũng đóng vai trò thiết yếu trong nghiên cứu và bảo tồn tri thức khoa học (Bảng 1).

Thành phố Hồ Chí Minh sở hữu hệ thống di sản phong phú, tập trung chủ yếu ở trung tâm, thuận lợi cho du lịch và tạo nên bản sắc văn hóa đặc trưng. Sự tập trung này thúc đẩy du lịch văn hóa và kinh tế bền vững. Tuy nhiên, giao thông, dân số đông và đô thị hóa nhanh đang gây áp lực lên việc bảo tồn, khi các tòa nhà cao tầng làm giảm không gian mở và ảnh hưởng thẩm mỹ. Một số di sản đang xuống cấp do thiếu đầu tư, cùng với việc thiếu không gian xanh, ảnh hưởng đến chất lượng sống của cư dân (Hình 1).



Hình 1. Vị trí di sản đô thị khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh
(Nguồn: Tác giả)

3.1.2. Phát triển kinh tế

Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ của các dự án bất động sản, góp phần quan trọng vào sự hiện đại hóa và tăng trưởng kinh tế trong giai đoạn 2010-2024. Tuy nhiên, quá trình này cũng dẫn đến việc mất mát các đặc tính lịch sử và văn hóa của thành phố.

Một ví dụ tiêu biểu là dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại thành phố Thủ Đức, nơi nhiều công trình cũ đã bị phá bỏ để nhường chỗ cho một khu đô thị hiện đại với các tòa nhà cao tầng và trung tâm thương mại, gây mất mát diện tích đất nông nghiệp và không gian sống của cộng đồng địa phương. Tương tự, Saigon One Tower ở Quận 1, xây dựng trên khu đất từng có nhiều công trình kiến trúc cổ, đã góp phần vào sự phát triển kinh tế nhưng làm giảm giá trị cảnh quan lịch sử của thành phố. Dự án Đại lộ Đông Tây, một trong những dự án hạ tầng quy mô lớn nhất, yêu cầu phá bỏ nhiều công trình dân cư và công nghiệp cũ dọc theo kênh Tàu Hủ và rạch Bến Nghé, dẫn đến mất đi nhiều giá trị lịch sử và văn hóa. Và cuối cùng, Landmark 81 ở quận Bình Thạnh, tòa nhà cao nhất Việt Nam, được xây dựng trên khu đất dân cư và công nghiệp trước đây, đã trở thành biểu tượng mới của thành phố nhưng cũng làm gia tăng giá nhà và ảnh hưởng đến cấu trúc xã hội của khu vực [11].

Có thể thấy ở Bảng 1 với các di sản văn hóa có giá trị, một số địa danh như Dinh Độc Lập và Bảo tàng Lịch sử Việt Nam vẫn giữ được trạng thái bảo tồn tốt, nhờ vai trò quan trọng của chúng trong việc duy trì ký ức lịch sử và văn hóa quốc gia, ít bị ảnh hưởng trực tiếp từ sự phát triển đô thị. Tuy nhiên, những địa điểm khác như Nhà thờ Đức Bà và Chợ Bến Thành đang đối diện với sự thay đổi đáng kể trong không gian cảnh quan xung quanh, do sự bùng nổ của các dự án thương mại và kiến trúc cao tầng hiện đại. Mặc dù các công trình này vẫn được bảo tồn về mặt kiến trúc, sự thay đổi về môi trường không gian đã làm giảm đi giá trị cảnh quan truyền thống. Đáng chú ý, Cảng Sài Gòn là ví dụ điển hình của sự chuyển đổi chức năng khi khu vực này đang dần mất đi vai trò cảng biển truyền thống, thay vào đó là các dự án phát triển khu đô thị và văn phòng hiện đại. Tương tự, khu người Hoa tại Chợ Lớn cũng phải đối mặt với sự hiện đại hóa, trong khi vẫn

