

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA

NGUYỄN MINH ĐỨC

NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP CẢI TẠO  
CÁC Ô PHỐ Ở HÀ NỘI

LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
CHUYÊN NGÀNH: KIẾN TRÚC  
MÃ SỐ: 9.58.01.01

HÀ NỘI - 2023

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA**

**NGUYỄN MINH ĐỨC**

**NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP CẢI TẠO  
CÁC Ô PHỐ Ở HÀ NỘI**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ**

**CHUYÊN NGÀNH: KIẾN TRÚC**

**MÃ SỐ: 9. 58.01.01**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC**

**1. PHÓ GIÁO SƯ, TIẾN SĨ LƯU ĐỨC HẢI**

**2. TIẾN SĨ, KIẾN TRÚC SƯ TRẦN THỊ LAN ANH**

**HÀ NỘI - 2023**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện luận án, tôi đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ nhiệt tình và đóng góp quý báu của các tập thể cá nhân để hoàn thành luận án này.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành đối với người Thầy, người Cô đã trực tiếp hướng dẫn và chỉ bảo tận tình, giúp đỡ tôi trong thời gian thực hiện luận án.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự chỉ bảo, đóng góp nhiệt tình của các thầy, cô giáo, các cán bộ thuộc Viện Kiến trúc Quốc gia.

Trân trọng!

*Hà Nội, ngày tháng năm 2023*

**Tác giả luận án**

**Nguyễn Minh Đức**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu độc lập của riêng tôi, các số liệu trong luận án là trung thực, có nguồn gốc và được trích dẫn rõ ràng.

Đề tài không trùng lặp với bất kỳ công trình khoa học nào đã được công bố.

*Hà Nội, ngày tháng năm 2023*

**Tác giả luận án**

**Nguyễn Minh Đức**



# MỤC LỤC

|   |           |
|---|-----------|
| LỜI CẢM ƠN.....   | i         |
| LỜI CAM ĐOAN.....   | ii        |
| DANH MỤC CÁC BẢNG.....  | vi        |
| DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ.....   | vi        |
| <b>MỞ ĐẦU</b>   | <b>1</b>  |
| 1. Sự cần thiết của việc nghiên cứu.....  | 1         |
| 2. Mục tiêu nghiên cứu.....   | 2         |
| 3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu.....   | 2         |
| 4. Phương pháp nghiên cứu.....  | 6         |
| 5. Nội dung nghiên cứu.....   | 7         |
| 6. Các kết quả nghiên cứu và những đóng góp mới của luận án.....  | 8         |
| 7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án.....   | 8         |
| 8. Một số khái niệm.....  | 9         |
| 9. Cấu trúc của luận án.....  | 11        |
| <b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CẢI TẠO ĐÔ THỊ VÀ CẢI TẠO Ô PHỐ.....</b>  | <b>12</b> |
| 1.1. Tổng quan về cải tạo đô thị trên thế giới và ở Việt Nam.....   | 12        |
| 1.1.1. Tổng quan về cải tạo đô thị trên thế giới.....   | 12        |
| 1.1.2. Tổng quan về cải tạo đô thị ở Việt Nam.....  | 19        |
| 1.2. Tổng quan về cải tạo ô phố tại thành phố Hà Nội.....   | 21        |
| 1.2.1. Quá trình hình thành và phát triển các ô phố tại Hà Nội.....   | 21        |
| 1.2.2. Đánh giá thực trạng các ô phố ở Hà Nội.....  | 24        |
| 1.2.3. Rà soát các đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết liên quan đến việc cải tạo các ô phố tại Hà Nội..... | 33        |
| 1.2.4. Thực trạng cải tạo các ô phố tại Hà Nội.....   | 35        |
| 1.2.5. Điều tra xã hội học về thực trạng và một số vấn đề liên quan đến CTÔP ở Hà Nội.....  | 37        |
| 1.2.6. Đánh giá chung về cải tạo đô thị và cải tạo các ô phố tại Hà Nội.....  | 41        |
| 1.3. Các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án.....  | 42        |
| 1.3.1. Các công trình nghiên cứu khoa học, sách, tài liệu chuyên ngành.....   | 42        |
| 1.3.2. Các luận án tiến sĩ.....   | 43        |
| 1.3.3. Các đề tài, dự án.....   | 45        |
| 1.4. Những vấn đề luận án cần giải quyết.....   | 49        |
| <b>CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CẢI TẠO ĐÔ THỊ.....</b>  | <b>50</b> |
| 2.1. Cơ sở pháp lý.....   | 50        |
| 2.1.1. Các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước liên quan đến cải tạo đô thị.....  | 50        |
| 2.1.2. Các văn bản Quy phạm pháp luật liên quan đến cải tạo đô thị.....   | 51        |
| 2.1.3. Một số văn bản của thành phố Hà Nội liên quan đến công tác CTĐT.....   | 55        |
| 2.2. Cơ sở lý thuyết.....   | 57        |
| 2.2.1. Lý thuyết phát triển đô thị theo đơn vị ở.....   | 57        |
| 2.2.2. Lý thuyết đô thị nén.....  | 60        |
| 2.2.3. Lý thuyết về nơi chốn.....   | 62        |
| 2.2.4. Lý thuyết chuyên hóa luận kiến trúc.....   | 64        |
| 2.2.5. Lý thuyết về cải tạo đô thị.....   | 65        |
| 2.2.6. Áp dụng các lý thuyết cải tạo đô thị trong việc đề xuất cải tạo các ô phố ở Hà Nội.....  | 67        |
| 2.3. Cơ sở thực tiễn.....   | 68        |
| 2.3.1. Các yếu tố tác động đến cải tạo ô phố tại thành phố Hà Nội.....  | 68        |
| 2.3.2. Kinh nghiệm trong nước và quốc tế về cải tạo đô thị, cải tạo ô phố.....  | 71        |
| <b>CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP CẢI TẠO CÁC Ô PHỐ TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI (LẤY Ô PHỐ KHÂM THIÊN - XÃ ĐÀN - LÊ DUẨN LÀM Ô PHỐ THÍ ĐIỂM).....</b>   | <b>85</b> |
| 3.1. Quan điểm, mục tiêu và nguyên tắc.....   | 85        |
| 3.1.1. Quan điểm cải tạo ô phố.....   | 85        |
| 3.1.2. Mục tiêu cải tạo ô phố.....  | 85        |
| 3.1.3. Nguyên tắc cải tạo ô phố.....  | 85        |
| 3.2. Phân nhóm đối tượng cải tạo.....   | 85        |
| 3.3. Giải pháp cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội.....  | 86        |
| 3.3.1. Đề xuất cách tiếp cận cải tạo ô phố.....   | 86        |
| 3.3.2. Giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong.....  | 89        |
| 3.3.3. Giải pháp cải tạo kiến trúc mặt ngoài ô phố.....   | 94        |
| 3.3.4. Trình tự các bước xây dựng ý tưởng quy hoạch cải tạo các ô phố.....  | 99        |

|   |            |
|---|------------|
| 3.3.5. Giải pháp về tài chính và tổ chức thực hiện.....   | 101        |
| 3.3.6. Đề xuất điều chỉnh, bổ sung một số văn bản về cải tạo đô thị.....                                      | 103        |
| <b>3.4. Áp dụng thí điểm cho cải tạo ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn.....</b>                             | <b>105</b> |
| 3.4.1. Vị trí, quy mô ô phố phố lựa chọn thí điểm.....  | 105        |
| 3.4.2. Lý do lựa chọn ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn.....  | 107        |
| <b>3.4.3. Quá trình hình thành, phát triển ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn.....</b>                       | <b>107</b> |
| 3.4.4. Đánh giá thực trạng ô phố thí điểm .....   | 110        |
| 3.4.5. Thực trạng công tác cải tạo đô thị liên quan đến ô phố .....   | 118        |
| 3.4.6. Một số định hướng Quy hoạch đã được phê duyệt liên quan đến ô phố.....                                 | 120        |
| 3.4.7. Đề xuất giải pháp cải tạo ô phố thí điểm .....   | 122        |
| 3.4.8. Lộ trình tổ chức thực hiện cải tạo ô phố thí điểm .....  | 126        |
| 3.4.9. Đánh giá so sánh ô phố trước và sau cải tạo.....   | 128        |
| <b>3.5. Bàn luận kết quả nghiên cứu.....</b>  | <b>130</b> |
| 3.5.1. Về phân nhóm các đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) để đề xuất giải pháp cải tạo .....           | 130        |
| 3.5.2. Về quan điểm, nguyên tắc cải tạo ô phố .....   | 131        |
| 3.5.3. Về giải pháp tái cấu trúc ô phố, cải tạo ô phố từ bên trong .....                                      | 132        |
| 3.5.4. Về kết quả thí điểm và khả năng áp dụng vào thực tiễn tại TP Hà Nội và nhân rộng ra các đô thị<br>khác | 132        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>   | <b>135</b> |
| 1. Kết luận.....  | 135        |
| 2. Kiến nghị.....   | 137        |
| <b>DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN<br/>LUẬN ÁN</b>                                 | <b>139</b> |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>  | <b>140</b> |
| <b>PHỤ LỤC</b>  | <b>145</b> |
| Phụ lục 1: Bảng thống kê danh mục các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của luận án.....                       | 145        |
| Phụ lục 2: Các Mẫu phiếu điều tra Xã hội học.....   | 152        |
| Phụ lục 3: Tổng hợp kết quả điều tra khảo sát .....   | 160        |

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

|      |   |                    |
|------|---|--------------------|
| PTĐT | - | Phát triển đô thị  |
| QHĐT | - | Quy hoạch đô thị   |
| QHC  | - | Quy hoạch chung    |
| QHPK | - | Quy hoạch phân khu |
| CTĐT | - | Cải tạo đô thị     |
| CTÔP | - | Cải tạo ô phố      |
| TKĐT | - | Thiết kế đô thị    |
| HTKT | - | Hạ tầng kỹ thuật   |
| HTXH | - | Hạ tầng xã hội     |
| UBND | - | Ủy ban nhân dân    |
| QPPL | - | Quy phạm pháp luật |
| NXB  | - | Nhà xuất bản       |
| NCS  | - | Nghiên cứu sinh    |
| TP   | - | Thành phố          |

## DANH MỤC CÁC BẢNG

|   |     |
|---|-----|
| <i>Bảng 1.1: Bảng tổng hợp cách tiếp cận CTĐT trên thế giới qua các thời kỳ</i> .....                             | 13  |
| <i>Bảng 1.2: Bảng đánh giá tác động của dự án thí điểm trong khu phố cổ [1]</i> .....                             | 48  |
| <i>Bảng 2.1: Một số quan điểm về Các yếu tố hình thành nơi chốn đô thị</i> .....                                  | 63  |
| <i>Bảng 3.1: Phân tích lựa chọn cách tiếp cận nghiên cứu CTÔP</i> .....   | 87  |
| <i>Bảng 3.2: Bảng các màu sắc công trình khuyến khích sử dụng và hạn chế</i> .....                                | 98  |
| <i>Bảng 3.3: Bảng tổng hợp trình tự các bước xây dựng ý tưởng quy hoạch cải tạo các ô phố tại TP Hà Nội</i> ..... | 99  |
| <i>Bảng 3.4: Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất của ô phố trước và sau cải tạo</i> .....                           | 128 |
| <i>Bảng 3.5: Bảng so sánh diện tích sàn xây dựng của ô phố trước và sau cải tạo</i> .....                         | 129 |

## DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ

|  |    |
|--|----|
| <i>Hình 0.1: Phạm vi nghiên cứu CTÔP của TP Hà Nội</i> .....   | 4  |
| <i>Hình 0.2: Sơ đồ vị trí các ô phố là đối tượng nghiên cứu</i> .....  | 6  |
| <i>Hình 0.3: Hình minh họa “Mặt ngoài ô phố” và “Bên trong ô phố”</i> .....  | 10 |
| <i>Hình 1.1: Sơ đồ quá trình thay đổi cách tiếp cận CTĐT tại Hoa Kỳ</i> .....  | 16 |
| <i>Hình 1.2: Sơ đồ về quá trình phát triển, CTĐT của Việt Nam (Nguồn tác giả, 2020)</i> .....                                      | 21 |
| <i>Hình 1.3: Bản đồ quá trình phát triển lan tỏa khu vực trung tâm TP Hà Nội</i> .....   | 24 |
| <i>Hình 1.4: Một số hình dạng, kích thước của các ô phố (Nguồn tác giả, 2020)</i> .....  | 25 |
| <i>Hình 1.5: Một số ô phố thuộc nhóm A: Các ô phố đã đô thị hóa hoàn toàn</i> .....  | 26 |
| <i>Hình 1.6: Một số ô phố thuộc nhóm B: Các ô phố còn quỹ đất trống</i> .....  | 26 |
| <i>Hình 1.7: Ảnh chụp hiện trạng một số ngõ ngách bên trong ô phố</i> .....  | 28 |
| <i>Hình 1.8: Ảnh hiện trạng hệ thống dây điện, chiếu sáng bên trong ô phố</i> .....  | 29 |
| <i>Hình 1.9: Ảnh rác thải chưa được thu gom tại một số ô phố</i> .....   | 30 |
| <i>Hình 1.10: Ảnh thực trạng nhà ở bên trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2019)</i> .....   | 31 |
| <i>Hình 1.11: Một số công trình HTXH trong các ô phố Hà Nội</i> .....  | 32 |
| <i>Hình 1.12: Hình ảnh một số công trình tôn giáo tín ngưỡng trong các ô phố</i> .....   | 33 |
| <i>Hình 1.13: Phân vùng kiểm soát khu vực đô thị trung tâm Hà Nội</i> .....  | 34 |
| <i>Hình 1.14: Quy hoạch các khu dân cư hiện hữu trong đồ án QHPK H2-2</i> .....  | 35 |
| <i>Hình 1.15: Vị trí tái thiết đô thị tại Dự án Times City</i> .....   | 36 |
| <i>Hình 1.16: Vị trí tái thiết đô thị tại Dự án Royal City</i> .....   | 36 |
| <i>Hình 1.17: Cải tạo tuyến phố Lê Trọng Tấn - Hà Nội, đồng bộ biển quảng cáo về kích thước, màu sắc</i> .....                     | 37 |
| <i>Hình 1.18: Biểu đồ thống kê kết quả khảo sát về mức độ cấp thiết CTÔP</i> .....   | 39 |
| <i>Hình 1.19: Biểu đồ thống kê kết quả khảo sát thực trạng các công trình HTXH trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2020)</i> .....     | 39 |
| <i>Hình 1.20: Biểu đồ kết quả khảo sát đánh giá nhu cầu cải tạo các công trình hạ tầng trong ô phố (Nguồn tác giả, 2020)</i> ..... | 39 |
| <i>Hình 1.21: Biểu đồ kết quả khảo sát đánh giá các công trình cần quan tâm bảo tồn, phát triển</i>                                |    |

|   |     |
|---|-----|
| <i>trong quá trình CTÔP (Nguồn tác giả, 2020).....</i>  | 40  |
| <i>Hình 1.22: Quy trình quy hoạch một ô phố trong khu phố cổ [1].....</i>   | 47  |
| <i>Hình 1.23: Sơ đồ đề xuất bảo tồn các giá trị cốt lõi của khu Phố Cổ [1].....</i>   | 48  |
| <i>Hình 2.1: Bản vẽ minh họa mô hình “đơn vị ở” của Clarence Perry [16].....</i>  | 58  |
| <i>Hình 2.2: Hình ảnh về cấu trúc ô phố tại TP Saint Petersburg.....</i>  | 60  |
| <i>Hình 2.3: Hình ảnh khu tập thể Kim Liên .....</i>  | 60  |
| <i>Hình 2.4: Ưu điểm của việc phát triển đô thị nén [36] .....</i>  | 61  |
| <i>Hình 2.5: Sơ đồ tổng hợp áp dụng 05 lý thuyết để đề xuất CTÔP .....</i>  | 68  |
| <i>Hình 2.6: Bản đồ Paris năm 1800 của TP trước QHCT Paris của Haussmann [17].....</i>  | 72  |
| <i>Hình 2.7: Phố Réaumur trước và sau đồ án cải tạo Paris của Haussmann [17].....</i>   | 74  |
| <i>Hình 2.8: Hình ảnh khu vực Coin Street sau khi cải tạo [23].....</i>   | 75  |
| <i>Hình 2.9: Mô hình tổ chức cải tạo khu vực Coin Street [23].....</i>  | 75  |
| <i>Hình 3.1: Hình ảnh so sánh bên trong và mặt ngoài ô phố .....</i>  | 86  |
| <i>Hình 3.2: Mô hình xây dựng không gian sống bên trong ô phố (Nguồn tác giả, 2021) .....</i>   | 90  |
| <i>Hình 3.3: Các thành phần chức năng cơ bản trong đơn vị ở [16] .....</i>  | 91  |
| <i>Hình 3.4: Sơ đồ tái cấu trúc ô phố (Nguồn tác giả, 2020).....</i>  | 91  |
| <i>Hình 3.5: Sơ đồ minh họa, tái cấu trúc lại ô phố tránh tác động đến các công trình di tích, di sản và các công trình kiến trúc có giá trị (Nguồn tác giả, 2020).....</i> | 92  |
| <i>Hình 3.6: Sơ đồ minh họa các khu vực tái thiết trong ô phố.....</i>  | 93  |
| <i>Hình 3.7: Hình minh họa phát triển không gian ngầm trong các khu vực tái thiết ô phố.....</i>  | 94  |
| <i>Hình 3.8: Minh họa cải tạo mặt đứng công trình tuyến phố .....</i>   | 96  |
| <i>Hình 3.9: Minh họa cải tạo biển quảng cáo (Nguồn tác giả, 2021) .....</i>  | 97  |
| <i>Hình 3.10: Hình ảnh minh họa cải tạo các tiện ích đô thị .....</i>   | 99  |
| <i>Hình 3.11: Hình minh họa cách tiếp cận cải tạo đối với từng khu vực trong ô phố .....</i>  | 101 |
| <i>Hình 3.12: Hình minh họa về thứ tự ưu tiên cải tạo các khu vực trong ô phố.....</i>  | 103 |
| <i>Hình 3.13: Vị trí ô phố lựa chọn nghiên cứu thí điểm.....</i>  | 105 |
| <i>Hình 3.14: Bản đồ hành chính quận Đống Đa.....</i>   | 106 |
| <i>Hình 3.15: Ranh giới ô phố nghiên cứu .....</i>  | 106 |
| <i>Hình 3.16: Phối cảnh hiện trạng ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn .....</i>  | 107 |
| <i>Hình 3.17: Vị trí khu vực nghiên cứu (Bản đồ Hà Nội năm 1882) [3].....</i>   | 108 |
| <i>Hình 3.18: Bản đồ Hà Nội năm 1889 - đã hình thành 3 trục phố chính như hiện nay (Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn) [3] .....</i>  | 109 |
| <i>Hình 3.19: Quá trình phát triển ô phố qua các thời kỳ.....</i>   | 109 |
| <i>Hình 3.20: Sơ đồ phân bố nhà ở kết hợp kinh doanh và nhà chỉ sử dụng vào mục đích ở....</i>  | 111 |
| <i>Hình 3.21: Kết quả khảo sát sơ bộ về nhu cầu tái định cư của người dân sống tại ô phố (Nguồn tác giả, 2018).....</i>   | 112 |
| <i>Hình 3.22: Kết quả khảo sát sơ bộ về việc chuyển đổi nhà ở từ nhà ở riêng lẻ sang sống tại chung cư cao tầng xây dựng mới tại ô phố .....</i>                            | 112 |
| <i>Hình 3.23: Vị trí các công trình HTXH trong ô phố .....</i>  | 113 |

|   |     |
|---|-----|
| Hình 3.24: Hình ảnh công trình công cộng trong ô phố (Nguồn tác giả, 2019).....                                   | 114 |
| Hình 3.25: Kết quả khảo sát sơ bộ ý kiến của người dân về mức độ cần thiết phải CTÔP (Nguồn tác giả, 2018). ..... | 115 |
| Hình 3.26: Bản đồ thực trạng giao thông trong ô phố nghiên cứu (Nguồn tác giả, 2020)....                          | 115 |
| Hình 3.27: Hình ảnh ngõ 125 Trung Phụng.....  | 117 |
| Hình 3.28: Đường Xã Đàn .....   | 119 |
| Hình 3.29: Nhà siêu méo trên đường Xã Đàn .....   | 119 |
| Hình 3.30: Bản đồ quy hoạch khu vực nội đô lịch sử, hạn chế phát triển [57]. .....                                | 120 |
| Hình 3.31: Bản đồ quy hoạch phân khu ô phố (đề án QHPK quận Đống Đa).....   | 121 |
| Hình 3.32: Phân tích ý tưởng CTÔP thí điểm (Nguồn tác giả, 2021).....   | 122 |
| Hình 3.33: Định hình hệ thống giao thông cấu trúc lại ô phố (Nguồn tác giả, 2021).....                            | 123 |
| Hình 3.34: Vị trí các công trình di tích cần bảo tồn (Nguồn tác giả, 2021) .....                                  | 124 |
| Hình 3.35: Tái thiết một số ô đất bên trong lõi để dành quỹ đất phát triển không gian, công trình công cộng.....  | 124 |
| Hình 3.36: Đề xuất phương án quy hoạch CTÔP .....   | 125 |
| Hình 3.37: Phạm vi nghiên cứu cải tạo mặt ngoài ô phố (Nguồn tác giả, 2021) .....                                 | 126 |
| Hình 3.38: Hình ảnh minh họa về cải tạo biển quảng cáo trên tuyến phố [75].....                                   | 126 |
| Hình 3.39: Ví dụ về thứ tự ưu tiên cải tạo các khu vực trong ô phố thí điểm .....                                 | 127 |
| Hình 3.40: Cải tạo cấu trúc không gian các tuyến phố.....   | 130 |

# MỞ ĐẦU

## 1. Sự cần thiết của việc nghiên cứu

Trong những năm gần đây, phát triển quy hoạch đô thị tại Việt Nam đã đạt nhiều bước tiến lớn. Đô thị hóa đã phát triển mạnh ở các thành phố lớn và lan tỏa trên diện rộng trên toàn quốc.