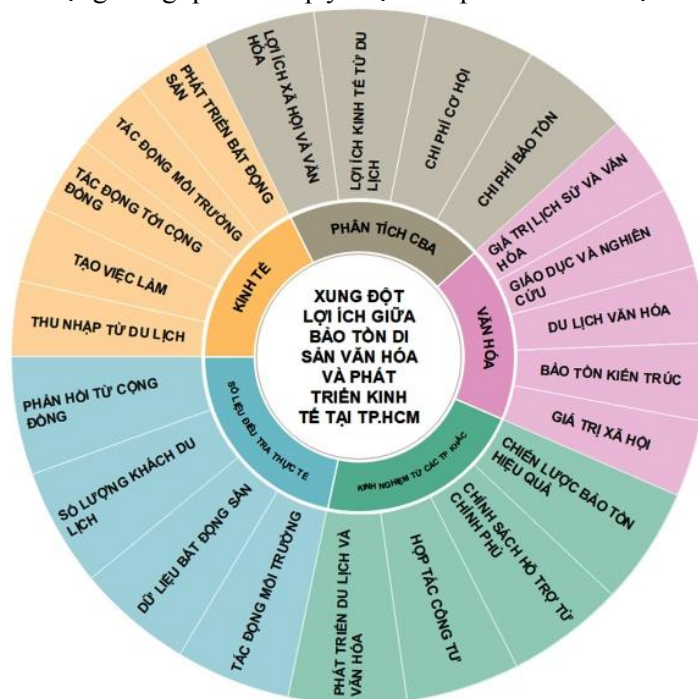
cổ gắng duy trì bản sắc văn hóa riêng. Đối với khu người Ấn tại Thánh đường Mariamman, tuy nằm trong khu vực phát triển đô thị sôi động, thánh đường vẫn giữ được giá trị văn hóa và tôn giáo quan trọng trong cộng đồng người Ấn.

Điều này tạo ra thách thức lớn trong việc cân nhắc giữa bảo tồn di sản và phát triển kinh tế, yêu cầu một chiến lược phát triển bền vững để duy trì di sản văn hóa trong khi thúc đẩy sự phát triển kinh tế của thành phố [12].

3.2. Xung đột lợi ích

Các di sản văn hóa tại thành phố Hồ Chí Minh như Dinh Độc Lập và Nhà thờ Đức Bà đang đối mặt với tình trạng xuống cấp nghiêm trọng, phần lớn do tác động của khí hậu nhiệt đới ẩm cùng với việc bảo trì không hiệu quả, nguyên nhân từ ngân sách hạn chế và thiếu hụt chuyên gia. Quá trình đô thị hóa nhanh chóng đã làm thay đổi đáng kể cảnh quan xung quanh các di sản này, khi chúng bị bao bọc bởi các tòa nhà cao tầng, tạo ra nguy cơ di dời hoặc phá hủy. Sự phát triển kinh tế và làn sóng di cư đã dẫn đến sự thay đổi về văn hóa và lối sống, với việc các khu phố cổ và nghề truyền thống dần bị thay thế bởi các khu dân cư và trung tâm thương mại hiện đại, làm mất đi giá trị lịch sử và văn hóa của các di sản. Đồng thời, áp lực từ sự gia tăng du lịch đang đẩy hạ tầng xung quanh các di sản vào tình trạng quá tải nếu không có quy hoạch bảo tồn phù hợp. Hơn nữa, sự lỏng lẻo trong quản lý cùng với những xung đột giữa các bên liên quan trong việc sử dụng đất và phát triển đô thị đang tạo ra những rủi ro pháp lý, đe dọa đến công tác bảo tồn di sản.

Bản đồ phân tích ở Hình 2 giúp chúng ta hình dung rõ ràng hơn về các yếu tố cơ bản ảnh hưởng đến sự xung đột giữa việc bảo tồn di sản văn hóa và tiến trình phát triển kinh tế tại thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, chúng ta có thể tìm ra những giải pháp hợp lý để cân bằng giữa việc gìn giữ di sản và các hoạt động phát triển, nhằm đảm bảo rằng sự phát triển của thành phố diễn ra một cách bền vững trong tương lai. Việc này không chỉ giúp bảo vệ những giá trị văn hóa đặc sắc mà còn tạo điều kiện cho sự phát triển kinh tế đồng thời. Do đó, việc cân nhắc kỹ lưỡng giữa hai yếu tố này là rất quan trọng trong quá trình quy hoạch và phát triển đô thị.



Hình 2. Sơ đồ phân tích các dữ liệu cơ bản liên quan đến xung đột lợi ích giữa bảo tồn di sản văn hóa và phát triển kinh tế tại thành phố Hồ Chí Minh (Nguồn: Tác giả, 2024)

3.3. Giải pháp

3.3.1. Cần thiết phải áp dụng các phương pháp đánh giá và cân nhắc giữa lợi ích ngắn hạn và dài hạn trong việc quản lý đô thị cũng như phát triển bền vững

Việc áp dụng EIA (Đánh giá tác động môi trường) và SIA (Đánh giá tác động xã hội) trong bảo tồn di sản văn hóa tại thành phố Hồ Chí Minh là quan trọng cho phát triển bền vững. Đối với Nhà thờ Đức Bà và Chợ Bến Thành, EIA đánh giá tác động của xây dựng xung quanh đến chất lượng không khí, tiếng ồn và cảnh quan, đồng thời đưa ra giải pháp bảo vệ không gian xanh. SIA đánh giá ảnh hưởng đến cộng đồng tôn giáo và kinh doanh, đồng thời đề xuất hỗ trợ bảo vệ giá trị văn hóa. Tại các khu biệt thự cổ ở Quận 1 (Q1) và Quận 3 (Q3), EIA xem xét tác động của cơ sở hạ tầng mới lên môi trường và kiến trúc lịch sử, trong khi SIA nghiên cứu ảnh hưởng đến đời sống cư dân và cộng đồng, và đề xuất giải pháp bảo vệ quyền lợi và bản sắc văn hóa địa phương [13] (Bảng 2).

Bảng 2. Bảng đánh giá tác động môi trường (EIA) và đánh giá tác động xã hội (SIA) cho các khu vực di sản văn hóa chính ở thành phố Hồ Chí Minh

Địa điểm	Loại đánh giá	Phạm vi đánh giá	Tác động	Biện pháp giảm thiểu	Tham vấn cộng đồng
Nhà thờ Đức Bà	EIA	Không khí, tiếng ồn, cảnh quan	Ô nhiễm, tiếng ồn, mất cảnh quan	Công nghệ xanh, cây xanh	Cư dân, tổ chức tôn giáo
	SIA		Đời sống tôn giáo, gắn kết cộng đồng		Cộng đồng địa phương, tổ chức xã hội
Chợ Bến Thành	EIA	Không khí, tiếng ồn, cảnh quan đô thị	Ô nhiễm tiếng ồn, thay đổi cảnh quan	Kiểm soát ô nhiễm, thay đổi hài hòa	Người bán hàng, cư dân, du khách
	SIA	Người bán hàng, cư dân, du khách	Mất việc làm, thay đổi kinh tế, mất giá trị văn hóa	Quyền lợi người bán, hỗ trợ tái định cư	Người bán hàng, cư dân, du khách
Khu biệt thự cổ (Q1 & Q3)	EIA	Kiến trúc, cảnh quan, không khí	Phá vỡ kiến trúc, thay đổi cảnh quan, ô nhiễm	Bảo tồn kiến trúc, xây dựng bền vững	Cư dân, chuyên gia di sản, tổ chức xã hội
	SIA	Cư dân, cộng đồng, văn hóa	Thay đổi đời sống, mất gắn kết, mất giá trị văn hóa	Hỗ trợ tái định cư, duy trì hoạt động cộng đồng	Cư dân, cộng đồng, tổ chức văn hóa

(Nguồn: Tác giả, 2024)

Bên cạnh đó, cần thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng vào quá trình quy hoạch, đảm bảo các quyết định phản ánh đúng nhu cầu và giá trị văn hóa địa phương. Việc thiết lập và thực thi các chiến lược quản lý di sản, bao gồm bảo tồn, khôi phục và phát triển bền vững, là cấp thiết. Đồng thời, phương pháp phân tích chi phí - lợi ích (CBA) cần được áp dụng để đánh giá các tác động ngắn và dài hạn của các dự án phát triển. Ngoài ra, các chính sách công cộng hỗ trợ sự cân bằng này cần được phát triển, cùng với việc nâng cao nhận thức cộng đồng về giá trị và lợi ích lâu dài của bảo tồn di sản trong bối cảnh đô thị hóa.