Hà Nội là một đô thị loại đặc biệt và là Thủ đô của Việt Nam. Quá trình phát triển đô thị của TP. Hà Nội đã trải qua nhiều giai đoạn khác nhau, trong đó có việc đô thị hóa các khu vực làng xóm để hình thành các ô phố. Tuy nhiên, các ô phố này có mật độ dân số và mật độ xây dựng rất cao, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không được tính toán và bố trí đầy đủ từ đầu, dẫn đến tình trạng quá tải nghiêm trọng và ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của người dân. Cụ thể, hệ thống trường học, sân chơi, vườn hoa, không gian công cộng xuống cấp, bị lấn chiếm, không đủ diện tích và quy mô theo quy định. Tình trạng ngập úng thường xuyên xảy ra. Hệ thống giao thông bên trong các ô phố chủ yếu là các ngõ, ngách không đáp ứng được nhu cầu đi lại và vận chuyển, đặc biệt là không đáp ứng được yêu cầu phòng cháy chữa cháy, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn đến sinh mạng của người dân.

Bên cạnh việc đầu tư phát triển các khu vực đô thị mới, việc CTĐT, đặc biệt là CTÔP là một nhu cầu tất yếu, đã được các cấp, các ngành quan tâm. Tuy nhiên, cũng còn nhiều thách thức và tồn tại, hạn chế. Xu hướng người dân các tỉnh thành lân cận đến làm việc tại các TP lớn trong đó có TP Hà Nội ngày càng tăng, gây sức ép lên hệ thống HTKT và HTXH vốn đã thiếu của các ô phố.

Xác định CTĐT là một trong các vấn đề cần được quan tâm đặc biệt trong quá trình PTĐT, Đảng và Nhà nước ta đã đề ra nhiều cơ chế, chính sách nhằm cải thiện chất lượng sống của người dân đô thị, hệ thống văn bản QPPL về CTĐT cũng đã được nghiên cứu, ban hành như: Luật QHĐT, Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư PTĐT, Quy chuẩn 01:2021.... Tuy nhiên, kết quả chưa đáp ứng được mong đợi của xã hội do các giải pháp chưa thật đồng bộ và hiệu quả. Việc

cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị cũ gặp những vấn đề phức tạp như: đèn bù, giải phóng mặt bằng, nguồn vốn đầu tư, quỹ đất tái định cư... do đó chưa thu hút được các nhà đầu tư, người dân và chính quyền quan tâm.

Ngày 24/01/2022, Bộ Chính trị cũng đã ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TW chỉ đạo về công tác CTĐT yêu cầu “*chú trọng tổ chức lại đời sống dân cư và phát triển kinh tế trong quá trình tái thiết và PTĐT; bảo đảm chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và HTXH cho dân cư đô thị*” [4].

Tại TP Hà Nội nói riêng và các đô thị trên cả nước nói chung đã có nhiều chương trình, đề tài, dự án để cải tạo các chung cư cũ, cải tạo các tuyến đường, tuyến phố... Việc CTĐT đồng bộ theo các ô phố còn ít được quan tâm. Trong bối cảnh đó, việc nghiên cứu đề tài là rất cần thiết.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu**

Đánh giá tổng quan về CTĐT trên thế giới và ở Việt Nam; Đánh giá thực trạng và nhu cầu CTĐT tại Việt Nam và TP Hà Nội.

Đề xuất quan điểm, nguyên tắc và giải pháp cải tạo các ô phố phù hợp với điều kiện của TP Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân, nâng cao năng lực cạnh tranh đô thị, tiết kiệm tài nguyên, bảo tồn những giá trị kiến trúc, cộng đồng tại ô phố, góp phần PTĐT bền vững.

## **3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu**

### ***3.1. Phạm vi nghiên cứu:***

Luận án tập trung nghiên cứu vào các các ô phố trong khu vực nội thành của TP Hà Nội, được giới hạn trong ranh giới sau:

- Phía Bắc và phía Đông giới hạn bởi tuyến đường đê hữu sông Hồng;
- Phía Tây và phía Nam giới hạn bởi tuyến đường vành đai 3 Thủ đô Hà Nội;

Theo định hướng quy hoạch tại Đồ án QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt



tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, khu vực này thuộc nội đô lịch sử và khu vực nội đô mở rộng là khu vực có nhu cầu CTĐT nhiều nhất của TP Hà Nội [58].

Ngoài ra luận án còn nghiên cứu các vấn đề liên quan đến CTĐT trong nước và quốc tế.

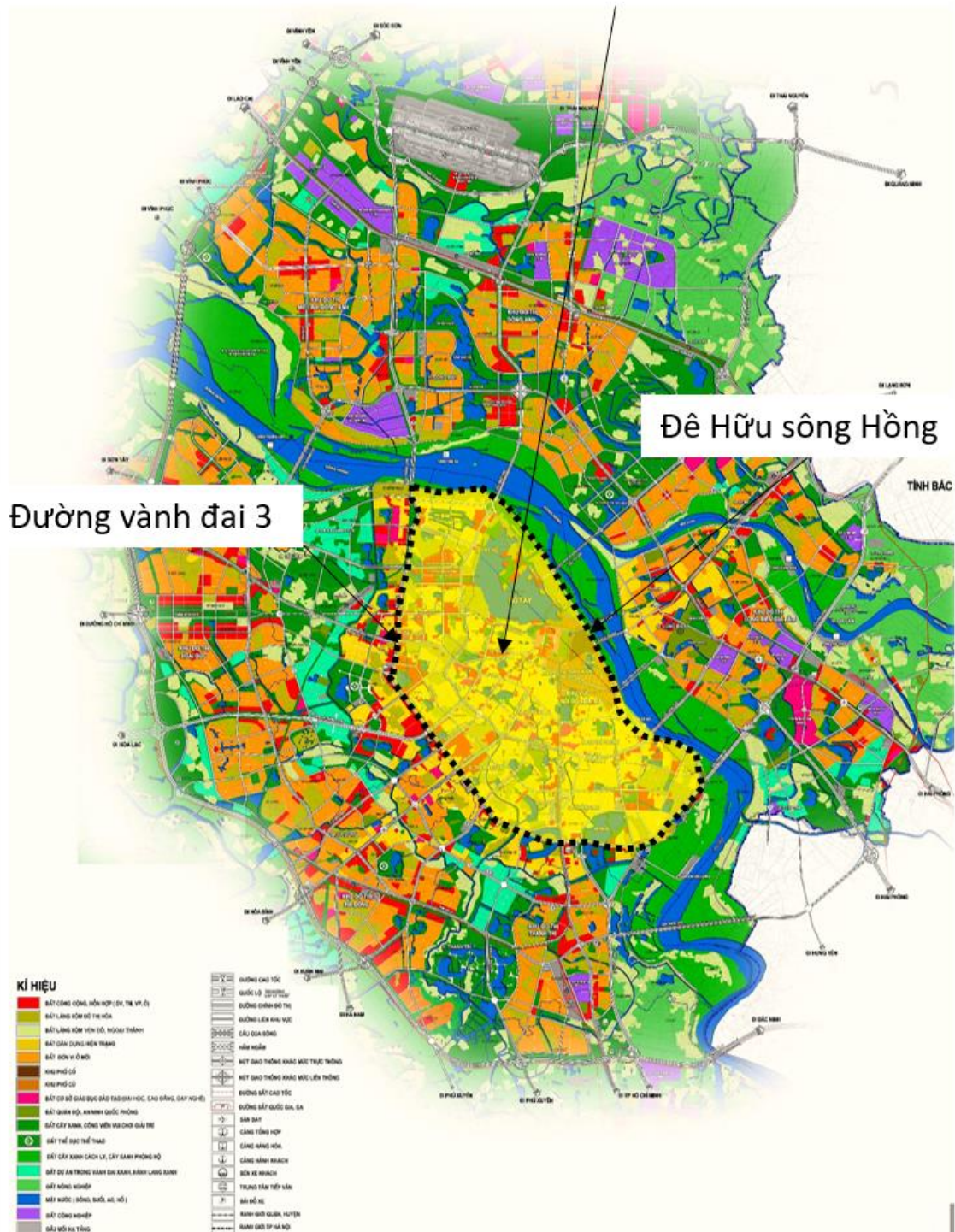
Việc lựa chọn TP Hà Nội là địa phương nghiên cứu với các lý do như sau:

- Hà Nội là Thủ đô của cả nước là một trong những thành phố có tốc độ phát triển đô thị nhanh nhất của Việt Nam. Các đặc điểm phát triển đô thị của TP Hà Nội theo hướng lan tỏa từ khu vực trung tâm ra khu vực ngoại thành, các làng xóm được đô thị hóa cũng là xu hướng chung của các đô thị Việt Nam.

- Các vấn đề bất cập tại các ô phố của TP Hà Nội cũng tiêu biểu cho các đô thị lớn của Việt Nam, đồng thời với mật độ dân cư đông đúc như hiện nay, nhu cầu CTÔP của Hà Nội ngày càng bức thiết.

- TP Hà Nội cũng đã thực hiện các đồ án QHC, QHPK liên quan đến các khu vực trung tâm đô thị và thực hiện các giải pháp cải tạo các tuyến đường, khu chung cư cũ... tuy nhiên, việc cải tạo các khu ở hiện hữu còn gặp nhiều khó khăn, chưa có giải pháp tổng thể, toàn diện.

# Phạm vi nghiên cứu cải tạo các ô phố



Hình 0.1: Phạm vi nghiên cứu CTÔP của TP Hà Nội

(Nguồn tác giả, năm 2020)

### **3.2. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu của luận án là các ô phố của TP Hà Nội với các đặc điểm chính như sau:

- Được xác định ranh giới bởi các tuyến đường, phố chính;
- Khu vực có mật độ dân số, mật độ xây dựng cao, trước đây xây dựng tự phát (chưa được quy hoạch đồng bộ từ đầu). Trong ô phố chủ yếu là nhà ở dân tự xây thấp tầng (1-5 tầng); giao thông chính chủ yếu là các ngõ ngách, ít có các tuyến đường lớn;
- Ô phố không bao gồm các đối tượng sau:
  - + Không bao gồm các khu chung cư cũ;
  - + Không nằm trong các khu vực di sản đô thị (Khu phố cổ, Khu phố cũ (Phố Pháp), Khu vực trung tâm chính trị Ba Đình, Khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận);
  - + Không bao gồm các trường đại học, bệnh viện, nhà máy, công trình công cộng quy mô lớn.

Với các đặc điểm ô phố nêu trên, NCS thống kê sơ bộ trong phạm vi nghiên cứu có 98 ô phố (Danh mục các ô phố chi tiết xem tại Phụ lục 1).

Luận án lựa chọn 01 ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn để nghiên cứu thí điểm nhằm kiểm chứng các nhận định kết quả đề xuất cải tạo cho các ô phố.

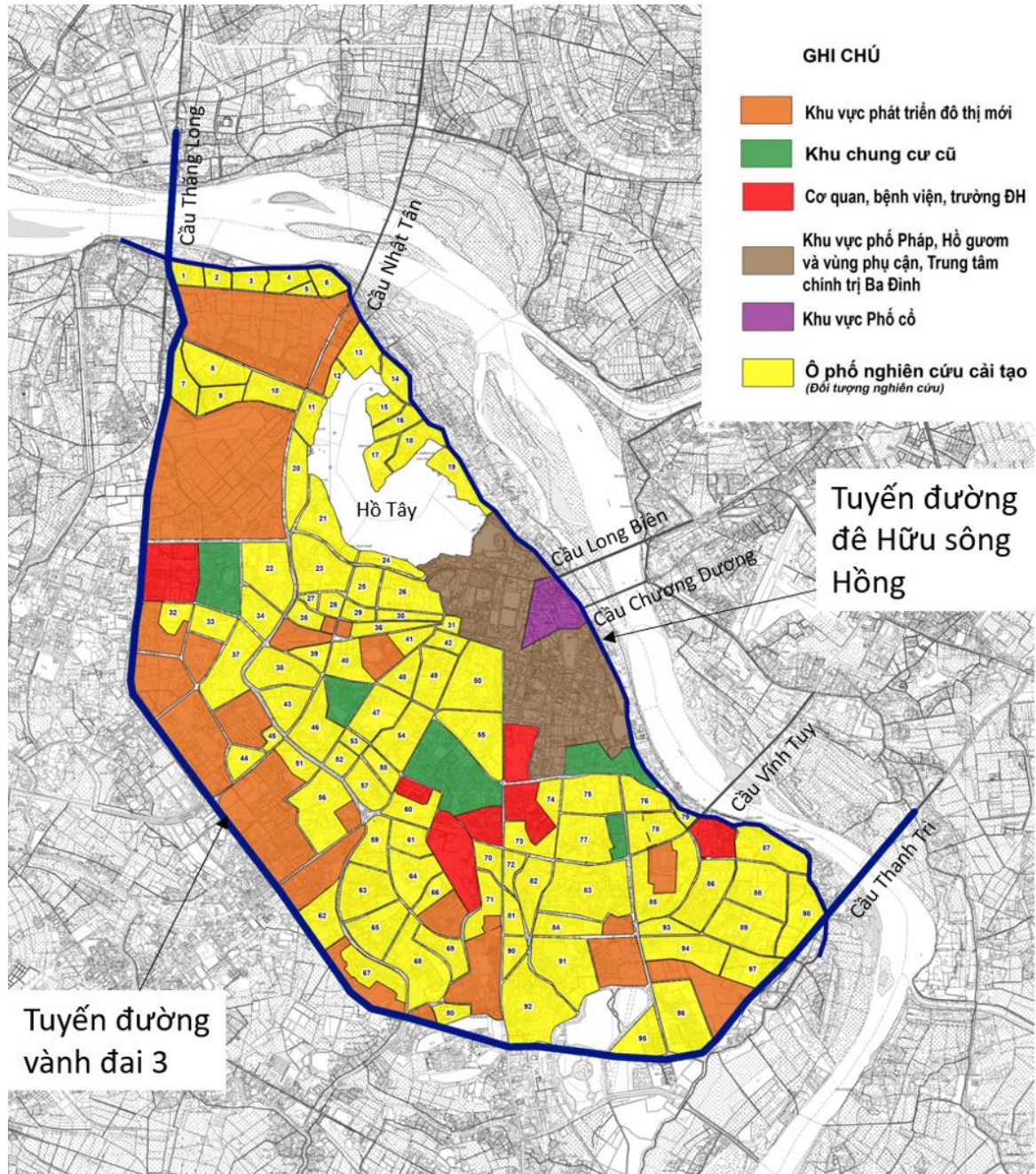
Việc lựa chọn các ô phố của TP Hà Nội có những đặc điểm nêu trên với một số lý do như sau:

- Đối tượng nghiên cứu không bao gồm các ô phố thuộc khu phố cổ, các khu phố pháp, các khu chung cư cũ hoặc các cơ sở sản xuất cũ có nhu cầu phải chuyển đổi... nhằm giới hạn phạm vi nghiên cứu để tập trung đề xuất các giải pháp phù hợp nhất. Đây cũng là nhóm đối tượng chưa có nhiều đề tài, dự án nghiên cứu hiện nay.

- Về quy mô của ô phố có kích thước trung bình chiều dài, chiều rộng khoảng 1-1,5 km. Với quy mô như vậy có thể bố trí bổ sung thêm các công trình HTXH phục vụ cho ô phố. Đồng thời với phạm vi bán kính khoảng 500-750m tính từ trung tâm ô phố phù hợp với khả năng đi bộ của người dân trong nội bộ ô phố, cũng như phù hợp với quãng đường đi từ nhà ở đến bến đỗ giao thông công cộng, tạo điều



kiện để đưa ra các giải pháp CTÔP theo ý tưởng đề xuất của tác giả.



Hình 0.2: Sơ đồ vị trí các ô phố là đối tượng nghiên cứu

(Nguồn tác giả, 2020)

#### 4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp kế thừa: Thu thập, nghiên cứu tài liệu trong và ngoài nước, thừa kế các công trình đã nghiên cứu về các vấn đề có liên quan đến CTĐT và CTÔP.

- Phương pháp điều tra, khảo sát, thu thập số liệu, thông tin: Khảo sát thực tế tại một số khu vực đô thị cũ TP Hà Nội và một số TP lớn của Việt Nam. Trao đổi, lấy ý kiến một số người dân trong khu vực nghiên cứu thí điểm để đánh giá thực trạng, nhu cầu, mong muốn của người dân trong quá trình đề xuất phương án CTÔP.

- Điều tra xã hội học: NCS đã xây dựng 03 mẫu phiếu điều tra xã hội học dành cho các đối tượng (*người dân; cán bộ làm trong cơ quan quản lý nhà nước; doanh nghiệp*) để thu thập thông tin về thực trạng, nhu cầu và các vấn đề khác liên quan đến CTÔP tại Hà Nội.

- Phương pháp phân tích tổng hợp: Dựa trên các số liệu, tài liệu đã thu thập được, tổng hợp, phân tích đánh giá từ đó đưa ra các giải pháp, mô hình CTÔP; Trong đó tập trung nghiên cứu, phân tích trên hệ thống số liệu, bản đồ khu vực nghiên cứu thí điểm CTÔP.

- Phương pháp chồng lớp bản đồ: Luận án đã sử dụng chồng lớp bản đồ hiện trạng, quy hoạch và hình ảnh vệ tinh của khu vực nội đô TP Hà Nội để xác định các ô phố cần cải tạo và của ô phố thí điểm nhằm đánh giá hiện trạng và đề xuất phương án cho ô phố.

- Phương pháp chuyên gia: Bàn luận, trao đổi với các chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch, phát triển đô thị để xây dựng phương pháp thực hiện và tổ chức nghiên cứu đề xuất các giải pháp CTÔP tại TP Hà Nội.

- Phương pháp nghiên cứu thí điểm: Thực hiện áp dụng thí điểm 01 ô phố hiện hữu của TP Hà Nội có những đặc điểm tiêu biểu cho các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu. Đánh giá các vấn đề thực trạng và kiểm chứng các nhận định nghiên cứu.

## **5. Nội dung nghiên cứu**

- Thu thập tài liệu, nghiên cứu tổng quan về công tác CTĐT trên thế giới, ở Việt Nam và tại TP Hà Nội;

- Khảo sát thực trạng phát triển đô thị tại các ô phố của TP Hà Nội; thu thập tài liệu, số liệu liên quan đến các ô phố;

- Xây dựng cơ sở khoa học đối với công tác CTÔP;

- Đề xuất một số giải pháp, cách tiếp cận, mô hình CTÔP tại TP Hà Nội;
- Nghiên cứu thí điểm giải pháp cải tạo cho 01 ô phố để kiểm chứng kết quả nghiên cứu.

## **6. Các kết quả nghiên cứu và những đóng góp mới của luận án**

Luận án đã đạt được một số kết quả và đóng góp mới như sau:

- Phân tích và nhận diện nhóm ô phố có đặc điểm tương đồng để đề xuất giải pháp CTÔP phù hợp với điều kiện thực tiễn của TP Hà Nội.

- Đề xuất cách tiếp cận CTÔP theo tổng thể cả ô phố, trong đó phân loại đối tượng cần cải tạo, tái thiết đối với ô phố: Công trình nhà ở phía bên trong ô phố và công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại phía ngoài ô phố. Tái cấu trúc ô phố hiện hữu đáp ứng các tiêu chuẩn về hạ tầng đô thị theo quy định hiện hành, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân theo xu thế phát triển đồng thời bảo tồn, phát huy được các giá trị truyền thống của ô phố Hà Nội.

- Đề xuất giải pháp CTÔP từ bên trong kết hợp giữa hình thức tái thiết và cải tạo chỉnh trang, cụ thể: tái thiết xây dựng công trình cao tầng kết hợp với không gian ngầm, tái thiết xây dựng công trình thấp tầng bên trong ô phố và cải tạo chỉnh trang bên trong và mặt ngoài ô phố. Giải pháp CTÔP từ bên trong sẽ như là cuộc cách mạng mới tái cấu trúc các ô phố. Với giải pháp này sẽ tạo ra được “*không gian sống tốt*” bên trong ô phố, tiết kiệm được chi phí giải tỏa đền bù, ít phát sinh các vấn đề liên quan cần giải quyết như: công ăn việc làm, tái định cư, sinh kế của người dân... Như vậy phương án ít tác động bất lợi nhất đến ô phố đồng thời vẫn giữ được mối quan hệ cộng đồng dân cư trong ô phố.

- Đã đề xuất được trình tự thực hiện xây dựng ý tưởng quy hoạch CTÔP tại TP Hà Nội. Việc nghiên cứu CTÔP thí điểm là cách làm thận trọng và kiểm chứng các đề xuất để từng bước đi tới thành công.

## **7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án**

### **a) Về lý luận**

- Luận án góp phần bổ sung các cơ sở khoa học về CTĐT nói chung và CTÔP tại TP Hà Nội nói riêng;

- Đề xuất, bổ sung cách tiếp cận CTÔP các giải pháp CTÔP phù hợp với điều kiện của TP Hà Nội và các đô thị Việt Nam.