3.3.2. Lồng ghép yếu tố bảo tồn di sản văn hóa vào quy hoạch kiến trúc đô thị

Tiến hành khảo sát và lập bản đồ chi tiết cho các di sản văn hóa vật thể và phi vật thể tại thành phố Hồ Chí Minh để tích hợp bảo tồn vào quy hoạch đô thị. Xác định và lập kế hoạch cho các khu vực bảo tồn đặc biệt, nơi có di sản văn hóa quan trọng, và yêu cầu các hoạt động xây dựng mới và sửa chữa tuân thủ quy định bảo tồn. Phân loại các khu biệt thự theo giá trị lịch sử, kiến trúc, văn hóa và mức độ hư hỏng giúp nhà quản lý đô thị có cái nhìn tổng quan và đề xuất chiến lược bảo tồn và phát triển hợp lý, đảm bảo cân bằng giữa bảo tồn di sản văn hóa và phát triển kinh tế [14] (Bảng 3).

Ngoài ra, các dự án xây dựng mới cần phải được quy hoạch phù hợp với cảnh quan và kiến trúc của các di sản văn hóa xung quanh. Việc lựa chọn vật liệu, màu sắc và kiểu dáng nên được thực hiện cẩn thận nhằm tạo ra sự đồng điệu và tôn vinh giá trị lịch sử của khu vực. Ngoài ra, việc tạo ra các khu vực đệm xung quanh các di sản văn hóa cũng rất quan trọng để bảo vệ chúng

khỏi những ảnh hưởng từ các công trình mới. Những khu vực đệm này có thể bao gồm các không gian xanh, công viên hay quảng trường công cộng [15]. Cần thiết lập quy định về chiều cao tối đa cho các tòa nhà mới trong khu vực gần các di sản văn hóa, nhằm đảm bảo rằng chúng không che khuất hoặc làm giảm đi vẻ đẹp của những công trình lịch sử [16].

Bảng 3. Bảng phân loại các nhóm biệt thự để bảo tồn tại khu vực Quận 1 và Quận 3 tại thành phố Hồ Chí Minh dựa trên các tiêu chí giá trị lịch sử, văn hóa, kiến trúc và mức độ hư hỏng hiện tại

Nhóm biệt thự	Số lượng	Tiêu chí phân loại	Đặc điểm	Ví dụ tiêu biểu
Nhóm A	20	Giá trị lịch sử và kiến trúc cao, ít hư hỏng.	Biệt thự cổ điển, xây dựng vào đầu thế kỷ 20, được bảo tồn tốt, có giá trị kiến trúc và nghệ thuật cao.	Biệt thự cổ Phương Nam
Nhóm B	30	Giá trị lịch sử và văn hóa, mức độ hư hỏng trung bình.	Biệt thự xây dựng vào giữa thế kỷ 20, có giá trị văn hóa đáng kể, cần được tu sửa và bảo trì.	Biệt thự trên đường Lê Quý Đôn
Nhóm C	40	Giá trị văn hóa, mức độ hư hỏng cao.	Biệt thự xây dựng vào cuối thế kỷ 20, mang giá trị văn hóa và lịch sử, nhưng đang xuống cấp nghiêm trọng.	Biệt thự trên đường Trần Quốc Thảo
Nhóm D	20	Giá trị kiến trúc đặc biệt, yêu cầu bảo tồn khẩn cấp.	Biệt thự có phong cách kiến trúc đặc biệt, mang dấu ấn lịch sử quan trọng, đang cần bảo tồn khẩn cấp do hư hỏng nghiêm trọng.	Biệt thự trên đường Võ Văn Tần
Nhóm E	10	Giá trị văn hóa địa phương, mức độ hư hỏng nhẹ.	Biệt thự mang giá trị văn hóa địa phương, xây dựng vào đầu thế kỷ 20, vẫn trong tình trạng khá tốt.	Biệt thự trên đường Nguyễn Đình Chiểu
Tổng cộng	120			

(Nguồn: Thông tin thu thập, 2024)

3.4. Trường hợp điển hình biệt thự cổ Phương Nam ở địa chỉ số 110-112 Võ Văn Tần

Biệt thự cổ Phương Nam tại 110-112 Võ Văn Tần, xây dựng năm 1920, không chỉ là một tác phẩm kiến trúc cổ điển mà còn đại diện cho di sản văn hóa của thành phố Hồ Chí Minh. Với diện tích gần 3.000 m² và ba mặt tiền ấn tượng, biệt thự tọa lạc ở khu vực trung tâm sôi động, hiện có giá trị 30 triệu đô la. Tuy nhiên, sự phát triển kinh tế nhanh chóng trong khu vực đang tạo ra một thách thức lớn cho việc bảo tồn di sản văn hóa và khai thác giá trị kinh tế từ bất động sản này. Xung đột giữa bảo tồn và phát triển trong trường hợp này rất phức tạp. Mặc dù khu vực xung quanh biệt thự có giá trị bất động sản cao và việc chuyển đổi đất có thể mang lại lợi nhuận lớn, bảo tồn biệt thự lại góp phần giữ gìn giá trị lịch sử và văn hóa, đồng thời hỗ trợ giáo dục và nghiên cứu. Trong khi các nhà đầu tư mong muốn chuyển đổi biệt thự thành dự án thương mại, cộng đồng địa phương và các tổ chức văn hóa đang kêu gọi bảo tồn.