### ***b) Về thực tiễn***

- Kết quả nghiên cứu góp phần tạo căn cứ, giải pháp cho công tác quy hoạch, thiết kế CTĐT tại Việt Nam. Việc đô thị được cải tạo sẽ nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, sử dụng quỹ đất đô thị hiệu quả, nâng cao kiến trúc cảnh quan đô thị từ đó nâng cao sức cạnh tranh đô thị.

- Việc tái cấu trúc các ô phố từ bên trong nhưng không làm mất đi những đặc trưng mặt ngoài ô phố của Hà Nội với các công trình nhà ở kết hợp với kinh doanh, buôn bán nhỏ, đây cũng là yếu tố đặc trưng của đô thị Việt Nam.

- Nâng cao nhận thức, trách nhiệm của cơ quan quản lý, người dân liên quan đến việc cải tạo chỉnh trang đô thị. Làm cơ sở để các cơ quan chức năng soạn thảo, ban hành các cơ chế chính sách liên quan đến CTĐT.

## **8. Một số khái niệm**

- ***Đô thị:*** “Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của TP; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn” [43].

### ***- Ô phố:***

Theo Larousse (1996) định nghĩa: “Ô phố là khu vực tập trung nhà cửa được khoanh lại bởi đường phố trong đô thị” [28].

Theo định nghĩa tại “Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu phố cổ” của TP Hà Nội, ô phố được định nghĩa là: “Ô đất được bao quanh bởi các phố hoặc ngõ phố” [67];

Tại “Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu phố cũ” của TP Hà Nội, ô phố được định nghĩa như sau: “Ô đất có nhà cửa, công trình được bao quanh bởi các đoạn tuyến phố hoặc ngõ phố [69]”

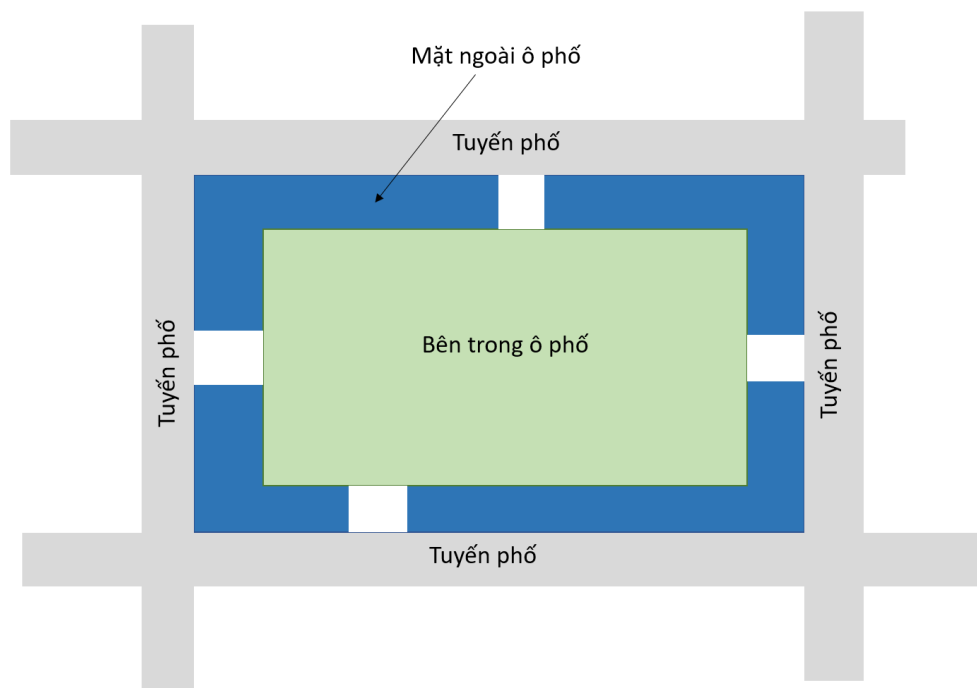
Trong luận án này, “Ô phố” được hiểu là *một khu đất được giới bao quanh bởi một số đoạn tuyến đường, phố chính.*

**- Tuyến, đường phố chính:**

Trong Luận án này: **tuyến, đường phố chính** được hiểu là các tuyến đường chính cấp khu vực trở lên (bao gồm đường chính cấp khu vực, và đường chính cấp đô thị). Quy định về tuyến đường chính đô thị được quy định trong Quy chuẩn 01:2021 về Quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn 07-4:2016 về Quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật quốc gia, trong đó có quy định về các tuyến đường chính cấp đô thị và tuyến đường chính cấp khu vực; trong các đồ án QHC, QHPK sẽ xác định các tuyến đường này;

- **Mặt ngoài ô phố:** là lớp công trình tiếp giáp với các tuyến đường phố chính bao quanh ô phố (bao gồm cả không gian vỉa hè của tuyến đường phố);

- **Bên trong ô phố:** là không gian còn lại của ô phố (trừ khu vực mặt ngoài ô phố như đã định nghĩa ở trên);



Hình 0.3: Hình minh họa “Mặt ngoài ô phố” và “Bên trong ô phố”

(Nguồn tác giả, 2020)

- **Cải tạo đô thị:** “là những hoạt động đầu tư xây dựng và các công tác liên quan đến sửa chữa, nâng cấp, xây dựng lại... nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có” [34].

Có thể phân chia CTĐT thành 3 loại như sau:

+ **Cải tạo, chỉnh trang:** là các hoạt động sửa chữa, nâng cấp mặt ngoài hoặc



*kết cấu các công trình trong các ô phố nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc ô phố.*

+ *Tái thiết*: là xây dựng mới các công HTKT, HTXH và công trình kiến trúc trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ.

+ *Duy tu, bảo tồn*: là cải tạo, nâng cấp chất lượng công trình, bảo tồn tôn tạo các giá trị văn hóa, kiến trúc của khu đô thị, không làm thay đổi hình thái, cấu trúc của khu đô thị.

- *Phục hồi đô thị*: là bảo tồn, sửa chữa, và khôi phục lại môi trường tự nhiên và nhân tạo của khu phố hiện có.

- *Chấn hưng đô thị*: là cải tạo nhằm tạo động lực phát triển mới, nâng cao năng lực cạnh tranh cho đô thị;

- *Tái PTĐT*: là thay đổi cấu trúc đô thị, hiện đại hóa hạ tầng, cải thiện điều kiện sinh thái và cảnh quan đô thị.

## **9. Cấu trúc của luận án**

Cấu trúc của Luận án gồm 03 phần chính như sau:

- Phần mở đầu (11 trang);

- Phần nội dung: gồm 03 chương:

*Chương I: Tổng quan về CTĐT và CTÔP (38 trang)*

*Chương II: Cơ sở khoa học về CTĐT (34 trang)*

*Chương III: Giải pháp cải tạo ô phố tại TP Hà Nội (Lấy ô phố Khâm Thiên*

*- Xã Đàn - Lê Duẩn làm ô phố thí điểm) (49 trang)*

- Kết luận, kiến nghị (04 trang)

- Danh mục các công trình khoa học của tác giả liên quan đến luận án;

- Tài liệu tham khảo;

- 03 Phụ lục:

*Phụ lục 1. Bảng thống kê danh mục các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của luận án;*

*Phụ lục 2. Mẫu phiếu điều tra xã hội học (gồm 3 mẫu phiếu);*

*Phụ lục 3: Tổng hợp kết quả điều tra khảo sát.*

## **CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CẢI TẠO ĐÔ THỊ VÀ CẢI TẠO Ô PHỐ**

### **1.1. Tổng quan về cải tạo đô thị trên thế giới và ở Việt Nam**

#### ***1.1.1. Tổng quan về cải tạo đô thị trên thế giới***

Trong thời kỳ phát triển công nghiệp của các nước trên thế giới, tại các đô thị trên thế giới ở các khu vực đô thị cũ đã trải qua nhiều giai đoạn tái thiết, cải tạo. Điển hình là sự tái phát triển Paris bắt đầu từ năm 1853 dưới sự chỉ đạo của Nam tước Haussmann bằng việc mở các đại lộ và dỡ bỏ các công trình xuống cấp. Việc đổi mới Paris của Haussmann được cho là dự án CTĐT quy mô lớn đầu tiên được thực hiện. Tuy nhiên, Hoa Kỳ là một trong những quốc gia đi đầu trong việc phát triển các chương trình quốc gia về CTĐT.

Nhìn chung, từ giữa thế kỷ XIX sang thế kỷ XX, các đô thị thế giới được cải tạo chủ yếu để đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa và sự phát triển của chủ nghĩa đế quốc, để chấn hưng đô thị sau giai đoạn khủng hoảng kinh tế 1929-1993; và tái thiết đô thị sau các cuộc chiến tranh thế giới 1941-1918 và 1939-1945.

Vào nửa sau thế kỷ XX, chế độ thực dân chấm dứt, khoa học công nghệ tiên bộ nhanh, nhiều nước công nghiệp mới xuất hiện, đô thị phát triển mạnh mẽ. Nhiều khu vực nhà máy và khu công nghiệp trở nên không còn phù hợp hoặc nằm trong trung tâm các đô thị do quá trình phát triển đô thị lan tỏa, nhiều khu vực cảng hàng không và cảng biển không còn đáp ứng nhu cầu thực tiễn, hạ tầng đô thị bị quá tải, sự gia tăng nhanh chóng của phương tiện cá nhân dẫn đến quá tải hệ thống giao thông.

Trong thời gian từ năm 1990 trở lại đây, xu thế phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và chất lượng cuộc sống được coi trọng nên khía cạnh tinh thần, bản sắc văn hóa, vấn đề môi trường và công bằng xã hội được nâng cao và các yếu tố đó đã chi phối việc CTĐT. Vai trò CTĐT được các đối tượng (chính quyền, người dân, doanh nghiệp...) được chia sẻ và phân công hợp tác.

Tại một số nước phát triển trong những năm gần đây, CTĐT có xu hướng thực hiện theo dạng phát triển cộng đồng, khuyến khích chính trang thay vì phá

đỡ, thành lập các tổ chức liên kết giữa chủ sở hữu và nhà đầu tư để thực hiện, thực hiện hợp tác công tư... [34].

Cách tiếp cận CTĐT trên thế giới rất đa dạng và đối với mỗi quốc gia, từng thời kỳ đều có cách tiếp cận riêng. Tuy nhiên, có thể tóm lược gồm 03 dạng chính gồm: (1) Tái thiết đô thị; (2) Phục hồi đô thị; (3) Tích hợp giữa tái thiết và phục hồi đô thị [33].

*Bảng 1.1: Bảng tổng hợp cách tiếp cận CTĐT trên thế giới qua các thời kỳ*

| <b>TT</b> | <b>Cách tiếp cận CTĐT</b>                         | <b>Thời kỳ</b>   | <b>Mục tiêu</b>   |
|-----------|---|--|---|
| <b>1</b>  | <b>Tái thiết đô thị</b>                           |  |   |
|           | Xây dựng lại đô thị sau chiến tranh               | Tại Anh và một số nước Châu Âu 1920  | Cải tạo, xây dựng lại đô thị trước sự tàn phá của chiến tranh   |
|           | Tái thiết, tái phát triển                         | Bắt đầu từ Hoa Kỳ năm 1930, sau đó triển khai ở nhiều nước Châu Âu (năm 1960)      | Phá dỡ những khu nhà ổ chuột, xây dựng các công trình cao tầng.                                       |
| <b>2</b>  | <b>Phục hồi đô thị</b>                            | Tại Hoa Kỳ năm 1970 và đây cũng là cách tiếp cận của nhiều quốc gia trên thế giới. | Bảo tồn khu dân cư, nâng cấp chất lượng đô thị, ưu tiên tái định cư tại chỗ hạn chế phá vỡ cộng đồng. |
| <b>3</b>  | <b>Tích hợp giữa tái thiết và phục hồi đô thị</b> | Cách tiếp cận nhiều quốc gia trên thế giới hiện nay đang áp dụng                   | Kết hợp giữa bảo tồn và xây dựng các công trình mới.  |

*(Nguồn tác giả, 2020)*

Tái thiết đô thị bao gồm việc phá bỏ các tòa nhà hiện hữu và sử dụng đất để thực hiện dự án mới. Cách tiếp cận này thường được áp dụng cho các khu vực có công trình xây dựng đang trong tình trạng xuống cấp nghiêm trọng và không có giá trị bảo tồn.

Tại một số quốc gia, việc tái thiết đô thị và xây dựng các công trình cao cấp hơn sẽ đẩy người dân lao động ra ngoài khu vực trung tâm. Do đó xáo trộn cuộc sống của cộng đồng dân cư, giảm cơ hội việc làm... Cách tiếp cận này giúp thay đổi bộ mặt đô thị, cải tạo điều kiện hạ tầng, tuy nhiên có thể mang lại chi phí xã hội và môi trường cao.

Việc phá hủy các công trình kiến trúc là một trong những vấn đề phức tạp của phương pháp tái phát triển. Một số công trình tuy chưa được công

nhận là di tích, di sản, nhưng có thể là những dấu mốc lịch sử cho một quá trình phát triển của đô thị. Việc giải phóng mặt bằng đã phá hủy không chỉ các công trình xây dựng cũ mà còn là một hệ thống xã hội hoạt động.

Ở phần lớn các nước phương Tây, việc tái phát triển theo cách tiếp cận như trên gần như không được áp dụng. Tuy nhiên, ở nhiều nước đang phát triển, tái phát triển vẫn được coi là cách khả thi để cải thiện điều kiện nhà ở và hiện đại hóa khu vực nội thành.

Phục hồi đô thị là phương pháp dựa trên bảo tồn, sửa chữa, và khôi phục lại môi trường tự nhiên và nhân tạo của khu phố hiện có. Phục hồi chức năng được áp dụng cho các khu vực mà các công trình có cấu trúc tốt nhưng đã bị xuống cấp.

Sự tham gia của cộng đồng là một nội dung quan trọng các giai đoạn của quá trình phục hồi. Tại một số nước, cộng đồng dân cư tự tổ chức thành các hiệp hội khu vực để vận động các chính quyền địa phương cung cấp hỗ trợ kỹ thuật, tài chính và cải thiện các dịch vụ công cộng. Việc bảo đảm quyền sở hữu đất và sở hữu nhà là những cách khuyến khích cộng đồng trong việc chủ động cải tạo, nâng cấp chất lượng không gian sống của mình. Thông qua quá trình cải tạo cộng đồng dân cư ngày càng gắn bó và phát triển.

Tuy nhiên, việc phục hồi đô thị là một quá trình phức tạp và tốn thời gian, khó thực hiện hơn là tái phát triển. Việc tìm được sự đồng thuận, thống nhất của cộng đồng yêu cầu người dân có trình độ tri thức và điều kiện kinh tế tương đối tốt và có ý thức trách nhiệm cao với cộng đồng. Đồng thời việc phục hồi đô thị sẽ khó khăn trong việc cấu trúc lại đô thị đối với các đô thị có lịch sử phát triển tự phát trong giai đoạn trước. Khó khăn trong việc xây dựng bổ sung thêm cơ sở hạ tầng mới cho các khu phố cũ với mật độ xây dựng cao.

Cách tiếp cận kết hợp giữa tái thiết và phục hồi dựa trên sự kết hợp các khía cạnh tốt nhất của cả hai phương pháp tiếp cận. Cách tiếp cận này sẽ lưu giữ được những gì cần bảo tồn và có cơ hội cho việc phát triển các công trình mới với kiến trúc đương đại phù hợp với điều kiện thực tế, làm phong phú thêm vẻ ngoài của TP cổ. Do đó, phương pháp tích hợp được nhiều quốc gia

lựa chọn.

Tuy nhiên, đối với nhiều nhà phát triển và chính quyền địa phương, tích hợp vẫn là một quá trình tốn thời gian, ít lợi nhuận hơn so với tái phát triển.

*\* Nhận xét:*

Tại các quốc gia phát triển trong quá trình phát triển và CTĐT đã trải qua nhiều giai đoạn khác nhau và đã có nhiều mô hình được kiểm chứng qua thực tế và được tổng kết đánh giá. Hầu hết trong các giai đoạn phát triển “nóng” việc cải tạo các khu ở thường sử dụng phương pháp tiếp cận phá dỡ và tái thiết.

Việc phục hồi đô thị tuy bảo tồn được các giá trị kiến trúc và văn hóa của cộng đồng, tuy nhiên chủ yếu phải dựa vào nguồn nội lực của người dân đang sinh sống tại khu vực này. Phương pháp này phù hợp với việc cải tạo các khu dân cư lâu đời, có giá trị lịch sử.

Hiện nay các nước chủ yếu lựa chọn mô hình tích hợp giữa phục hồi và tái thiết, hạn chế phá vỡ cộng đồng đồng thời tạo không gian xây dựng các công trình mới. Đây cũng là những kết quả rất hữu ích trong việc định hướng CTĐT tại Việt Nam.

#### 1.1.1.1 Cách tiếp cận cải tạo đô thị ở Hoa Kỳ

Những dự án CTĐT lớn đầu tiên tại Hoa Kỳ được thực hiện theo phong trào “Công viên Mỹ” và “thành phố đẹp”, vào cuối thế kỷ XIX cả hai phong trào được đưa ra nhằm khắc phục sự suy thoái môi trường do sự kết hợp của đô thị hóa và công nghiệp hóa. Cả hai phong trào đều tập trung vào việc chuyển đổi các trung tâm đô thị thông qua việc tạo ra các công viên đô thị và xây dựng các tòa nhà công cộng đồ sộ. Trong những năm 1930, là thời kỳ giải tỏa các khu ổ chuột và khu nhà ở thu nhập thấp để xây dựng các chung cư cao tầng.

Chính phủ Liên bang đã đề ra Đạo luật về Nhà ở năm 1949. Chương trình CTĐT được thiết kế để loại bỏ khu ổ chuột bằng cách phá hủy các công trình cũ và xây dựng những công trình mới. Chương trình CTĐT có ba mục tiêu chính: phòng chống tái hình thành các khu ổ chuột; phục hồi cấu trúc khu ở và vùng lân cận; tái phát triển các cấu trúc khu ở và vùng lân cận (Colborn, 1963). Tuy nhiên, các nhà đầu tư tư nhân không muốn tham gia do các dự án

này không sinh lời nhiều, thời gian thực hiện lâu. Kết quả là, CTĐT vẫn chủ yếu bao gồm giải phóng mặt bằng và tái phát triển khu ổ chuột.

Chương trình CTĐT cũng bộc lộ rất nhiều hạn chế. Trong đó nhiều nhất là việc phá hủy các cộng đồng dân cư nghèo, các dự án quá ít quan tâm đến mối quan hệ xã hội. Kết quả là nhiều ngôi nhà bị phá hủy hơn so với thực tế được xây dựng và chủ yếu là các căn hộ cho thuê giá thấp đã bị phá hủy thay thế bằng giá thuê cao, dẫn đến người nghèo không thuê được nhà ở, mặc dù điều kiện của khu ở đã được tăng lên.

Chương trình CTĐT được sửa đổi vào năm 1954 với mục tiêu chính là để tạo ra lợi nhuận chứ không phải cải thiện khu ổ chuột làm cho việc CTĐT trở nên hấp dẫn hơn đối với những người đầu tư tư nhân. Nguồn kinh phí các quỹ chương trình dần dần chuyển sang hỗ trợ phục hồi hơn phá dỡ và tái thiết.



Hình 1.1: Sơ đồ quá trình thay đổi cách tiếp cận CTĐT tại Hoa Kỳ

(Nguồn tác giả, 2020)

Vào những năm 1960, với việc PTĐT lan rộng ngoại thành làm trầm trọng thêm các vấn đề của TP và việc cải thiện các điều kiện đô thị cũ là rất cần thiết. Các chương trình quy mô nhỏ được khuyến khích lập kế hoạch toàn diện hơn cho việc tái phát triển. Chương trình Mô hình TP, được khởi xướng vào năm 1966, nhằm cung cấp nhà ở thông qua xây dựng lại cơ sở hạ tầng và chú trọng hơn đến việc đổi mới xã hội.

Phục hồi đô thị nổi lên trong những năm 1970 như là cách tiếp cận chính để CTĐT. Mục tiêu chính là bảo tồn khu dân cư và phục hồi nhà ở, nó hạn chế chuyển và làm gián đoạn sinh hoạt của cộng đồng. Đến nay, việc cải tạo nhà ở đã trở thành hoạt động chính trong việc CTĐT ở Hoa Kỳ.

### 1.1.1.2 Cách tiếp cận cải tạo đô thị ở châu Âu

Ở châu Âu, sự phát triển của các chính sách CTĐT theo một mô hình tương tự như ở Hoa Kỳ. Theo Leo Grebler, giáo sư tại Đại học California ở Los Angeles, sự cần thiết cho việc hiện đại hóa các trung tâm TP cũ được khởi xướng trong cuộc cách mạng công nghiệp đến châu Âu muộn hơn so với Hoa Kỳ. Các nước châu Âu xem xét kinh nghiệm của Mỹ như một mô hình để CTĐT. Tuy nhiên, không giống như ở Mỹ, việc CTĐT ở các nước châu Âu đôi khi được tiến hành mà không có chương trình cụ thể của quốc gia.

Việc CTĐT các TP và thị trấn bị tàn phá do chiến tranh trên khắp châu Âu trong thập niên 1920 được xem là quá trình CTĐT rộng lớn nhất trong lịch sử. Cho đến những năm 1950, căn hộ chung cư được coi là một hình thức phù hợp để thay thế cho nhà ở riêng lẻ của tầng lớp lao động.

Sau Thế chiến II, những tổn thất được duy trì trong chiến tranh đã làm tăng thêm ý thức về việc bảo tồn và phục hồi các thị trấn và TP lịch sử. Ngay từ năm 1954, việc bảo tồn và phục hồi đã trở thành những phần được chấp nhận hoàn toàn của các chương trình CTĐT ở châu Âu. Vào cuối những năm 1960, hầu hết các chính sách CTĐT bắt đầu loại bỏ hoàn toàn quy mô khu ổ chuột quy mô lớn, và các chương trình được định hướng lại theo hướng cải tạo và cải thiện điều kiện sống từng khu vực. Ngày nay, tại châu Âu, hầu hết các hành động CTĐT dựa trên việc cải tạo và nâng cấp khu dân cư [34].

### 1.1.1.3 Cách tiếp cận cải tạo đô thị ở châu Á

Hồng Kông và Singapore cũng phát triển các chương trình CTĐT lớn phát triển từ các chương trình giải phóng mặt bằng khu ổ chuột để đổi mới khu vực nội thành và tái phát triển các khu nhà ở công cộng, dưới sự quản lý của quan hệ đối tác công - tư.

Ban đầu, CTĐT ở Hồng Kông bị chi phối bởi các nhà đầu tư tư nhân. Sự can thiệp đầu tiên của công chúng vào việc CTĐT ở Hồng Kông là vào năm 1954, với kế hoạch giải phóng mặt bằng quy mô lớn theo sau đám cháy thảm hại ở Shek Kip Mei, một trong những khu vực dân cư lớn nhất và đông đúc nhất ở Bắc Kowloon.

Năm 1972, một chương trình tái phát triển các khu tái định cư rộng lớn được xây dựng từ những năm 1950. Những khu nhà tái định cư này đã bị phá hủy để chuẩn bị cho việc xây dựng các khối mới hoặc được chuyển đổi thành các đơn vị khép kín đồng thời bổ sung các công trình HTXH.

Năm 1974, một cách tiếp cận mới, đó là tái phát triển tại chỗ. Các căn hộ mới được sản xuất thông qua kế hoạch đã được bán cho các gia đình đã sống trước đây với mức giá ưu đãi, giúp hạn chế sự phá vỡ cộng đồng. Khu vực tư nhân, được thúc đẩy bởi giá đất tăng nhanh và quy định cho phép xây dựng các tòa nhà cao tầng thay thế các công trình thấp tầng đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tái phát triển. Tuy nhiên, do vấn đề về quy định sở hữu cùng lúc nhiều căn hộ, các thủ tục, thời gian chuẩn bị khi tái phát triển đã dẫn đến tái phát triển tại chỗ quy mô nhỏ, ít lợi nhuận hơn cho các nhà đầu tư tư nhân. Cách tiếp cận tái phát triển như vậy đã dẫn đến việc di dời cư dân gốc sang các khu vực ngoài trung tâm TP.

Năm 1987, một cách tiếp cận mới đã được giới thiệu, thúc đẩy quan hệ đối tác công - tư trong việc thực hiện tái phát triển toàn diện ở Hồng Kông. Tổng công ty phát triển đất đai, một cơ quan công lập độc lập, chịu trách nhiệm thực hiện các dự án tái phát triển sử dụng các nguồn lực từ khu vực tư nhân. Mục đích là đẩy nhanh quá trình tái phát triển khu vực tư nhân trong các khu vực được lựa chọn, khuyến khích sự tham gia của chủ đất, nâng cao chất lượng và lợi ích kinh tế của việc xây dựng các khu vực lớn hơn, để đảm bảo sự đối xử công bằng của người thuê nhà. Người thuê nhà bây giờ được tạo điều kiện thuê trong các đơn vị được Tổng công ty mua lại gần khu tái phát triển và các khoản thế chấp với lãi suất thấp được cung cấp cho những người bị ảnh hưởng mua nhà mới.

Ở Singapore, các chương trình CTĐT được khởi xướng vào đầu những năm 1960, bao gồm giải phóng mặt bằng khu ổ chuột quy mô lớn và tái PTĐT các khu vực bên trong. Năm 1964, Chương trình CTĐT cho China town đã được đưa ra, với sự trợ giúp của các chuyên gia tư vấn nước ngoài. Trong quan hệ đối tác công - tư, đất được nhà nước thu được đã được giải



phóng và tập hợp thành các khu vực lớn hơn sau đó được phát hành trên cơ sở công cộng cạnh tranh cho khu vực tư nhân để phát triển.

Chương trình CTĐT cho khu vực China town dẫn đến việc tái phát triển tất cả các vùng lân cận, bao gồm chủ yếu là nhà cửa hàng hai và ba tầng, và trong việc di dời tất cả cư dân và doanh nghiệp ban đầu. Chính sách được đưa ra là không có tòa nhà nào bị phá dỡ trước khi bố trí chỗ ở cho cư dân tạo được sự đồng thuận của cộng đồng.

Ngày nay, khu vực trung tâm đã được tái phát triển hoàn toàn với các khu phức hợp mua sắm, tòa tháp văn phòng, các khu chung cư và tòa nhà cao tầng mới. Chỉ có một số khu dân cư cũ được bảo tồn [34].

### ***1.1.2. Tổng quan về cải tạo đô thị ở Việt Nam***

Việt Nam có quá trình PTĐT từ rất lâu đời, tuy nhiên, đô thị hóa của Việt Nam có đặc điểm khác với các quốc gia khác, đó là quá trình đô thị hóa nông thôn thành thành thị, chuyển đổi các làng, xã nông nghiệp thành các thị trấn, quận, phường. Hệ thống đô thị cận đại mới được hình thành từ khi người Pháp xâm lược cuối thế kỷ XIX, đã có nhiều đô thị được quy hoạch xây dựng tương đối bài bản.

Đến năm 2021, cả nước có 867 đô thị, trong đó, có 2 đô thị loại đặc biệt, 22 đô thị loại I, 32 đô thị loại II, 48 đô thị loại III, 89 đô thị loại IV và 674 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc ước đạt khoảng 40,4%. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị đạt khoảng 53%; tại các đô thị loại II, III, IV đạt khoảng 40-50%. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết đô thị đạt khoảng 39% [15].

PTĐT có sự chênh lệch giữa các vùng, cụ thể các khu vực đồng bằng, duyên hải phát triển nhanh hơn vùng núi, tây nguyên. Hầu hết HTKT, HTXH của các đô thị Việt Nam hiện nay đều bị quá tải.

Quá trình CTĐT Việt Nam có thể được chia thành các giai đoạn như sau [34]:

(1) *Giai đoạn từ năm 1975 đến năm 1990: Tái thiết đô thị*

Qua các cuộc chiến tranh (Kháng chiến chống Pháp 1946-1954, kháng chiến chống Mỹ ở miền nam (1954-1975) và chống chiến tranh phá hoại của không quân Mỹ ở Miền Bắc (1965-1973), chiến tranh biên giới phía Bắc (1979), đô thị Việt

Nam bị tàn phá nặng nề và việc tái thiết đô thị là một trong những mục tiêu quan trọng cấp bách hàng đầu của cả nước. Trong đó, các đô thị của miền Bắc bị ảnh hưởng nhiều nhất, được khởi động tái thiết sau năm 1954 và sau năm 1973 (khi Mỹ chấm dứt ném bom). Tái thiết đô thị ở miền Nam chủ yếu là khôi phục hoạt động của hạ tầng đô thị.

Nguồn lực tái thiết đô thị dựa chủ yếu vào sự giúp đỡ của các nước xã hội chủ nghĩa, một ít từ các tổ chức quốc tế (tổ chức UNICEF hỗ trợ xây dựng trường học và Chính phủ Phần Lan hỗ trợ xây dựng hệ thống cấp nước Hà Nội).

### *(2) Giai đoạn từ năm 1991 đến năm 2000: Chấn hưng đô thị*

Trong thời kỳ đầu đổi mới chuyển sang nền kinh tế thị trường, nhiều công trình công cộng, nhà ở được xây dựng. Ban đầu chỉ mang tính chất tự phát, sau đó dần được các cấp chính quyền quan tâm đưa vào quy hoạch, quản lý. Việc chia tách các tỉnh cũng tạo điều kiện hình thành các trung tâm đô thị mới. Thành tựu của phát triển kinh tế, phát triển vật liệu xây dựng tạo điều kiện cho việc cải tạo chỉnh trang đô thị, người dân chủ động xây dựng và cải tạo nhà ở.

Trong giai đoạn này việc phát triển bám đường là một xu thế tạo “hiệu ứng mặt tiền”. Người dân, thậm chí cả các cơ quan công sở cải tạo chỉnh trang, coi nói mặt tiền để kinh doanh.

### *(3) Giai đoạn từ năm 2001 đến nay: Tái PTĐT để phát triển kinh tế*

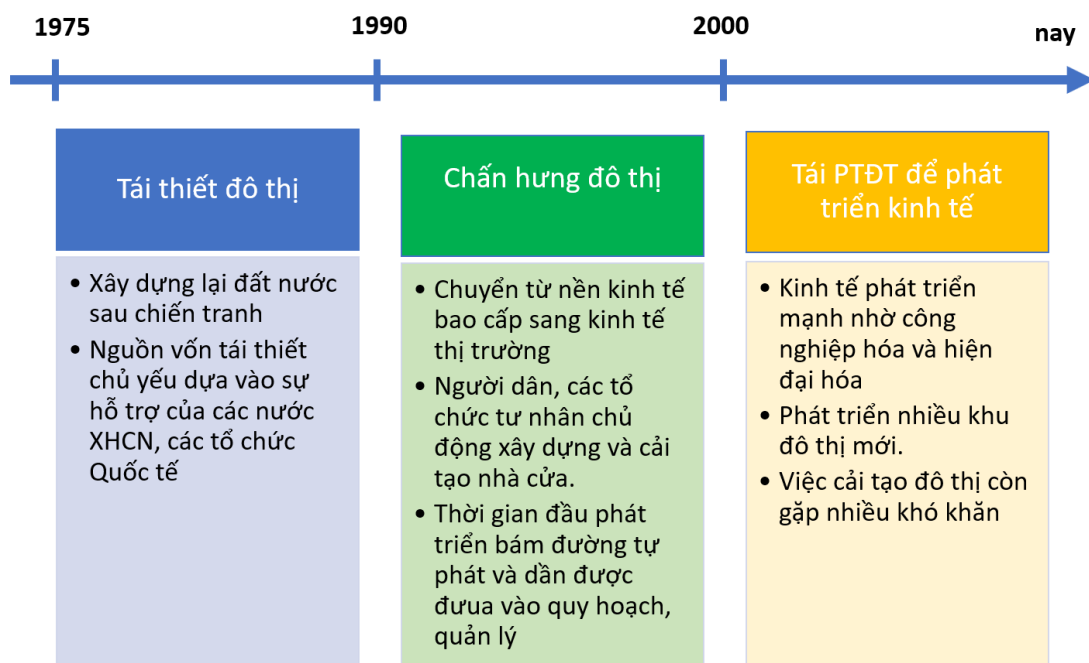
Công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập đã thúc đẩy quá trình PTĐT. Các đô thị đã trở thành cực tăng trưởng, tạo công ăn việc làm, thu hút người lao động từ khu vực nông thôn.

Trong giai đoạn này, nhiều dự án khu đô thị mới được hình thành trên diện tích đất trống, đất nông nghiệp và đô thị được mở rộng. Tính riêng giai đoạn từ 2001-2010 có hơn 350 dự án khu đô thị mới được nghiên cứu triển khai thực hiện trên địa bàn TP Hà Nội. Tại khu vực trung tâm nhiều công trình công sở, nhà máy được phá dỡ để xây dựng nhà ở cao tầng. HTKT, HTXH được cải tạo nâng cấp. Tại các khu vực ô phố, các khu vực làng xóm dưới bối cảnh giá trị đất tăng cao, người dân chia nhỏ các thửa đất một cách tự phát để bán lại cho người ở nơi khác đến sinh sống, hình thành các khu dân cư mật độ cao.

Nhìn chung, trong giai đoạn này công tác CTĐT đã đạt được một số kết quả nhất định. Bộ mặt các khu đô thị cũ ngày càng trở nên hiện đại với sự xuất

hiện các cao ốc, cửa hàng cửa hiệu được tân trang, hạ tầng được cải tạo và nâng cấp, nhiều đường phố và ngõ ngách được mở rộng, chiếu sáng công cộng được hiện đại hóa...

Tuy nhiên, hiện nay việc cải tạo chỉnh trang các ô phố còn gặp nhiều khó khăn và gặp nhiều vấn đề phức tạp như: vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng, nguồn vốn cải tạo chỉnh trang đô thị, cơ chế phối hợp giữa nhà nước, doanh nghiệp và người dân trong việc CTĐT... Hầu hết các doanh nghiệp bất động sản tập trung khai thác các khu đất trống hoặc các khu đất của các cơ quan, xí nghiệp. Trong công tác quy hoạch CTĐT, hầu hết không đưa ra giải pháp cụ thể đối với các ô phố (do không có giải pháp hoặc chưa có mô hình cải tạo thành công tại Việt Nam), bên cạnh đó nguồn vốn ngân sách hạn hẹp, việc hợp tác triển khai các dự án đầu tư công - tư trong CTĐT chưa có nhiều kinh nghiệm, do đó không có nguồn lực để cải tạo chỉnh trang các ô phố.



Hình 1.2: Sơ đồ về quá trình phát triển, CTĐT của Việt Nam (Nguồn tác giả, 2020)

## 1.2. Tổng quan về cải tạo ô phố tại thành phố Hà Nội

### 1.2.1. Quá trình hình thành và phát triển các ô phố tại Hà Nội

Thủ đô Hà Nội là trung tâm vùng Đồng bằng châu thổ sông Hồng và trung tâm kinh tế, chính trị của cả nước. Với diện tích 3.358,6 km<sup>2</sup>, quy mô dân số 8,25 triệu người (năm 2020); trong đó dân số thành thị chiếm 49,3%; dân số nông thôn chiếm 50,7%; mật độ dân số 2.455 người/km<sup>2</sup>. Hà Nội có 30 đơn vị

hành chính cấp huyện, gồm 12 quận, 17 huyện và 1 thị xã.

Từ rất lâu, Thăng Long đã trở thành điểm đến của những người dân tứ xứ. Vào thế kỷ XV, dân các trấn về Thăng Long quá đông khiến vua Lê Thánh Tông có ý định buộc tất cả phải về nguyên quán. Nhưng khi nhận thấy họ chính là lực lượng lao động và nguồn thuế quan trọng, triều đình đã cho phép họ ở lại. Những thay đổi về dân cư vẫn diễn ra liên tục và kéo dài cho tới ngày nay. Cùng với đó, quá trình đổi thay liên tục của địa giới hành chính (đặc biệt là sau khi sát nhập Gia Lâm trong thời gian 1954 - 1961, phần lớn tỉnh Phúc Yên khoảng năm 1980 và toàn bộ tỉnh Hà Tây năm 2008).

Quá trình hình thành các ô phố của TP Hà Nội gắn liền với quá trình quy hoạch, phát triển mở rộng khu vực nội thành của TP.

Năm 1010, khi Lý Thái Tổ khai sinh Kinh đô Thăng Long, thì tòa thành này chỉ có quy mô nằm trong một vòng tường lũy chu vi khoảng 6km, gọi tên là Đại La Thành, do đô hộ Cao Biền xây đắp vào năm 866.

Từ thế kỷ 11 đến thế kỷ 19, khu vực lõi của Kinh đô Thăng Long căn bản được tổ chức, xây dựng và vận hành theo một quy hoạch nhất quán, gọi là “Tam trùng thành quách” và “Trong thành ngoài thị” (ở trong phạm vi chu vi 6km, là vùng “Thành thị quân vương” và bên ngoài là vùng “Thành thị chúng dân”).

Đến cuối thế kỷ 19, khi Tổng thống Pháp ban hành sắc lệnh thành lập “TP Hà Nội” (Ville de Ha noi), từ đó quy hoạch “Tam trùng thành quách - Trong thành ngoài thị” bị xóa bỏ và được thay thế bằng quy hoạch mới, theo hình thái đô thị phương Tây, gọi là “Nội thành - Ngoại thành”. Nội thành của Hà Nội là phần lớn khu vực lõi của Thăng Long - Hà Nội cũ, với những “Khu phố Tây” được xây dựng mới, “Khu phố cổ” được sửa sang, cải tạo. Ngoại thành của Hà Nội, bắt đầu thành hình từ năm 1899 và được đặt dưới quyền cai trị của một “trưởng đồn” do “độc lý” TP chỉ đạo.

Trong giai đoạn 1920-1945, TP Hà Nội đã có bước phát triển vượt bậc về quy mô dân số và đất đai. Về quy hoạch đô thị được nhìn nhận trong một tổng thể chung có sự gắn kết về không gian: Khu phố cổ, khu nhà ở, trung tâm kinh tế, thương mại, trung tâm hành chính. Khu vực ngoại ô Hà Nội tập trung các khu ở

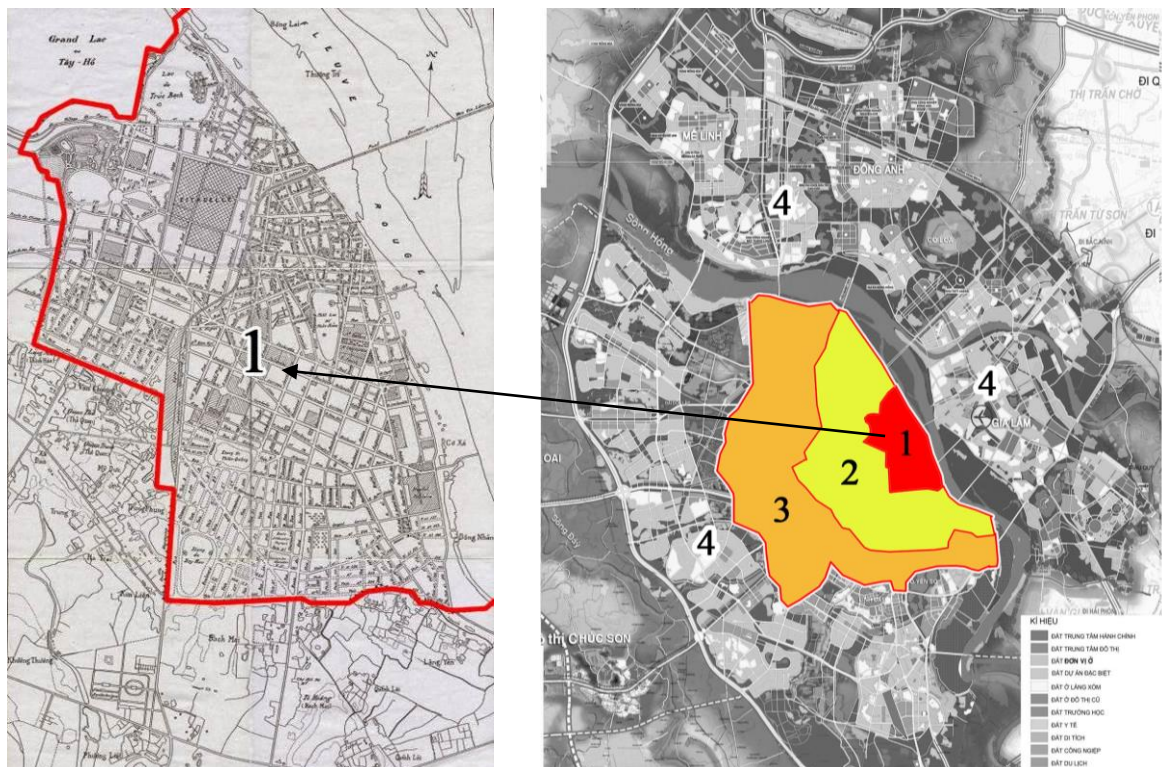
của tầng lớp lao động làm thuê. Nhà ở được xây dựng tạm, không được đầu tư hạ tầng, tạo nên sự tương phản hoàn toàn với phố trung tâm đầy đủ tiện nghi của người Pháp [3].

Sau Cách mạng tháng Tám năm 1945, TP Hà Nội chính thức được chọn làm Thủ đô, cơ bản vẫn giữ “Nội thành - Ngoại thành” đã thành hình trong nửa đầu của thế kỷ.

Từ năm 1946 đến năm đến năm 1949, khu vực nội thành, ngoại thành của TP Hà Nội được điều chỉnh, thay đổi phù hợp với thời kỳ kháng chiến.

Ngày 20/4/1962, Quốc hội đã phê chuẩn Quy hoạch mở rộng TP Hà Nội, đánh dấu sự phân định địa giới mới của TP với tổng diện tích 586 km<sup>2</sup>, dân số 91 vạn người, gồm 4 khu phố nội thành, là: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Đống Đa và 4 huyện ngoại thành: Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, Từ Liêm.

Từ năm 1978 đến năm 2008, khu vực nội thành, ngoại thành của TP Hà Nội có nhiều thay đổi. Năm 2008, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết mở rộng TP Hà Nội lần thứ 4. Theo đó thì diện tích của Thủ đô Hà Nội có 3.344,47 km<sup>2</sup>, dân số hơn 6,2 triệu người, 29 đơn vị hành chính cấp quận huyện, là kết quả của việc sáp nhập toàn bộ dân số, diện tích của huyện Mê Linh (tỉnh Vĩnh Phúc), tỉnh Hà Tây (cũ) và 4 xã của huyện Lương Sơn (tỉnh Hòa Bình) vào Thủ đô Hà Nội.