Để đạt được sự cân bằng giữa bảo tồn di sản và phát triển kinh tế, một số giải pháp khả thi có thể được xem xét. Biệt thự có thể được chuyển đổi thành điểm đến du lịch văn hóa, nơi tổ chức sự kiện, triển lãm nghệ thuật, và các hoạt động giáo dục về lịch sử và văn hóa địa phương. Hoặc, biệt thự có thể trở thành trung tâm văn hóa hoặc nghệ thuật, tổ chức các hoạt động giao lưu cộng đồng, tạo không gian sống động cho cư dân. Ngoài ra, việc thiết lập mô hình hợp tác giữa chính quyền, nhà đầu tư, và tổ chức phi lợi nhuận có thể giúp đầu tư vào bảo tồn và phát triển bền vững, trong đó chính quyền hỗ trợ chính sách ưu đãi thuế cho dự án bảo tồn. Tăng cường giáo dục cộng đồng thông qua các buổi hội thảo và chương trình nâng cao nhận thức về giá trị di sản cũng là một yếu tố quan trọng để tạo sự đồng thuận. Cuối cùng, việc xây dựng chương trình bảo tồn chi tiết kết hợp với các dự án phát triển khu vực sẽ đảm bảo rằng mọi hoạt động phát triển không làm tổn hại đến giá trị di sản văn hóa.

Như vậy, có thể thấy, việc cân bằng giữa bảo tồn di sản và phát triển kinh tế không chỉ là thách thức mà còn là cơ hội để phát huy giá trị văn hóa và lịch sử của biệt thự cổ Phương Nam, đóng góp vào sự phát triển bền vững của thành phố Hồ Chí Minh.