### Hình 1.3: Bản đồ quá trình phát triển lan tỏa khu vực trung tâm TP Hà Nội

(Nguồn tác giả, 2020)

- (1) Khu vực khu phố cổ, khu phố cũ đã được quy hoạch từ năm 1936
- (2) Khu vực nội đô lịch sử
- (3) Khu vực nội đô mở rộng
- (4) Khu vực PTĐT mới

TP Hà Nội được mở rộng qua các thời kỳ, các khu vực ô phố cũ có quá trình phát triển chuyển đổi từ nông thôn (khu vực ngoại thành) sang khu vực đô thị (khu vực nội thị). Từ năm 1990, nhiều tuyến phố chính của Hà Nội, như Giải Phóng, Láng Hạ, Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Chí Thanh, Thái Hà... được xây dựng, mở rộng. Các ô phố được hình thành một cách rõ nét. Hầu hết các công trình cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới tập trung tại khu vực mặt đường các tuyến phố chính. Phía bên trong các ô phố, người dân chia nhỏ các lô đất để bán và xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng, khiến cho mật độ các ô phố ngày càng tăng.

Nhận xét: Hầu hết các ô phố trong đối tượng nghiên cứu của Hà Nội có quá trình phát triển tự phát, đô thị hóa lan tỏa từ ngoại thành trở thành nội thị.

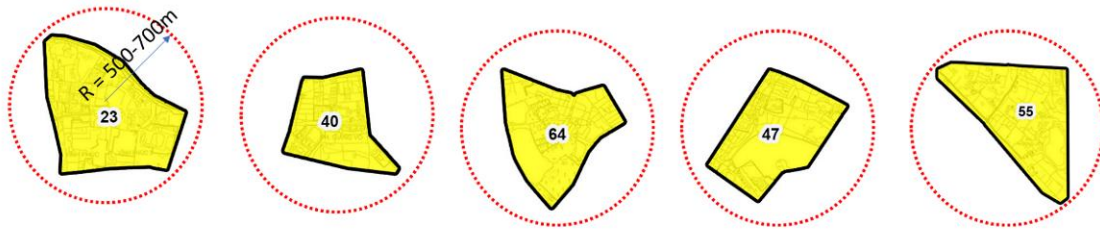
#### 1.2.2. Đánh giá thực trạng các ô phố ở Hà Nội

##### 1.2.2.1 Về đặc điểm chung của các ô phố.

Do khu vực nghiên cứu không được quy hoạch, thiết kế đồng bộ ngay từ đầu, được phát triển từ các làng xã ven đô, do đó hình dáng các ô phố của TP Hà Nội không có quy luật cụ thể, khá đa dạng, ít có ô phố hình chữ nhật hoặc hình vuông. Theo lý thuyết về hình thái học đô thị, các ô phố này thuộc dạng ô phố có cấu trúc tự do [28]. Đây cũng là đặc trưng của các ô phố của các đô thị Việt Nam.

Các ô phố nằm trong vòng tròn có khoảng từ 500m - 700m. Với kích thước như vậy, các ô phố phù hợp để tổ chức thành các đơn vị ở theo lý thuyết quy hoạch, tuy nhiên cộng đồng dân cư trong một ô phố được hình thành từ các tổ dân phố thuộc 2-3 phường liền kề; trong một ô phố có thể có các công trình công cộng như: trường học, y tế, sân chơi, vườn hoa, trụ sở... của các phường khác nhau. Đây cũng là nguyên nhân do lịch sử để lại, phân chia địa giới hành chính không theo các tuyến đường lớn mà theo ranh giới làng xóm trước đây.





Hình 1.4: Một số hình dạng, kích thước của các ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

Mật độ dân cư tại các ô phố của Hà Nội rất cao, trung bình trên 20.000 người/km<sup>2</sup>, trong đó tại một số quận như Thanh Xuân, Đống Đa có mật độ dân số trên 30.000 người/km<sup>2</sup>. Trong các ô phố mật độ xây dựng của các công trình nhà ở riêng lẻ hầu hết đạt tới 100%.

Các công trình mặt ngoài ô phố thường xuyên được cải tạo, sửa chữa để đáp ứng nhu cầu kinh doanh, buôn bán, các công trình bên trong các ô phố chủ yếu là các công trình nhà ở do các hộ dân cư tự xây dựng từ lâu. Do đó, về thực trạng chất lượng công trình, mục đích sử dụng, hình thái kiến trúc các công trình nằm ở mặt ngoài ô phố và các công trình bên trong các ô phố của Hà Nội hình thành sự đối lập tương đối rõ nét.

#### 1.2.2.2 Phân loại các ô phố theo mức độ đô thị hóa

Theo quá trình phát triển các ô phố phát triển từ các làng xã ven đô trở thành khu vực nội thành. Đi cùng với đó là quá trình chuyển đổi đất từ mục đích sản xuất nông nghiệp sang đất ở hoặc đất sử dụng công cộng. Quá trình này diễn ra trong nhiều năm, dần dần các ô phố đô thị hóa hoàn toàn và không còn diện tích đất nông nghiệp.

Trên cơ sở bản đồ vị trí các ô phố nghiên cứu, đối chiếu với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của TP Hà Nội, luận án phân loại các ô phố thành 02 nhóm (*Danh sách chi tiết các ô phố theo 02 nhóm xem tại phụ lục 1*):

- Nhóm A: Nhóm các ô phố đã đô thị hóa hoàn toàn (100% đất xây dựng đô thị, không còn diện tích đất nông nghiệp) - Tổng cộng có 76 ô phố; Hầu hết các ô phố này nằm gần khu vực trung tâm của TP Hà Nội, có quá trình đô thị hóa từ sớm do đó trong ô phố gần như không còn không gian trống. Mật độ xây

dựng của ô phố rất cao.

Ô phố số 25




Ô phố số 43



Ô phố số 55



 100% diện tích đất của ô phố đã chuyển sang đất xây dựng đô thị

Hình 1.5: Một số ô phố thuộc nhóm A: Các ô phố đã đô thị hóa hoàn toàn

(Nguồn tác giả, 2021)

- Nhóm B: Nhóm các ô phố còn quỹ đất trồng - Tổng cộng 22 ô phố. Đây là nhóm các ô phố nằm ở khu vực xa hơn khu trung tâm của TP Hà Nội, quá trình PTĐT chậm hơn, do đó trong ô phố còn các quỹ đất trồng, đất nông nghiệp.

Ô phố số 01





Ô phố số 64



Ô phố số 98



 Phần diện tích đất xây dựng đô thị  
 Phần diện tích đất nông nghiệp

Hình 1.6: Một số ô phố thuộc nhóm B: Các ô phố còn quỹ đất trồng

(Nguồn tác giả, 2021)

Đánh giá: Các ô phố thuộc nhóm B có mật độ xây dựng thấp hơn, còn một phần đất nông nghiệp, các khu vực này có thể chuyển đổi thành không gian công cộng hoặc xây dựng các công trình nhà ở cao tầng phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân trong quá trình CTÔP.

Như vậy việc CTÔP thuộc nhóm B có thể thuận lợi hơn đối với các ô phố thuộc nhóm A. Trong quá trình CTÔP tại TP Hà Nội ưu tiên lựa chọn các ô phố thuộc nhóm B để triển khai trong giai đoạn đầu.



### 1.2.2.3 Thực trạng mặt ngoài các ô phố của Hà Nội

Về giao thông mặt ngoài các ô phố, các tuyến phố chính hầu hết đã được cải tạo nâng cấp theo tiêu chuẩn đường đô thị, hệ thống vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng được đầu tư tương đối đồng bộ. Đây là những tuyến đường giao thông của thành phố, quận quản lý, phục vụ nhu cầu đi lại và kiến trúc cảnh quan chung của cả TP. Các công trình trình nằm ở mặt ngoài ô phố chủ yếu là các công trình được chủ sở hữu tư nhân xây dựng, cải tạo vào mục đích ở kết hợp với kinh doanh thương mại.



Hình 1.7a: Mặt đường tuyến phố Lê Duẩn, Quận Hai Bà Trưng



Hình 1.7b: Mặt đường tuyến phố Xã Đàn, Quận Đống Đa

Hình 1.7: Ảnh thực trạng một số tuyến phố mặt ngoài ô phố

(Nguồn tác giả, 2019)

Đối với mặt ngoài ô phố tồn tại một số thực trạng cần quan tâm trong quá trình cải tạo gồm:

- Hệ thống bảng biểu quảng cáo chưa được quy định, quản lý chặt chẽ, do đó còn nhiều bất cập;
- Việc lấn chiếm vỉa hè để đỗ xe, xây dựng bậc tam cấp, kinh doanh buôn bán còn thường xuyên xảy ra; không có chỗ cho người đi bộ;
- Một số tuyến phố có vỉa hè quá nhỏ, không đủ diện tích cho việc trồng cây xanh; Hệ thống đường dây điện, cáp viễn thông chưa được hạ ngầm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

### 1.2.2.4 Thực trạng đô thị bên trong các ô phố của Hà Nội

#### a) Về hạ tầng kỹ thuật

- Về giao thông

Đối với giao thông bên trong các ô phố chủ yếu là các ngõ, ngách có bề rộng 2,0-3,0m được hình thành trong quá trình phát triển từ làng xóm đô thị hóa trước đây.

Hầu hết ô tô không thể lưu thông trong các ngõ ngách do đó chưa đáp ứng được nhu cầu đi lại, vận chuyển của người dân, đặc biệt là yêu cầu về cứu nạn, phòng cháy, chữa cháy...



Hình 1.8a: Ô phố Vương Thừa Vũ - Trường Chinh - Nguyễn Trãi - Khương Trung - Hoàng Văn Thái.



Hình 1.8b: Ô phố La Thành - Nguyễn Chí Thanh - Kim Mã - Ngọc Khánh



Hình 1.8c: Ô phố Đội Cấn - Bưởi - Hoàng Hoa Thám

Hình 1.8: Hình ảnh các ngõ, ngách bên trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2020)



Hình 1.7: Ảnh chụp hiện trạng một số ngõ ngách bên trong ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

*- Về cấp điện, chiếu sáng*

Về hệ thống cấp điện cơ bản được đảm bảo, 100% các hộ dân được sử dụng hệ thống điện lưới. Tuy nhiên đối với khu vực bên trong ô phố, hệ thống các loại dây điện, dây thông tin phần lớn vẫn đi nổi, chạy theo hệ thống các loại cột do ngành điện lực và ngành bưu điện xây dựng, vừa không đảm bảo về mỹ quan đô thị và mất an toàn cho người dân.



*Hình 1.8: Ảnh hiện trạng hệ thống dây điện, chiếu sáng bên trong ô phố  
(Nguồn tác giả, 2020)*

Bên trong các ô phố, hệ thống chiếu sáng một phần được nhà nước đầu tư gắn cùng các cột điện, một phần do tổ dân phố huy động người dân đóng góp đầu tư. Việc chiếu sáng còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

*- Về hệ thống cấp nước*

Hệ thống nước máy cơ bản đã được đầu tư cấp đến các hộ dân trong ô phố, tuy nhiên tại một số khu vực chất lượng nước còn chưa được đảm bảo do hệ thống ống cấp nước cũ, bị rò rỉ ảnh hưởng đến chất lượng nước cấp.

Khu vực phía Tây của TP Hà Nội được cung cấp từ hệ thống đường ống cấp nước sạch Sông Đà, tuy nhiên tuyến đường ống này thường xuyên gặp sự cố dẫn đến tình trạng mất nước trên diện rộng và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của người dân trong các ô phố.

*- Về hệ thống thoát nước, xử lý nước thải*

Bên trong các ô phố, hệ thống thoát nước là những cống có nắp đan bê tông được xây dựng giữa các ngõ, ngách; Nhiều ngõ ngách nhỏ không có hệ thống thoát nước. Tình trạng ngập úng thường xuyên xảy ra bên trong các ô phố khi



trời mưa to.

Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể phốt và xả trực tiếp ra hệ thống thoát nước chung.

*- Về thu gom, xử lý rác thải*

Rác thải sinh hoạt được các công ty môi trường thu gom vào khoảng 19h hàng ngày đưa về nơi tập kết và đưa đi xử lý tại các khu xử lý rác thải của TP. Hệ thống thùng rác công cộng chưa được trang bị, tình trạng vứt rác bừa bãi vẫn còn tồn tại, ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung của ô phố.



*Hình 1.9: Ảnh rác thải chưa được thu gom tại một số ô phố*

b) Về Nhà ở và hạ tầng xã hội

*- Về nhà ở*

Từ năm 1986, sau khi xóa bỏ bao cấp về nhà ở, nhà ở trong các ô phố nghiên cứu chủ yếu do người dân tự xây dựng. Đi kèm với sự phát triển kinh tế - xã hội, công nghệ, vật liệu xây dựng, nhà ở được xây dựng kiên cố, tiện nghi hơn, đa dạng về phong cách kiến trúc, tầng cao thông thường từ 1-5 tầng.

Nhà ở nằm trong các ngõ ngách, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, liền kề được xây dựng trên thửa đất có diện tích khoảng 30-50m<sup>2</sup>, được dùng vào mục đích để ở hoặc cho thuê trọ, với mật độ xây dựng dày đặc và ngõ ngách nhỏ, do đó kiến trúc mặt ngoài ít được quan tâm, điều kiện về thông gió và chiếu sáng ít được đảm bảo.



Hình 1.10: Ảnh thực trạng nhà ở bên trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2019)

- Về công trình trụ sở, giáo dục, công trình y tế, thương mại dịch vụ:

Tại các ô phố, các công trình trụ sở của phường, quận được đầu tư xây dựng kèm theo các công trình như trạm y tế, nhà văn hóa, đồn công an, ... theo phân cấp quản lý hành chính. Tuy nhiên, tại các ô phố nghiên cứu, các công trình này có khuôn viên nhỏ hẹp, nằm xen kẽ giữa các hộ dân cư, chưa đáp ứng được nhu cầu làm việc cho cán bộ và nhu cầu của người dân.

Các công trình giáo dục đào tạo trong các ô phố chủ yếu là các trường mầm non, cấp 1, cấp 2. Khuôn viên và quy mô các trường học gần như không thể mở rộng do nằm xen kẽ các hộ dân cư. Tuy nhiên, tốc độ tăng dân số nhanh dẫn đến các trường ngày càng quá tải, xuống cấp, thiếu các không gian phụ trợ như vui chơi, chỗ đón, trả học sinh... Trong những năm gần đây hình thành nhiều trường mầm non tư thục. Tuy nhiên chủ yếu được cải tạo từ các công trình nhà ở trong các ô phố, do đó chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân.

Trong các ô phố một số chợ dân sinh truyền thống có quy mô nhỏ, chật hẹp, chủ yếu là các công trình tạm, chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân. Do đặc điểm của các ô phố Hà Nội từ lịch sử, người dân kinh doanh buôn bán nhỏ lẻ dọc theo các tuyến đường, ngõ hình thành các điểm chợ tạm tự phát chạy dọc cả theo tuyến phố (Ngõ chợ Khâm Thiên), không đảm bảo về không gian mua sắm và vệ sinh an toàn thực phẩm.

Trong những năm gần đây hình thành các siêu thị mini, các cửa hàng tiện lợi tại các tuyến đường chính mặt ngoài ô phố cung cấp thực phẩm, đồ dùng cho người dân. Đồng thời việc mua sắm tại các siêu thị lớn, mua sắm online cũng

dần thay đổi thói quen mua sắm của người dân trong các ô phố của Hà Nội.



Hình 1.11a: Trạm y tế phường Phương Liên

Hình 1.11b: Trường Tiểu học La Thành



Hình 1.11c: Chợ Thủ Quan, phường Thủ Quan

Hình 1.11d: Điểm sinh hoạt cộng đồng phường Trung Phụng

Hình 1.11: Một số công trình HTXH trong các ô phố Hà Nội

(Nguồn tác giả, 2019)

- Về công trình di tích, và công trình tôn giáo tín ngưỡng

Do các đặc điểm hình thành các ô phố của Hà Nội trước đây là các làng xóm thuộc khu vực nội thành, nên trong các ô phố tồn tại nhiều các công trình: đình, đền, chùa, miếu... Các công trình chính đã được nhà nước cung cấp kinh phí hoặc người dân đóng góp tiền để trùng tu, tôn tạo. Tuy nhiên, không gian các công trình di tích này khá chật hẹp, đồng thời bị các hàng quán, hộ dân cư xung quanh lấn chiếm.

Những công trình văn hóa gắn với tôn giáo, tâm linh của người dân Hà Nội, do đó một số công trình tuy chưa được xếp hạng di tích, nhưng không thể phá dỡ, di dời trong quá trình cải tạo các ô phố.





Hình 1.12a: Đền Trung Phụng

Hình 1.12b: Đền Trung Phụng

Hình 1.12: Hình ảnh một số công trình tôn giáo tín ngưỡng trong các ô phố

(Nguồn tác giả, 2019)

- Về không gian công cộng, cây xanh, kiến trúc cảnh quan

Do các ngõ ngách trong các ô phố của Hà Nội nhỏ, do đó hầu hết không có hệ thống cây xanh tuyến đường. Trong các ô phố hầu hết không có các vườn hoa, khu vui chơi cộng đồng (trừ một số các ô phố có các hồ, công viên lớn của quận, TP). Các không gian công cộng còn lại rất ít và dễ bị lấn chiếm. Kiến trúc cảnh quan các ngõ, ngách gần như không được quan tâm.

*Đánh giá:* Hệ thống HTKT, HTXH bên trong các ô phố của TP Hà Nội quá tải trầm trọng, chưa đảm bảo cả về số lượng và chất lượng. Do đó, cần đề xuất giải pháp CTÔP bổ sung được hệ thống hạ tầng đô thị, tái cấu trúc, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong các ô phố.

### **1.2.3. Rà soát các đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết liên quan đến việc cải tạo các ô phố tại Hà Nội**

Theo đồ án “QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050”, các ô phố nghiên cứu nằm trong khu vực “hạn chế phát triển” của Khu vực nội đô lịch sử (khu A7) và khu vực nội đô mở rộng (Khu B).





trang các ô phố tại Hà Nội còn hạn chế, do đó có rất ít các đồ án Quy hoạch chi tiết phục vụ cải tạo chỉnh trang cả một ô phố của TP Hà Nội.



Hình 1.14: Quy hoạch các khu dân cư hiện hữu trong đồ án QHPK H2-2<sup>1</sup>

#### 1.2.4. Thực trạng cải tạo các ô phố tại Hà Nội

Tại các ô phố của TP Hà Nội hiện đang diễn ra các hình thức CTĐT như sau:

*Cải tạo nhà đơn lẻ:* Các hộ dân cư trong đô thị chủ động xây mới, xây xen, cải tạo nhà ở của mình theo đơn cấp phép cải tạo (đối với các trường hợp cải tạo sửa chữa lớn, nâng tầng, thay đổi quy mô...) hoặc cải tạo chỉnh trang nhỏ lẻ. Những trường hợp này thường cải tạo nguyên trạng trên lô đất, không cải tạo xung quanh. Tuy nhiên cũng có những trường hợp do tư nhân thu gom hợp thửa các lô đất để xây dựng công trình mới. Các chỉnh trang đơn lẻ này ít bổ sung các công trình HTXH, không cải thiện nhiều cảnh quan chung của khu vực.

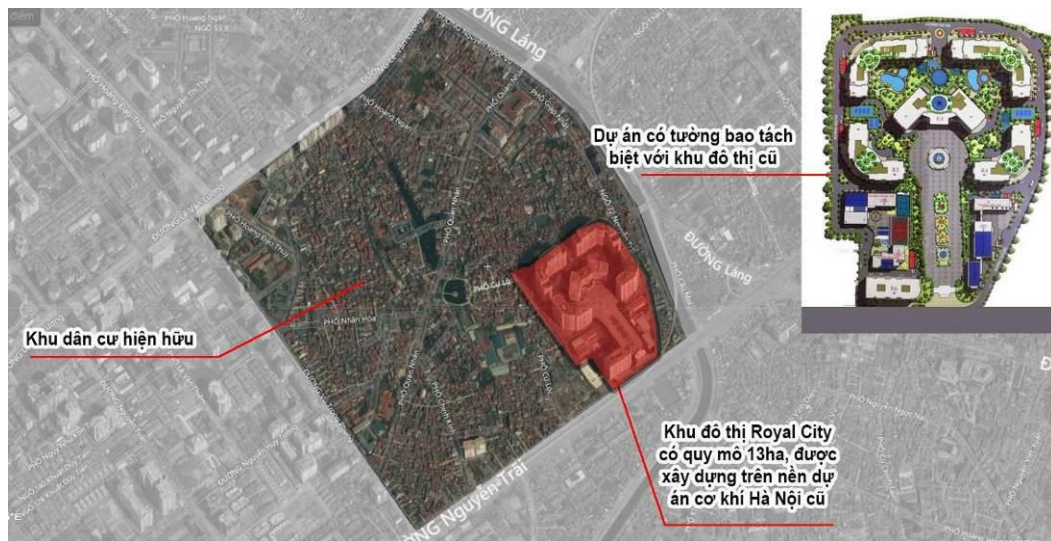
*Tái thiết đô thị:* một số khu vực đô thị của TP Hà Nội (như các cơ sở sản xuất cũ, các chung cư cũ...) được giao cho các doanh nghiệp xây dựng thành các khu đô thị mới.

<sup>1</sup> Nguồn: Hồ sơ đồ án QHPK H2-2 đã được phê duyệt



Hình 1.15: Vị trí tái thiết đô thị tại Dự án Times City  
(Nguồn tác giả biên tập trên nền hình ảnh vệ tinh, 2020)

Dự án Times city tại đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, có quy mô khoảng 36ha xây dựng trên đất nhà máy dệt 8/3 và Hanosimex khởi công năm 2011.



Hình 1.16: Vị trí tái thiết đô thị tại Dự án Royal City

Dự án Royal City có quy mô khoảng 13 ha xây dựng ở khu vực nhà máy cơ khí Hà Nội cũ, khởi công xây dựng năm 2010

(Nguồn: tác giả biên tập trên nền hình ảnh vệ tinh, 2020)

Cải tạo các công trình trụ sở, các công trình xã hội: Nhiều công trình phúc lợi xã hội như: trường học, nhà văn hóa, nhà trẻ được cải tạo, xây dựng mới đã góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân. Tuy nhiên, ở các khu đô thị cũ, tại các ô phố trong khu vực nội thành, diện tích đất dành cho các công trình



công cộng ít, chủ yếu được xây dựng từ ngân sách nhà nước do đó kiến trúc còn đơn điệu.

*Cải tạo hệ thống HTKT:* Chính quyền các đô thị đầu tư xây dựng (chủ yếu bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước) để cải tạo, chỉnh trang hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước,... dọc theo các trục tuyến đường. TP Hà Nội đã thực hiện một số dự án mở rộng, xây mới các tuyến đường cắt qua các ô phố. Tuy nhiên, việc đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, chi phí lớn, phải giải quyết nhiều vấn đề xã hội phát sinh.

*Cải tạo chỉnh trang các tuyến phố:* TP Hà Nội đã và đang tiến hành triển khai cải tạo chỉnh trang một số tuyến phố chính. Ví dụ: Tuyến đường Lê Trọng Tấn - Quận Thanh Xuân, Tràng Tiên, Tràng Thi, Điện Biên Phủ - Quận Hoàn Kiếm... Hiện nay việc cải tạo các tuyến phố do UBND các quận chủ trì thực hiện bằng nguồn vốn ngân sách và nguồn vốn xã hội hóa từ các doanh nghiệp (chưa có nguồn vốn đóng góp từ người dân cho các dự án); Các hạng mục cải tạo chỉnh trang chủ yếu là sửa chữa mặt đường, biển hiệu, biển quảng cáo, hệ thống cây xanh, vỉa hè, chiếu sáng...



*Hình 1.17: Cải tạo tuyến phố Lê Trọng Tấn - Hà Nội, đồng bộ biển quảng cáo về kích thước, màu sắc.*

### **1.2.5. Điều tra xã hội học về thực trạng và một số vấn đề liên quan đến CTÔP ở Hà Nội**

#### **1.2.5.1 Mục đích điều tra xã hội học**

- Nhằm đánh giá thực trạng và nhu cầu CTÔP;

- Khảo sát mong muốn của người dân trong quá trình CTÔP;
- Đánh giá sự sẵn sàng tham gia của các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và những khó khăn vướng mắc có thể xảy ra trong quá trình CTÔP.

#### 1.2.5.2 Phạm vi, đối tượng điều tra xã hội học

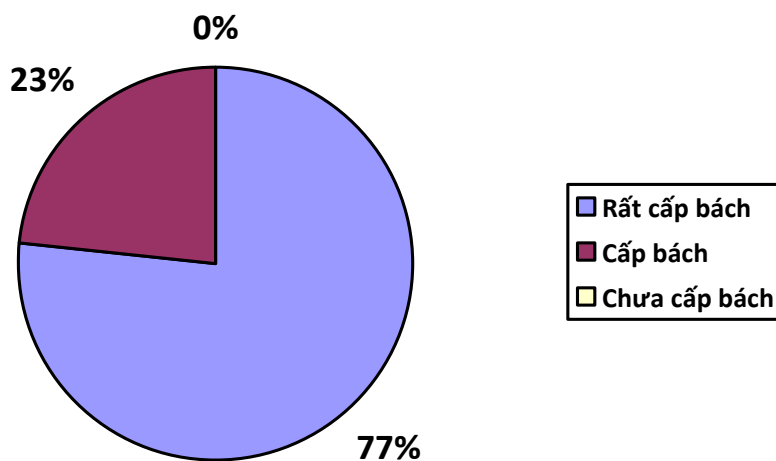
Nhằm đánh giá nhu cầu thực trạng và các vấn đề liên quan đến công tác cải tạo các ô phố, tác giả đã xây dựng 03 mẫu câu hỏi và gửi 180 phiếu cho các nhóm đối tượng để điều tra khảo sát:

- *Nhóm đối tượng là người dân*: 100 phiếu (người dân có nhà nằm ở mặt tiền các tuyến đường mặt ngoài ô phố: 12 phiếu; Người dân sinh sống bên trong các ô phố 88 phiếu).
- *Nhóm đối tượng là cán bộ trong cơ quan quản lý nhà nước* là: 50 phiếu (thuộc các cơ quan Trung ương: 20 phiếu, thuộc các cơ quan của TP: 15 phiếu, thuộc các cơ quan cấp xã, phường: 15 phiếu).
- *Nhóm đối tượng là các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực liên quan đến công tác xây dựng, phát triển, CTĐT*: 30 phiếu (Doanh nghiệp xây dựng: 12 phiếu; doanh nghiệp đầu tư bất động sản: 5 phiếu; doanh nghiệp tư vấn về kiến trúc, quy hoạch: 13 phiếu).

#### 1.2.5.3 Kết quả điều tra xã hội học

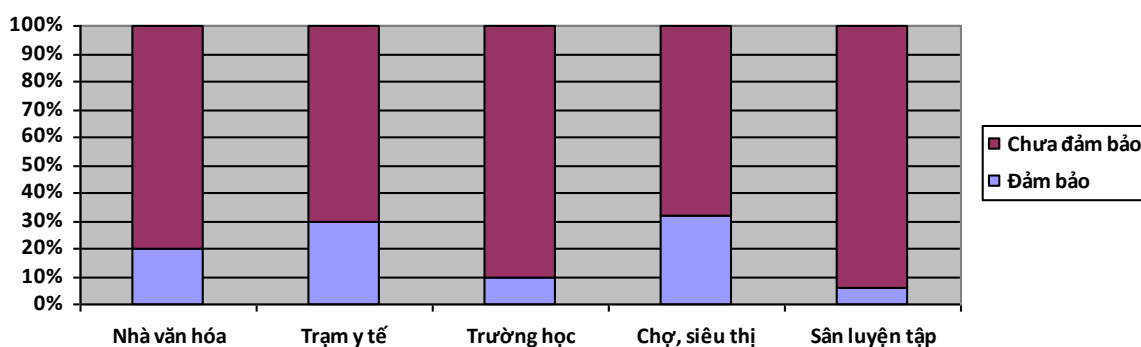
Kết quả điều tra xã hội học được tổng kết tại các bảng biểu phụ lục 3 kèm theo luận án này. Qua quá trình điều tra khảo sát rút ra được một số đánh giá như sau:

- a) Về hiện trạng và sự cần thiết phải cải tạo các ô phố
  - Đa phần các đối tượng được hỏi đều đánh giá việc CTÔP là rất cấp bách: 138/180 phiếu (Chiếm 77%); cấp bách: 42/180 phiếu (Chiếm 23%); chưa cấp bách: 0 phiếu (Chiếm 0%).
  -



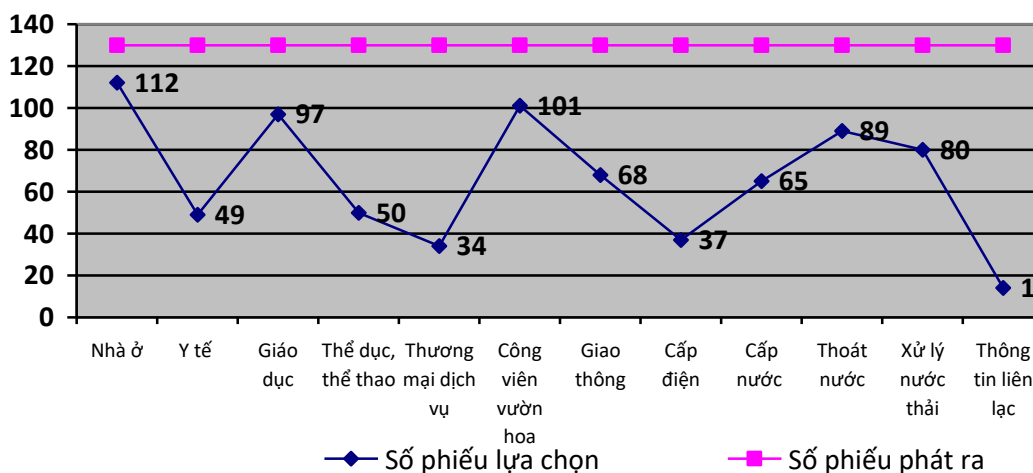
Hình 1.18: Biểu đồ thống kê kết quả khảo sát về mức độ cấp thiết CTÔP  
(Nguồn tác giả, 2020)

Hệ thống HTKT, HTXH trong các ô phố cũ chưa được đảm bảo, đặc biệt là hệ thống HTXH.



Hình 1.19: Biểu đồ thống kê kết quả khảo sát thực trạng các công trình HTXH trong các ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

b) Về các đối tượng cần cải tạo các ô phố và nhu cầu của người dân



Hình 1.20: Biểu đồ kết quả khảo sát đánh giá nhu cầu cải tạo các công trình hạ tầng trong ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

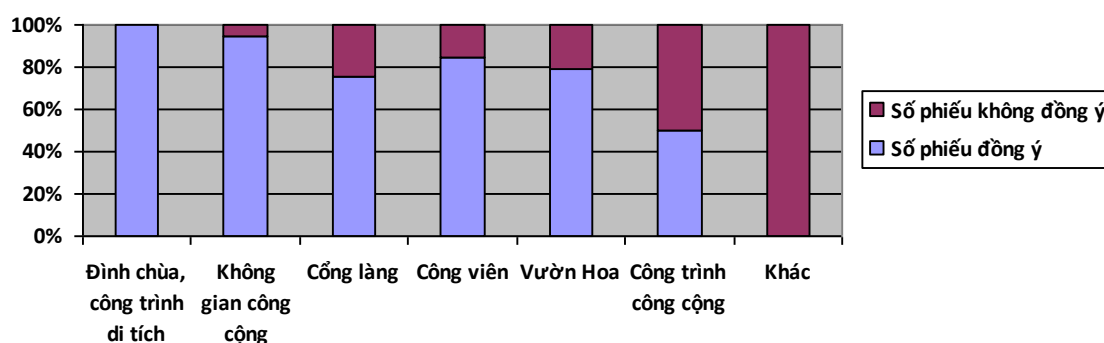
- Kết quả khảo sát cho thấy nhu cầu cải tạo của người dân trong đó nhu cầu cải tạo nhà ở là lớn nhất, sau đó đến nhu cầu cải tạo các công trình HTXH.

- Đa số người dân được hỏi đều mong muốn được tái định cư tại chỗ (chiếm 92%); một số ít khác (8%) có thể xem xét chuyển đi nơi khác sinh sống.

- Về việc chuyển sang sinh sống tại chung cư: có 90/100 phiếu (chiếm 90%) đồng ý chuyển sang sống tại nhà ở chung cư trong ô phố với chất lượng cuộc sống tốt hơn (tuy nhiên nhiều ý kiến còn băn khoăn về việc đền bù và phương án đền bù); 10/100 phiếu (chiếm 10%) không đồng ý chuyển sang sinh sống ở nhà chung cư.

#### c) Các công trình quan tâm cần bảo tồn, phát triển trong quá trình CTÔP

Kết quả khảo sát về các công trình cần quan tâm bảo tồn, phát triển trong quá trình CTÔP như sau: Đình, chùa, công trình di tích 180/180 phiếu (đạt 100%);



Hình 1.21: Biểu đồ kết quả khảo sát đánh giá các công trình cần quan tâm bảo tồn, phát triển trong quá trình CTÔP (Nguồn tác giả, 2020)

#### d) Về giải pháp, nguồn kinh phí để CTÔP

- Cách tiếp cận để CTÔP đối với cả 3 đối tượng được hỏi, 100% đều chọn phương án: tái thiết kết hợp với cải tạo chỉnh trang.

- Về nguồn kinh phí CTÔP: nguồn vốn nhà nước chiếm 166/180 phiếu; Nguồn vốn doanh nghiệp 30/180 phiếu; Nguồn vốn từ người dân 44/180 phiếu; Như vậy hầu hết đối tượng được hỏi đều mong muốn việc CTĐT từ nguồn vốn ngân sách nhà nước. Đây cũng là những khó khăn, cản trở trong quá trình CTÔP.

#### e) Các vấn đề khó khăn trong việc CTÔP

Trên cơ sở phiếu hỏi các doanh nghiệp về cải tạo các ô phố (30 phiếu), kết quả đánh giá như sau:

- Về cơ chế chính sách 30/30 phiếu (chiếm 100%);
- Sự đồng thuận của người dân 23/30 phiếu (chiếm 77%);
- Lợi nhuận kinh tế 15/30 phiếu (50%);
- Tiến độ triển khai dự án 0/30 phiếu (chiếm 0%);
- Đền bù giải phóng mặt bằng 18/30 phiếu (chiếm 60%);

### **1.2.6. Đánh giá chung về cải tạo đô thị và cải tạo các ô phố tại Hà Nội**

#### 1.2.6.1 Kết quả đạt được

Trong những năm qua, việc CTĐT tại TP Hà Nội đã đạt được một số kết quả như sau:

- Nhiều khu vực đô thị cũ được cải tạo chỉnh trang, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng được nâng lên. Các hoạt động nâng cấp và chỉnh trang hạ tầng tạo thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Các khu vực nội thành của TP Hà Nội đã phát triển ổn định. PTĐT đã chuyển dần từ chiều rộng sang phát triển hợp lý giữa chiều rộng và chiều sâu, vừa mở rộng quy mô vừa chú trọng nâng cao chất lượng, hiệu quả và tính bền vững.

- Chuyển đổi chức năng thành công nhiều khu đất rộng lớn vốn là khu nhà máy, cơ sở sản xuất trong khu vực nội đô, hay đất kém giá trị, tạo bộ mặt đổi mới cho đô thị;

- Bảo tồn và tôn tạo được nhiều di sản đô thị đã góp phần giúp đô thị giữ được bản sắc, tạo cảm nhận nơi chốn, tăng năng lực cạnh tranh.

#### 1.2.6.2 Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc CTĐT tại TP Hà Nội cũng còn nhiều vấn đề tồn tại, hạn chế:

- Không gian công cộng bị lấn chiếm, thu hẹp; Ít không gian công cộng được xây mới. Các khu vực nhà máy, trụ sở phải di dời ra khỏi khu vực nội đô lại thay thế bằng những chung cư cao tầng.

- Việc cải tạo chỉnh trang đô thị còn mang tính nhỏ lẻ, chưa có nhiều dự án trên quy mô lớn theo khu vực hoặc theo các ô phố, việc cải tạo chung cư cũ đã xây dựng kế hoạch, chương trình tuy nhiên kết quả đạt được còn hạn chế.

- Công tác quy hoạch đô thị còn ít tác động đến khu vực dân cư hiện hữu, hầu hết đề xuất giữ nguyên như hiện trạng do đó khó triển khai thực hiện cải tạo một cách tổng thể, toàn diện cho các khu dân cư cũ.

- Chưa có mô hình CTÔP được đánh giá thành công. Chưa thu hút được các nguồn vốn ngoài ngân sách vào việc CTĐT, cải tạo các ô phố.

### **1.3. Các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án**

#### ***1.3.1. Các công trình nghiên cứu khoa học, sách, tài liệu chuyên ngành***

Cuốn sách “*Đô thị học nhập môn*”, tác giả Trương Quang Thao đã được NXB Xây dựng phát hành năm 2001 đã đưa ra 3 xu thế CTĐT (1): phá dỡ hoàn toàn cái cũ để xây dựng cái mới; (2) Xây dựng xen vào cái cũ; (3) Phục chế lại cái cũ cho thích nghi với các hoạt động mới. Việc đánh giá các xu thế tiếp cận CTĐT giúp cho luận án thêm căn cứ để đề xuất cách tiếp cận CTÔP tại Hà Nội. Tác giả cũng đánh giá nội dung cải tạo đô thị là một trong những nội dung khó nhất của đô thị học, tuy nhiên nội dung về cải tạo đô thị trong cuốn sách này mới chỉ được nhắc qua, chưa đi sâu vào các giải pháp cải tạo [53].

Năm 2010, NXB Xây dựng đã phát hành cuốn sách “*Nghiên cứu đô thị (quy hoạch - quản lý - đất đai, Bất động sản và nhà ở*” của tác giả Phạm Sỹ Liêm, trong đó có nội dung về “*Vấn đề cải tạo các tiểu khu nhà ở Hà Nội*”. Tác giả đã đưa ra quan điểm về xây dựng “*khu cư trú tốt*” và các nguyên tắc cải tạo tiểu khu nhà ở. Đây là những đề xuất có thể nghiên cứu áp dụng cho việc CTÔP cũ tại Hà Nội [35].

Năm 2011, NXB Xây dựng đã phát hành cuốn sách “*Phương pháp tiếp cận mới về Quy hoạch và quản lý đô thị*” của tác giả Nguyễn Đăng Sơn, trong đó “*phương pháp tái tạo đô thị*” đã đưa ra những kiến thức tổng quan về tái tạo, cải tạo đô thị; nội dung tái tạo đô thị; các vấn đề chính yếu trong quản lý tái tạo đô thị làm cơ sở để Luận án nghiên cứu đề xuất giải pháp cải tạo các ô phố cũ [48].



Năm 2017, NXB Xây dựng đã phát hành cuốn sách “Hình thái học đô thị” của tác giả Doãn Minh Khôi, trong đó đã đưa ra những kiến thức lý thuyết về hình thái học và quá trình phát triển của các đô thị, các khu vực trong đô thị như: ô phố, lô phố, mảnh... của các đô thị trong đó có TP Hà Nội. Đây là những kiến thức rất cơ bản và hữu ích để hiểu về đặc điểm, lịch sử hình thành, cấu trúc của các ô phố Hà Nội [28].

Năm 2013: Hội Quy hoạch & PTĐT Việt Nam thực hiện Dự án sự nghiệp kinh tế “*Điều tra, khảo sát, nghiên cứu đề xuất cơ chế chính sách cải tạo chỉnh trang phát triển khu vực trung tâm TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh*”. Dự án này đã đánh giá được thực trạng và đề xuất một số giải pháp quản lý để thúc đẩy việc cải tạo chỉnh trang khu vực trung tâm của các đô thị lớn.

Như vậy, hầu hết các cuốn sách, các công trình nghiên cứu khoa học đều mới đề cập đến công tác cải tạo đô thị chung, chưa có tài liệu nào đề cập sâu đến việc cải tạo TP Hà Nội theo các ô phố như đề xuất của luận án này.

### ***1.3.2. Các luận án tiến sĩ***

Luận án tiến sĩ “*Vấn đề quy hoạch cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững*” của Nguyễn Tố Lăng (2000) đã đề cập đến vấn đề phát triển bền vững nói chung và phát triển bền vững cho khu ở tại Hà Nội nói riêng. Luận án đã đưa ra những nguyên tắc cơ bản về tổ chức không gian cho các khu ở của TP Hà Nội. Đã đề xuất mô hình phát triển bền vững cho khu ở là kết hợp giữa “*truyền thống*” và “*hiện đại*”, và đề xuất mô hình khu ở cho các khu vực, các thời kỳ như: Khu ở trong khu phố cổ, Khu ở trong khu phố cũ, Khu ở trong làng xóm truyền thống, Tiểu khu xây dựng nhà ở thời bao cấp, Khu ở xây dựng thời mở cửa...

Luận án đã đánh giá thực trạng và đề xuất các mô hình quy hoạch cho các khu ở hiện hữu trong các khu vực khác nhau của TP Hà Nội, trong đó có cả các khu dân cư phát triển tự phát, làng xóm truyền thống. Các kết quả đánh giá về các tồn tại hạn chế của các khu ở, các mô hình quy hoạch là những gợi ý hữu ích

cho vấn đề CTÔP của Hà Nội. Tuy nhiên Luận án này chưa đi sâu vào việc cải tạo, phát triển khu ở theo các ô phố [30].

Luận án tiến sĩ “*Nghiên cứu cải tạo nâng cấp các khu nhà ở chung cư cũ nhiều tầng xây dựng tại Hà Nội trong giai đoạn 1960-1986*” của Vũ An Khánh (2003) với mục tiêu nghiên cứu: Tìm ra các giải pháp quy hoạch - kiến trúc mới trong việc nâng cấp, cải tạo các khu chung cư cũ tại Hà Nội. Luận án đã đề xuất nhiều cách tiếp cận cải tạo chung cư cũ nhiều tầng tại Hà Nội: Hoàn thiện cơ cấu quy hoạch, tổ chức không gian khu chung cư, cải tạo nâng cấp quy mô nhỏ, chuyển đổi bổ sung chức năng, tái cấu trúc công trình, cải tạo về kết cấu, kiến trúc, HTKT... [27]

Luận án tiến sĩ “*Cải tạo không gian kiến trúc - tái khai thác khu chung cư cũ tại Hà Nội đáp ứng điều kiện tạm cư và tái định cư tại chỗ*” của Dương Đức Tuấn (2005) đã nghiên cứu các mô hình, kinh nghiệm CTĐT nói chung và chung cư cũ nói riêng. Xây dựng mô hình “*chuyển hóa hình thái cấu trúc không gian và chức năng các khu chung cư cũ*” dựa trên lý thuyết hình thành các đơn vị ở. Đề xuất mô hình tạm cư, tái định cư tại chỗ bằng mô hình hoán đổi tổ hợp nhà ở hiện trạng bằng mô hình nhà ở chung cư cao tầng xây xen trên quỹ đất trống với 9 dạng bố cục chủ yếu. Luận án này tuy có đối tượng nghiên cứu là khu chung cư cũ khác với đối tượng nghiên cứu là ô phố, do đó không đề cập nhiều đến nội dung ô phố. Tuy nhiên, cách tiếp cận, mục tiêu cải tạo, lộ trình và phương án cải tạo là tài liệu hữu ích cho việc CTÔP của TP Hà Nội [65].