4. Kết luận

Thành phố Hồ Chí Minh đang đối mặt với thách thức lớn trong việc cân bằng giữa bảo tồn di sản văn hóa và phát triển kinh tế. Quá trình đô thị hóa nhanh chóng và áp lực kinh tế đã dẫn đến suy thoái di sản, phá vỡ thẩm mỹ đô thị và thay đổi văn hóa, tạo ra mâu thuẫn sâu sắc. Để giải quyết vấn đề này, cần có cách tiếp cận toàn diện dựa trên phương pháp đánh giá tác động môi trường (EIA) và đánh giá tác động xã hội (SIA), nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực của phát triển đô thị. Học hỏi từ các thành phố như Barcelona có thể cung cấp chiến lược hiệu quả trong việc lồng ghép bảo tồn di sản vào quy hoạch kinh tế. Nghiên cứu chỉ ra rằng việc khai thác giá trị di sản thông qua du lịch bền vững và thương mại là một giải pháp khả thi. Các khu vực như Nhà thờ Đức Bà, Chợ Bến Thành, và khu biệt thự cổ cần được phát triển thành các tuyến du lịch văn hóa nhằm tạo nguồn lực tái đầu tư cho bảo tồn. Đồng thời, áp dụng công nghệ xanh và vật liệu bền vững sẽ giúp giảm thiểu tác động môi trường. Chính sách hỗ trợ tái định cư cho cư dân cũng là cần thiết để giảm bớt tác động tiêu cực của quá trình phát triển. Bên cạnh đó, hợp tác công tư đóng vai trò quan trọng trong việc huy động tài chính, khi doanh nghiệp có thể đầu tư vào trùng tu, phát triển du lịch văn hóa, tài trợ các dự án bảo tồn hoặc cải thiện cơ sở hạ tầng di sản. Đổi lại, họ có thể nhận được ưu đãi về thuế hoặc quyền khai thác các dịch vụ. Sự hợp tác này giúp chia sẻ gánh nặng tài chính với Nhà nước và tạo ra nguồn lực bền vững cho bảo tồn di sản. Ngoài ra, tham vấn cộng đồng cũng cần được thực hiện để duy trì sự gắn kết văn hóa trong quá trình phát triển. Hướng nghiên cứu tiếp theo nên tập trung vào các giải pháp bảo tồn cụ thể theo từng khu vực và loại hình di sản, cũng như đánh giá tác động của việc mất đi di sản đối với lối sống hiện đại.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1] N. K. Downes, H. Storch, P. Q. Viet, N. K. Diem, and L. C. Dinh, "Assessing Peri-Urbanisation and Urban Transitions between 2010 and 2020 in Ho Chi Minh City using an Urban Structure Type Approach," *Urban Science*, vol. 8, no. 1, p. 11, 2024.
- [2] T. H. L. Nguyen and T. T. H. Le "Gated Community vs. Inclusive Urban Development: A Case Study of the Old District 2, Ho Chi Minh City, Vietnam," Presented at the Asian Urbanization Conference, The Vietnamese-German University (VGU)-Ho Chi Minh City, January 01, 2024.
- [3] V. R. Baker, "Balancing Preservation and Economic Development in Historic Districts: A Comparative Analysis of Urban Renewal Projects in Europe and the United States," *Journal of Urban Planning and Development*, vol. 144, no. 01, pp. 1-13, 2018.
- [4] D. Throsby, *The Economics of Cultural Heritage: A Model of Economic Development and Cultural Heritage Preservation*, Cambridge University Press, 2010.
- [5] P. Martínez and J. Rodríguez, "Public-Private Partnerships in Heritage Management: Lessons from Barcelona," *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, vol. 10, no. 03, pp. 239-254, 2020.
- [6] H. K. Vu, "The Impact of Cultural Heritage Conservation on Sustainable Urban Development in Vietnam," *Journal of Heritage Tourism*, vol. 16, no. 02, pp. 152-164, 2021.
- [7] W. Suntikul and T. Jachna, "Contestation and negotiation of heritage conservation in Luang Prabang, Laos," *Tourism Management*, vol. 38, pp. 57-68, 2013.
- [8] T. H. Nguyen, "The Role of Cultural Heritage in Sustainable Urban Development in Vietnam," *Vietnam Journal of Cultural Studies*, vol. 10, pp. 45-55, 2020.
- [9] T. H. Nguyen, "Developing an Urban Cultural Environment in Vietnam within the Context of Sustainable Development," *Journal of Ethnic Studies*, vol. 12, pp. 82-88, September 29, 2023, doi: 10.54163/ncdt/220.
- [10] V. K. Tran and T. T. H. Le, "Challenges and Solutions in Preserving Architectural Heritage in Ho Chi Minh City," *Vietnam Urban Planning Review*, vol. 5, pp. 120-134, 2022.
- [11] T. B. Nguyen and H. M. Ngo, "Phu My Hung and Thao Dien: Built for foreigners in Ho Chi Minh City," *Kyoto Review of Southeast Asia*, no. 39, 2024. [Online]. Available: <https://kyotoreview.org/issue-39/phu-my-hung-and-thao-dien-built-for-foreigners-in-ho-chi-minh-city/>. [Accessed July 25, 2024].

-
- [12] D. T. Tran, "Impact of Real Estate Projects on the Landscape and Cultural Heritage in Ho Chi Minh City," *Journal of Planning and Construction*, vol. 18, no. 01, pp. 50-64, 2022.
- [13] L. H. Bui, "Environmental and Social Impact Assessment in Urban Development Projects: Practices and Challenges," *Journal of Urban Conservation and Development*, vol. 17, no. 03, pp. 88-105, 2023.
- [14] V. H. Do, "Heritage Conservation Strategy Based on Classification: A Study of Ancient Villas in Ho Chi Minh City," *Journal of Culture and Planning*, vol. 22, no. 04, pp. 89-106, 2023.
- [15] T. M. Le and Q. P. Do, "Buffer Zones in Urban Planning: Roles and Applications in Heritage Conservation," *Journal of Planning and Heritage Conservation*, vol. 18, no. 01, pp. 29-46, 2023.
- [16] S. N. Tran, "Regulations on Building Height and Design Around Cultural Heritage: A Case Study in Ho Chi Minh City," *Journal of Architecture and Urban Planning*, vol. 19, no. 02, pp. 73-89, 2023.