Luận án tiến sĩ “*Quy hoạch chi tiết đô thị có sự tham gia của cộng đồng tại Việt Nam*” của Tạ Quỳnh Hoa (2015) đã đề cập về vai trò và hiệu quả tham gia cộng đồng trong quy hoạch ở Việt Nam. Luận án đã đề xuất các giải pháp để cộng đồng tham gia hiệu quả trong việc lập các đồ án quy hoạch đô thị, có thể tham khảo cho việc cải tạo các ô phố tại Hà Nội [25].

Luận án tiến sĩ “*Cấu trúc không gian đô thị thích ứng trong quá trình chuyển hóa không gian đô thị Việt Nam (lấy Hà Nội làm ví dụ nghiên cứu)*” của Ngô Trung Hải (2017) đã đề cập đến các lý thuyết về chuyển hóa không gian đô thị và

đề xuất cấu trúc và các nguyên tắc tạo lập cấu trúc không gian đô thị thích ứng trong điều kiện PTĐT ở Việt Nam. Luận án này tuy không liên quan trực tiếp đến nội dung CTÔP, tuy nhiên bổ sung các lý thuyết, các giải pháp để chuyển hóa không gian các ô phố vốn đã định hình thành các không gian sống linh hoạt hơn đáp ứng xu hướng và nhu cầu của cuộc sống hiện đại [21].

Luận án tiến sĩ "*Áp dụng phương pháp điều chỉnh đất trong triển khai dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội*" của Nguyễn Du Minh (2021). Luận án đã tìm hiểu về phương pháp điều chỉnh đất, đây là một trong những phương pháp CTĐT được áp dụng tại nhiều nước trên thế giới. Tuy nhiên, đối với các ô phố của TP Hà Nội đã có lịch sử phát triển lâu đời, mật độ xây dựng rất cao, khó có thể áp dụng phương pháp điều chỉnh đất đối với từng thửa đất, mà có thể xem xét kinh nghiệm này đối với các ô đất lớn, sắp xếp lại các chức năng đô thị trong ô phố [38].

Đánh giá chung, có nhiều luận án tiến sĩ đã nghiên cứu đến nội dung quy hoạch, cải tạo, PTĐT tuy nhiên chưa có Luận án nào đề cập trực tiếp đến việc cải tạo các ô phố của Hà Nội nói chung và của Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, phương pháp tiếp cận, các lý thuyết nghiên cứu và các kết quả nghiên cứu là những tài liệu hữu ích cho việc đề xuất cải tạo các ô phố tại Hà Nội.

### ***1.3.3. Các đề tài, dự án***

Một số chương trình, dự án liên quan đến CTĐT, CTÔP đã được triển khai thực hiện gồm:

*Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020 (NUUP) [57], đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 758/QĐ - TTg ngày 8/6/2009 nhằm nâng cấp các đô thị từ đô thị loại IV trở lên, trong đó tập trung cải tạo nâng cấp các khu dân cư thu nhập thấp, khu vực có mật độ xây dựng cao và các khu đô thị chưa đáp ứng yêu cầu về HTKT, HTXH. Nguồn vốn được bố trí từ ngân sách trung ương và địa phương, nguồn vốn ODA*

và các nguồn vốn huy động khác. Đây là một trong những chương trình, dự án có quy mô cấp quốc gia đầu tiên tại Việt Nam nhằm cải tạo hạ tầng đô thị và đã được triển khai thực tế tại các tỉnh vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long, các tỉnh miền Trung, các tỉnh Trung du miền núi phía Bắc... Kết quả bước đầu đã cho thấy hiệu quả rõ rệt, cải thiện trực tiếp cuộc sống của người dân và mỹ quan đô thị.

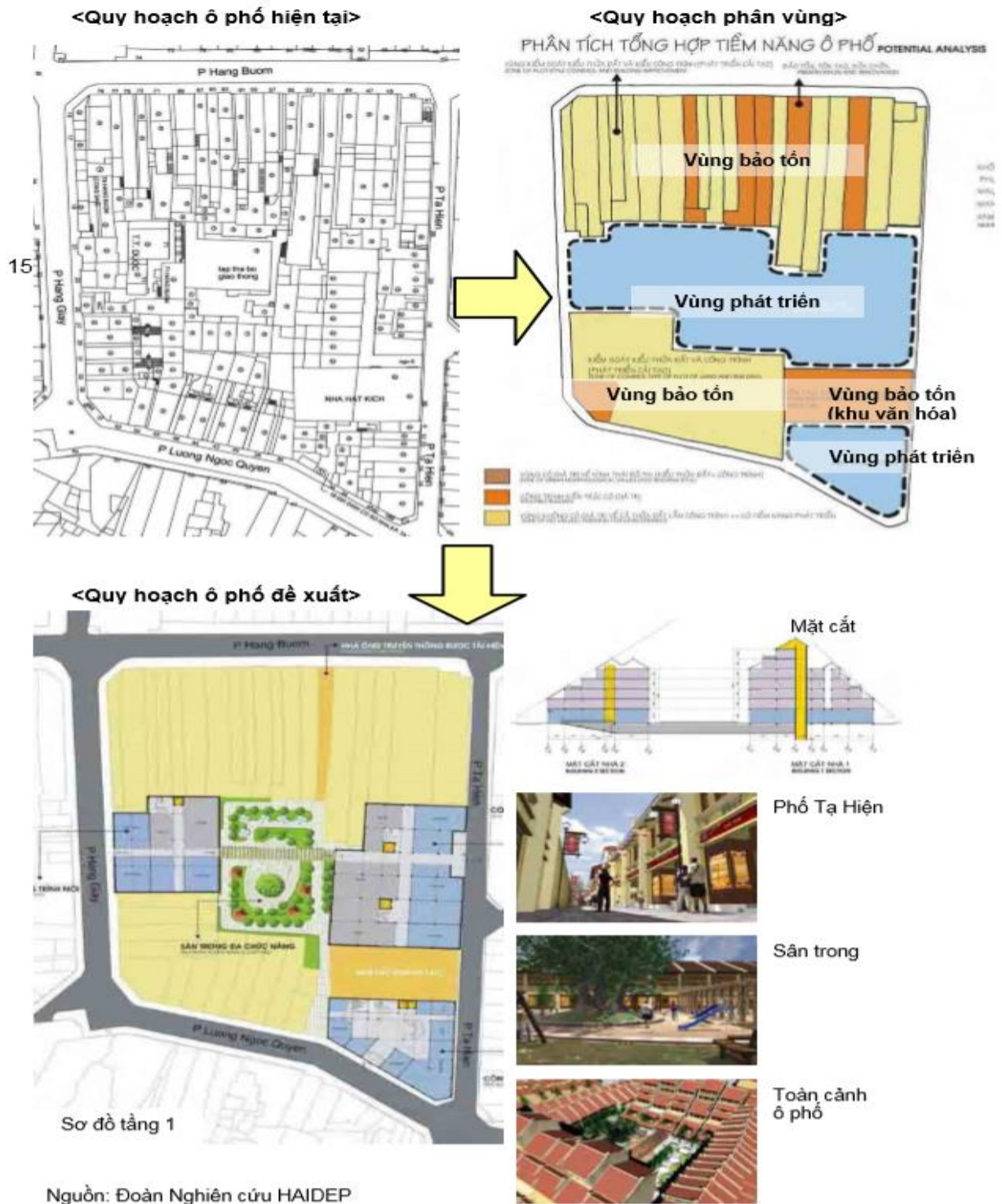
*Dự án Chương trình PTĐT Tổng thể Thủ đô Hà Nội (HAIDEP) [1]:*

Chính phủ Nhật Bản đã thực hiện Chương trình PTĐT Tổng thể Thủ đô Hà Nội thông qua *Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA)* được nghiên cứu tại Việt Nam từ tháng 12/2004 tới tháng 3/2007.

Đoàn Nghiên cứu JICA đã triển khai nghiên cứu các nội dung như: điều tra thực địa; dự báo nhu cầu; thực hiện dự án thí điểm; xây dựng chương trình PTĐT toàn diện và các quy hoạch chuyên ngành cho các ngành PTĐT, giao thông đô thị, nước và vệ sinh đô thị, và điều kiện sống; thực hiện các nghiên cứu tiền khả thi cho một số dự án ưu tiên. Trong đó có dự án thí điểm CTÔP trong khu phố cổ.

Mục tiêu cụ thể của dự án thí điểm bao gồm (i) xây dựng phương pháp bảo tồn và phát triển khả thi, (ii) đề xuất tầm nhìn và hành động tương lai cho khu Phố Cổ, (iii) đề xuất cơ chế thực hiện bao gồm khung thể chế, chia sẻ vai trò và cấp vốn, v.v.. Dự án thí điểm được thực hiện đối với một ô phố lựa chọn và một tuyến phố ở phường Hàng Buồm để xây dựng quy hoạch và thực hiện hành động ưu tiên với sự tham gia của người dân.

Việc lập quy hoạch cho ô phố theo đề xuất với các mục tiêu: (i) sử dụng hiệu quả quỹ đất hạn chế và tăng giá trị của đất; (ii) bảo tồn, khôi phục và tạo ra các giá trị truyền thống; (iii) tăng cường các hoạt động kinh tế; (iv) tăng cường mạng lưới xã hội, cộng đồng; (v) nâng cao tính hấp dẫn và nguyên bản của các tuyến phố với sự an toàn và thoải mái.

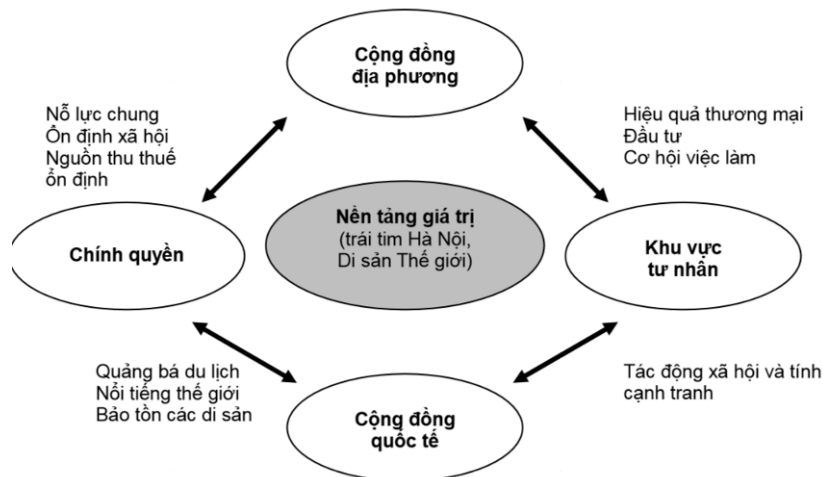


Hình 1.22: Quy trình quy hoạch một ô phố trong khu phố cổ [1]

Bảng 1.2: Bảng đánh giá tác động của dự án thí điểm trong khu phố cổ [1]

| Chỉ số đánh giá                         |  | Tác động tích cực  | Tác động tiêu cực  |
|---|--|--|--|
| <b>Bảo tồn các giá trị truyền thống</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bảo tồn các giá trị vật thể</li> <li>Bảo tồn các giá trị phi vật thể</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Các di tích văn hóa cần được bảo tồn và tôn tạo về hạ tầng</li> <li>Người dân hiểu giá trị văn hóa thông qua các địa điểm và sự kiện văn hóa.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng các công trình mới làm thay đổi hình ảnh phố cổ.</li> </ul>  |
| <b>Cải thiện điều kiện nhà ở</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng không gian ở</li> <li>Cải thiện điều kiện vệ sinh</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Không gian sống sẽ tăng, không gian riêng vẫn được duy trì</li> <li>Điều kiện vệ sinh được cải thiện</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Phản đối các công trình xây dựng cao tầng.</li> <li>Một số người thích sống trong các khu nhà ở kiểu cũ như hiện nay.</li> </ul>  |
| <b>Cải thiện điều kiện sống</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cải thiện các dịch vụ công cộng</li> <li>An toàn</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dịch vụ công cộng và cơ sở hạ tầng được cải thiện.</li> <li>Giao thông quá cảnh và bãi đỗ xe được kiểm soát hợp lý</li> <li>Điều kiện đường phố được cải tạo về mặt cảnh quan, an toàn và môi trường thương mại.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Quản lý giao thông và đỗ xe cần được triển khai trên quy mô rộng.</li> <li>Người dân có thể thấy bất tiện trong đi lại.</li> </ul>  |
| <b>Phát triển kinh tế</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển các hoạt động thương mại</li> <li>An toàn về việc làm</li> <li>Phát triển du lịch</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Không gian thương mại, cơ hội việc làm sẽ được cải thiện.</li> <li>Các hoạt động thương mại sẽ được đa dạng hóa, phát huy các giá trị truyền thống.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Các loại hình kinh doanh mới và các con phố được cải tạo sẽ làm thay đổi diện mạo.</li> </ul>   |
| <b>Phát triển xã hội</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Xây dựng một xã hội công bằng</li> <li>Thay đổi cách sống, định cư</li> <li>Tạo ra cơ hội hòa nhập xã hội</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Người dân gốc sẽ vẫn ở trong các ô phố hiện nay.</li> <li>Mạng lưới xã hội mới sẽ được phát triển bao gồm người dân mới, các doanh nghiệp mới, khách du lịch.</li> <li>Các hoạt động sẽ được tăng cường.</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Người dân phải làm quen với lối sống mới trong các ngôi nhà mới xây.</li> <li>Chi phí mua nhà có thể rất cao so với khả năng trả của một số hộ gia đình.</li> </ul>   |
| <b>Phát triển đô thị</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bảo tồn hình thái đô thị (lô đất, mạng lưới đường phố, v.v.)</li> <li>Xây dựng cơ chế thực hiện</li> <li>Sự tham gia của các bên liên quan</li> <li>Đóng góp cho thành phố</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Giá trị sẽ được nâng cao nhờ có điều kiện cơ sở hạ tầng tốt hơn.</li> <li>Người dân có thể tham gia vào công tác quy hoạch.</li> <li>Nghiêm cấm hoạt động động phát triển đô thị tràn lan.</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cần vốn đầu tư rất lớn từ các bên liên quan.</li> <li>Xây dựng sự đồng thuận và điều chỉnh hình thức sở hữu có thể mất nhiều thời gian.</li> <li>Cần theo dõi tất cả các hoạt động phát triển đô thị ở cấp thành phố và địa bàn.</li> </ul> |

Nghiên cứu cũng đã đề xuất các giải pháp và các cơ chế thực hiện. Bên cạnh yếu tố về kinh tế, nhóm nghiên cứu hướng tới giá trị phi vật thể của khu phố cổ.



Hình 1.23: Sơ đồ đề xuất bảo tồn các giá trị cốt lõi của khu Phố Cổ [1]

#### **1.4. Những vấn đề luận án cần giải quyết**

Qua nghiên cứu tổng quan về CTĐT trên thế giới và Việt Nam, đánh giá thực trạng HTKT, HTXH tại các ô phố của TP Hà Nội, Luận án nhận định những vấn đề cần quan tâm giải quyết là:

- (1) Đánh giá thực trạng các ô phố, nhận diện các vấn đề khó khăn, bất cập trong thực tế cải tạo đô thị ở Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng; phân tích, xác định rõ nguyên nhân của các khó khăn, bất cập làm cơ sở để đề xuất các giải pháp cải tạo.
- (2) Nghiên cứu các cơ sở khoa học làm cơ sở để đề xuất giải pháp CTÔP tại Hà Nội.
- (3) Đề xuất cách tiếp cận CTÔP
  - Nghiên cứu lựa chọn cách tiếp cận phù hợp đối với việc CTÔP tại Hà Nội, phù hợp với điều kiện thực tế của Hà Nội.
  - Phân nhóm, phân loại các đối tượng nghiên cứu để đề xuất cách tiếp cận phù hợp.
  - Đề xuất các mục tiêu, nguyên tắc cải tạo từ đó xây dựng phương pháp tiếp cận tốt để đạt mục tiêu đề ra.
  - Nghiên cứu những nội dung cần bảo tồn trong quá trình cải tạo các ô phố.
- (4) Các giải pháp cải tạo các ô phố
  - Nghiên cứu các kinh nghiệm, mô hình, giải pháp đã có;
  - Nghiên cứu đề xuất các giải pháp phù hợp với điều kiện của TP Hà Nội với mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đồng thời tái cấu trúc lại các ô phố đáp ứng nhu cầu phát triển của TP Hà Nội.
- (5) Nghiên cứu về giải pháp tổ chức thực hiện và nguồn lực dự kiến thực hiện
  - Nghiên cứu về trình tự tổ chức thực hiện cải tạo các ô phố đảm bảo ít xáo trộn cuộc sống của người dân và đảm bảo nguồn lực triển khai thực hiện.

## CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CẢI TẠO ĐÔ THỊ

### 2.1. Cơ sở pháp lý

#### 2.1.1. Các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước liên quan đến cải tạo đô thị

Trong các tài liệu: “*Nghị quyết Đại hội Đảng khóa XII; Chiến lược Phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011 - 2020, Quyết định số 445/QĐ-TTG của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050...*”; chưa có văn bản nào đề cập đến nội dung CTĐT hoặc CTÔP.

Ngày 08/6/2009 Thủ tướng Chính phủ ban hành “*Quyết định số 758/QĐ-TTG phê duyệt Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020*” trong đó tập trung chính vào việc nâng cấp HTKT của các khu dân cư nghèo trong đô thị [57].

Ngày 24/01/2022, Bộ Chính trị đã ban hành “*Nghị quyết số 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*” trong đó có một số nội dung liên quan đến CTĐT như sau [4]:

Về quan điểm chỉ đạo: “*Bảo đảm kết hợp đồng bộ và hài hòa giữa cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị với phát triển các đô thị mới, bảo đảm kiến trúc đô thị hiện đại, giàu bản sắc, các yếu tố văn hóa đặc trưng được giữ gìn và phát huy; phát triển mạnh mẽ liên kết ngành, liên kết vùng và lợi thế kết nối đa chiều của các đô thị; chú trọng tổ chức lại đời sống dân cư và phát triển kinh tế trong quá trình tái thiết và PTĐT; bảo đảm chất lượng sống tại đô thị ở mức cao, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và HTXH cho dân cư đô thị*”

Nhiệm vụ giải pháp chủ yếu: “*Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở và bất động sản; có chính sách ưu đãi, khuyến khích đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, nhà cho thuê đối với người thu nhập thấp, thu nhập trung bình, cải tạo, chỉnh trang đô thị, xoá bỏ nhà tạm, khu ổ phi chính thức, lụp xụp tại các đô*



thị. Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, ban hành cơ chế, chính sách đột phá và phân cấp triệt để cho các địa phương để đẩy nhanh cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ, công trình hết niên hạn sử dụng, nhà ở ven kênh rạch, các khu dân cư nghèo trong đô thị”.

## 2.1.2. Các văn bản Quy phạm pháp luật liên quan đến cải tạo đô thị

### 2.1.2.1 Danh mục các văn bản QPPL có liên quan đến CTĐT

| TT | Tên văn bản  | Các điều có liên quan đến CTĐT   | Một số nội dung liên quan   |
|----|--|--|---|
| 1  | Luật Xây dựng năm 2014 và Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020     | Các điều 45, 89, 96  | “Quy định về Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng quy định; Giấy phép công trình cải tạo, sửa chữa”; |
| 2  | Luật QHĐT số 30/2009/QH12                                    | Các điều 23, 31, 35, 48, 58, 73  | “Quy định về các nội dung liên quan đến CTĐT”   |
| 3  | Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014                   | Các điều 10, 13, 11, 17,18, 20, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 65, 66, 79, 87, 88, 89, 90; 93, 96, 99, 110, 111, 112, 113, 114, 116 | “Quy định chi tiết về việc cải tạo nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư”  |
| 4  | Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 | Các điều 26; 29; 30; 35  | “Quy định về quyền, trách nhiệm của bên cho thuê nhà trong đó có các nội dung liên quan đến cải tạo, phá dỡ nhà”.   |
| 5  | Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2014                 | Các điều 39, 40, 146   | “Quy định về quỹ đất để cải tạo chỉnh trang đô thị”   |
| 6  | Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014                  | Điều 27  | “Quy định về hình thức đầu tư PPP trong việc CTĐT”  |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 7  | Luật Thủ đô 25/2012/QH13   | Điều 10, 16   | <i>“Quy định vị trí, vai trò của Thủ đô; chính sách, trách nhiệm xây dựng, phát triển, quản lý và bảo vệ Thủ đô”.</i>   |
| 8  | Nghị định 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng   | Điều 21   | Phân cấp quản lý đối với dự án cải tạo, sửa chữa  |
| 9  | Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHĐT              | Tại điểm b, khoản 5 Điều 15; điểm b khoản 4 Điều 16; Điểm b khoản 4 Điều 17;<br>Mục 2. Quản lý CTĐT | <i>“Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trong đó có quy định trong quy hoạch định hướng phát triển không gian cần xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: khu chính trang, cải tạo, khu bảo tồn...”</i> |
| 10 | Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị          | Điều 6, 9, 15, 25, 29, 33   | <i>“Quy định một số nội dung cải tạo, chỉnh trang liên quan đến kiến trúc, cảnh quan đô thị”.</i>   |
| 11 | Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 về Quản lý đầu tư PTĐT                                   | Điều 2, 6, 22, 42   | <i>“Giải thích từ ngữ về một số dự án PTĐT trong đó có các dự án cải tạo, tái thiết. Yêu cầu về việc xây dựng các cơ chế chính sách khuyến khích tái thiết đô thị”.</i>   |
| 12 | Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung TKĐT                               | Điều 18   | Quy định về <i>“nội dung của đồ án TKĐT cho một ô phố, lô phố”.</i>   |
| 13 | Quy chuẩn 01:2021 QCVN có 01 mục đề cập đến nội dung Quy hoạch cải tạo các khu vực cũ trong đô thị | Mục 2.7   | <i>“Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị”</i>   |

### 2.1.2.2 Đánh giá về hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến CTĐT

#### **a) Về sự quan tâm đến công tác CTĐT:**

CTĐT là một nội dung lớn trong việc PTĐT, đặc biệt là việc cải tạo một khu cũ trong đô thị, tuy nhiên nội dung này được quy định rải rác tại các văn bản QPPL.

Tại Luật QHĐT năm 2009 có 06 điều (Điều 23, 31, 35, 48, 58, 73) quy định về các nội dung liên quan đến CTĐT: “*về nhiệm vụ QHĐT; Lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị; Nội dung Quy định quản lý theo đồ án QHĐT, TKĐT; Nguyên tắc điều chỉnh QHĐT quy định, Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị quy định, Quản lý CTĐT theo quy hoạch*” [43].

Tuy nhiên các nội dung quy định tại Luật QHĐT năm 2009 mang tính chất quy định chung, chưa đi sâu cụ thể vào nội dung, phương pháp CTĐT.

Tại Điều 10 Luật Thủ đô năm 2012 đã quy định “*UBND TP Hà Nội chủ trì phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực cải tạo, tái thiết đô thị phù hợp với điều kiện thực tế để lập quy hoạch, TKĐT tại các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa và Hai Bà Trưng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định*”.

Tại “*Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHĐT*”: Tại điểm b, khoản 5 Điều 15; điểm b khoản 4 Điều 16; Điểm b khoản 4 Điều 17 quy định về Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị trong đó có quy định trong quy hoạch định hướng phát triển không gian cần: “*Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: khu chỉnh trang, cải tạo, khu bảo tồn...*”

Đặc biệt Tại Nghị định 37/2010/NĐ-CP đã dành riêng một Mục 2. Quản lý CTĐT gồm các điều: “*Điều 44. Nguyên tắc CTĐT, Điều 45. Trách nhiệm quản lý CTĐT, Điều 46. Nội dung kế hoạch CTĐT, Điều 47. Các trường hợp ưu tiên đưa vào kế hoạch cải tạo*”.

Tại Điều 46 đã quy định ưu tiên cải tạo “*Các khu vực có điều kiện và môi trường sống không đảm bảo, gây nguy hiểm cho sức khỏe cộng đồng và trật tự xã hội*”. Tuy nhiên hiện nay các địa phương mới chủ yếu xây dựng kế hoạch chỉnh trang đô thị, cải

tạo các khu tập thể, khu chung cư cũ, việc cải tạo các khu ở theo các ô phố chưa được triển khai thực hiện.

**b) Về trách nhiệm CTĐT:**

Tại Điều 45 Nghị định 37/2010/NĐ-CP quy định cụ thể trách nhiệm quản lý CTĐT thuộc nhiệm vụ của các cơ quan quản lý tại địa phương (UBND TP trực thuộc Trung ương, TP thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn).

Theo Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, tại Điều 9. Quy định đối với không gian khu vực khác của đô thị quy định: “4. Khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp, chính quyền đô thị phải xây dựng kế hoạch cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới theo quy định hiện hành; đồng thời có phương án hỗ trợ trong trường hợp cần thiết”.

**c) Về đối tượng cải tạo:**

Hiện nay có rất ít văn bản quy định về việc cải tạo một khu vực cũ trong đô thị đặc biệt là về CTÔP. Các văn bản Luật Xây dựng, Luật Nhà ở chủ yếu quy định về cải tạo các công trình cụ thể, công trình nhà ở, chung cư cũ. Không quy định về cải tạo cả một khu vực đô thị. Duy nhất có Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung TKĐT là văn bản duy nhất hiện nay có đề cập đến việc cải tạo một ô phố (*Điều 18. Nội dung của đồ án TKĐT cho một ô phố, lô phố*). Tuy nhiên, chưa có địa phương nào trên cả nước lập TKĐT riêng cho một ô phố (chủ yếu được lồng ghép vào các đồ án QHĐT).

**d) Về cơ chế chính sách CTĐT:**

Tại một số văn bản (như Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Luật đất đai, Luật đầu tư...) có nêu trách nhiệm các cơ quan chức năng cần nghiên cứu ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi, khuyến khích về CTĐT, tuy nhiên chưa có văn bản nào quy định cụ thể về các chính sách này.

**e) Về mô hình tổ chức, phương pháp tiếp cận CTĐT:**

Chưa có các quy định cụ thể đầy đủ về các hình thức hoặc mô hình CTĐT, chỉ có tại Luật Đầu tư năm 2014 có quy định về cơ chế chính sách đối với các lĩnh vực liên quan đến đầu tư xây dựng. Tại Khoản 1 Điều 27. Đầu tư theo hình thức hợp đồng PPP quy định: “Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án ký kết hợp đồng

PPP với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp, mở rộng, quản lý và vận hành công trình kết cấu hạ tầng hoặc cung cấp dịch vụ công”.

**f) Về các quy định kỹ thuật về CTĐT:**

Quy chuẩn 01:2021 QCVN: Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng là một trong những văn bản quan trọng phục vụ cho công tác lập quy hoạch CTĐT. Tại Mục 2.7 có quy định về “Yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô thị”. Tuy nhiên do chưa xác định được mô hình cũng như những giải pháp về cải tạo các ô phố phù hợp với điều kiện Việt Nam do đó các nội dung quy định còn khá chung chung.

**2.1.3. Một số văn bản của thành phố Hà Nội liên quan đến công tác CTĐT**

**2.1.3.1 Danh mục các văn bản QPPL có liên quan đến CTĐT**

| <b>TT</b> | <b>Tên văn bản</b>   | <b>Nội dung</b>   |
|-----------|--|---|
| 1         | Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ TP Hà Nội về Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội; | “Thông qua Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội”  |
| 2         | Chương trình số 03-CTr/TU của Thành ủy (khóa XVII) về "Chỉnh trang đô thị, PTĐT và kinh tế đô thị giai đoạn 2021-2025"                       | “Tổ chức thực hiện Nghị quyết và Văn kiện Đại hội XIII của Đảng, Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII Đảng bộ TP, nhiệm kỳ 2020 - 2025 về chỉnh trang đô thị, PTĐT và kinh tế đô thị giai đoạn 2021-2025” |
| 3         | Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 về việc ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội                   | “Ban hành đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội”   |
| 4         | Kế hoạch số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội  | “Kế hoạch cụ thể xây dựng, cải tạo lại nhà chung cư trên địa bàn TP Hà Nội”   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 5 | Quyết định 3011/QĐ-UBND năm 2016 của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang hai bên tuyến đường Lê Văn Lương, tỷ lệ 1/500            | Cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến đường Lê Văn Lương  |
| 6 | Quyết định 6398/QĐ-UBND năm 2013 ban hành Quy chế quản lý quy hoạch-kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội.   | <i>“Quy định quản lý đối với khu vực phố cổ Hà Nội: bao gồm những quy định về quản lý quy hoạch và không gian, kiến trúc đô thị; quản lý đối với các công trình kiến trúc, công trình HTKT, HTXH trong khu phố cổ”.</i>               |
| 7 | Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội  | <i>“Quy định quản lý đối với khu phố cũ Hà Nội: bao gồm những quy định về quản lý quy hoạch và không gian đô thị; quản lý đối với các công trình kiến trúc, công trình HTKT, giao thông Khu phố cũ Hà Nội và các khu vực phụ cận”</i> |
| 8 | Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử TP Hà Nội | <i>“Quy chế này quy định việc quản lý, kiểm soát, về quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, chức năng đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, TP Hà Nội”</i>   |

TP Hà Nội đã ban hành các chương trình hành động, kế hoạch rất cụ thể liên quan đến việc cải tạo chung cư cũ và đã tiến hành triển khai thực hiện tái thiết một số chung cư như: Kim Liên, Giảng Võ...

Đối với khu vực Khu phố cổ, Khu phố cũ (Khu phố Pháp) đã ban hành Quy chế quản lý về quy hoạch, kiến trúc. Các quy chế này đã quy định cụ thể các nội dung về quản lý, phát triển các khu vực phố cổ và phố cũ, tuy nhiên tập trung

hiều tới mục tiêu bảo tồn và cải tạo chỉnh trang đô thị.

Đối với các ô phố, TP Hà Nội chủ yếu thực hiện các quy hoạch, dự án cải tạo chỉnh trang nhỏ lẻ hoặc cải tạo các tuyến phố; Chưa có chương trình, lộ trình cải tạo tổng thể các ô phố.

Năm 2016, TP Hà Nội ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử TP Hà Nội, tại Điều 3 đã quy định các trường hợp cho phép xây dựng công trình cao tầng trong đó tại các dự án tái thiết khu đô thị được phép xây dựng cao tầng, tuy nhiên chưa quy định rõ đối với việc xây dựng công trình cao tầng khi CTÔP.

2.1.3.2 Đánh giá về hệ thống văn bản của TP Hà Nội liên quan đến công tác CTĐT

Các chương trình, kế hoạch của TP Hà Nội và các văn bản điều hành chủ yếu là các văn bản liên quan đến các dự án cụ thể cải tạo chỉnh trang các tuyến phố, các tuyến đường. Các định hướng về cải tạo các ô phố được lồng ghép trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Hà Nội cũng đã ban hành các kế hoạch, chương trình cải tạo các chung cư cũ trên địa bàn. Các quyết định còn lại liên quan đến các vấn đề quản lý đầu tư xây dựng nói chung, song chưa đề cập cụ thể đến việc cải tạo, chỉnh trang, phát triển các ô phố.

## 2.2. Cơ sở lý thuyết

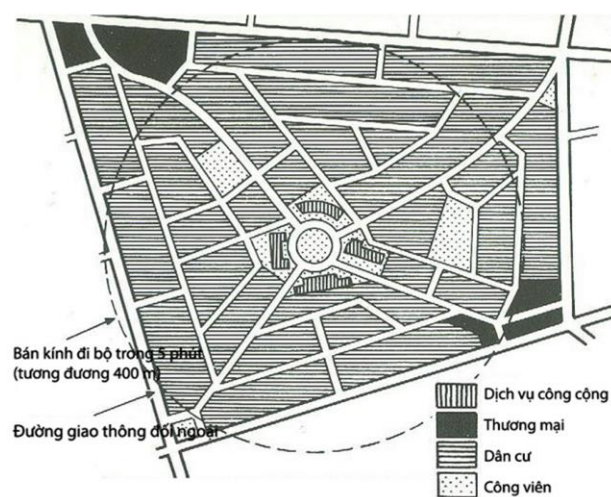
### 2.2.1. Lý thuyết phát triển đô thị theo đơn vị ở

Khái niệm tổ chức khu ở TP theo các đơn vị ở được đề cập tới trong cuộc thi thiết kế quy hoạch ở Chicago năm 1916 và đã được Clarence Perry (người Mỹ) phát triển hoàn chỉnh hơn năm 1923 [16].

Theo Perry: “đơn vị ở láng giềng có quy mô đủ lớn để có thể đặt ở đó một trường học phổ thông cơ sở có quy mô khoảng 1.000 đến 1.200 học sinh với bán kính phục vụ không quá 400m. Trường học là một thành phần quan trọng của việc giáo dục công cộng ở đơn vị ở láng giềng, bởi vì nó là nhu cầu phổ cập nhất đối với mọi gia đình trong đô thị. Các gia đình không chỉ quan tâm về chất lượng của trường học mà còn quan tâm khoảng cách, lối đi từ nhà đến trường

và từ trường về nhà để đảm bảo an toàn cho con cái”.

Trên cơ sở đó Perry đã đề nghị xây dựng đô thị thành các đơn vị ở được coi là “đơn vị ở láng giềng”. Perry quan niệm: “TP là tập hợp của nhiều đơn vị ở nhỏ và là đơn vị láng giềng được chọn là đơn vị cơ sở. Mỗi một đơn vị ở là một cộng đồng dân cư nhỏ phù hợp với điều kiện và quan hệ xã hội, được trang bị đầy đủ các điều kiện phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của người dân đô thị. Quy mô dân số của đơn vị ở xác định dựa vào quy mô của trường học phổ thông cấp cơ sở, có quy mô 1.000 học sinh tương đương với 5.000 - 6.000 dân. Đường giao thông cơ giới không được tổ chức đi xuyên qua đơn vị ở để bảo đảm điều kiện nghỉ ngơi, giải trí và trẻ em đi lại an toàn, 1/10 diện tích đơn vị được dành để trồng cây xanh”.



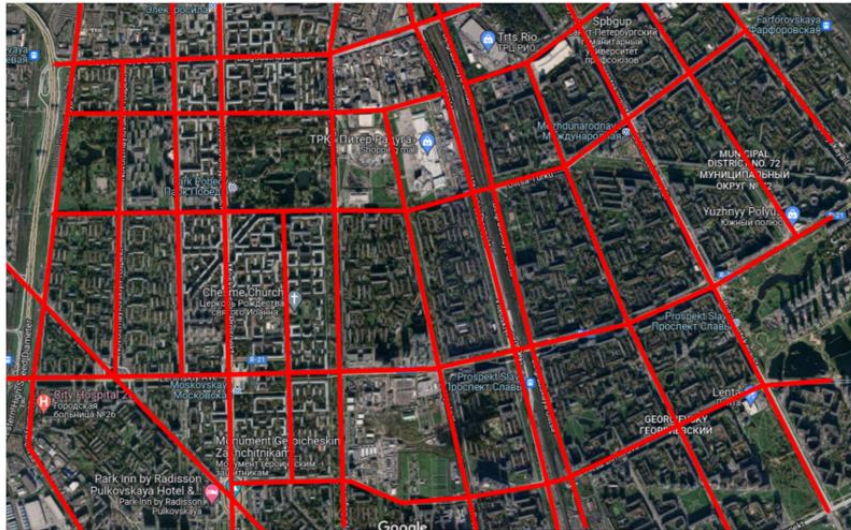
Hình 2.1: Bản vẽ minh họa mô hình “đơn vị ở” của Clarence Perry [16].

#### Một số nguyên tắc chính xây dựng “đơn vị ở”

1. Quy mô dân số của một “đơn vị ở” phải đảm bảo tối thiểu cho một trường tiểu học hoạt động;
2. Thương mại được phát triển tại rìa của cộng đồng, nơi giáp ranh với các khu dân cư kế cận và đường giao thông đối ngoại;
3. Công viên và các không gian nghỉ dưỡng, thể dục - thể thao ngoài trời cần được bố trí;
4. Ranh giới của cộng đồng được xác lập rõ ràng bằng đường giao thông đối ngoại bao bọc;
5. Công trình công cộng như trường học, nhà trẻ cần được tập trung xung quanh một khu vực trung tâm của cộng đồng;
6. Đường giao thông nội bộ không khuyến khích giao thông xuyên cắt từ bên ngoài.

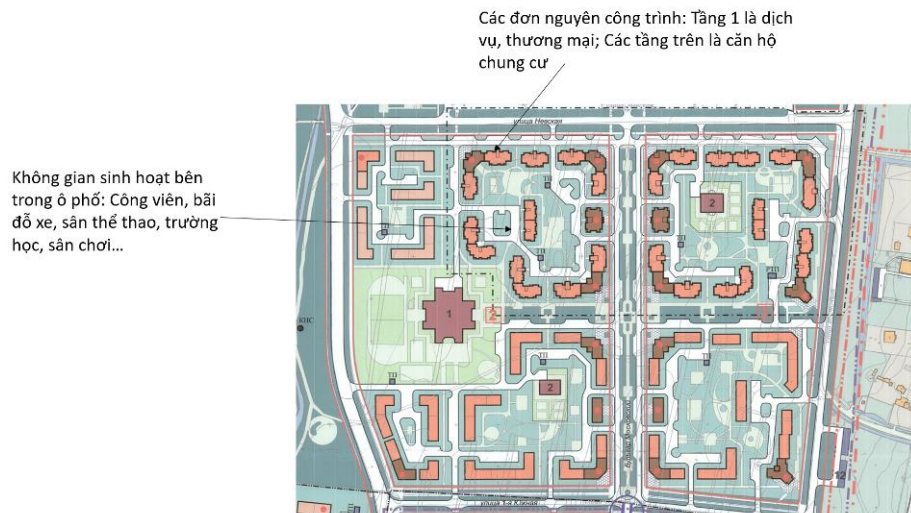


Quan niệm xây dựng TP theo đơn vị của C. Perry được phổ biến rộng rãi và ứng dụng ở nhiều nước trên thế giới. Các khu nhà ở được xây dựng đồng bộ ở Liên Xô cũ và các nước xã hội chủ nghĩa.

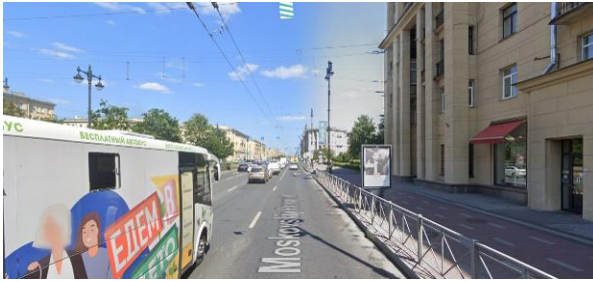


Hình 2.2a: Khu vực phía Nam TP Saint Petersburg - LB Nga, Các tuyến đường chia đô thị thành các ô phố và tạo thành các đơn vị ở

(Nguồn tác giả biên tập trên hình ảnh vệ tinh, 2020)



Hình 2.2b: Bản đồ Quy hoạch khu ở tại TP Saint Petersburg



Hình 2.2c: Hình ảnh **mặt ngoài** ô phố  
(đại lộ Moskovskiy)

Hình 2.2d. Hình ảnh không gian sống  
**bên trong** ô phố

Hình 2.2: Hình ảnh về cấu trúc ô phố tại TP Saint Petersburg

(Nguồn tác giả, 2020)

Tại Việt Nam các đơn vị ở trước đây (giai đoạn 1954-1986) được áp dụng cho các khu ở cũ: Khu tập thể cũ Giảng Võ, Kim Liên,... đây cũng là một trong những hình mẫu phát triển của thời kỳ này. Tuy nhiên, đến nay các khu chung cư cũ, khu tập thể này đã xuống cấp nghiêm trọng, không còn phù hợp với điều kiện thực tế, hệ số sử dụng đất thấp, không gian công cộng bị lấn chiếm. TP Hà Nội cũng đã xây dựng nhiều chương trình để cải tạo, tái thiết các khu chung cư cũ nhưng kết quả đạt được còn hạn chế.



Hình 2.3: Hình ảnh khu tập thể Kim Liên



### 2.2.2. Lý thuyết đô thị nén

Đô thị nén (Compact City) là lý thuyết PTĐT do Dantzig và Saaty đưa ra từ năm 1973, một số tên gọi khác "tăng trưởng thông minh", "đô thị nhỏ gọn" [36].

Khái niệm phát triển "Đô thị nén" là "đô thị có mật độ định cư cao, diện tích nhỏ nên chủ yếu phát triển về chiều cao và không gian phía trên, ít phụ thuộc vào xe ô tô cá nhân, có ranh giới rõ ràng với các khu vực xung quanh, có khả năng tự cung cấp đầy đủ dịch vụ, sử dụng hỗn hợp đất đai một cách đa dạng tức là phát triển các khu vực đô thị đa chức năng (cư trú, làm việc, học hành, mua sắm và giải trí), để tạo điều kiện cho phần lớn người dân hàng ngày có thể đến các nơi cần thiết chỉ bằng đi bộ, xe đạp và giao thông công cộng".



Hình 2.4: Ưu điểm của việc phát triển đô thị nén [36]

Việc PTĐT nén, mật độ có thể tương đối cao so với tiêu chuẩn QHĐT hiện hành nhưng mức độ bao nhiêu lại tùy theo điều kiện cụ thể của từng đô thị, địa điểm từng khu vực. Giới hạn tối đa của mật độ phụ thuộc vào sức tải của đô thị, đánh giá chủ yếu bằng năng lực của hệ thống kết cấu hạ tầng hoặc bằng phương pháp phân tích "dấu chân sinh thái". Ví dụ: tại Mỹ, mức tối thiểu đối với đô thị nén là mật độ tương đương 247 người/ha.

Trong cuốn sách "Cái chết và cuộc sống của các TP lớn Hoa Kỳ" (1961) nổi tiếng vì được xem là mở đường cho tư duy PTĐT mới ngày nay, bà Jane

Jacobs phân tích sâu về sự cần thiết và lợi ích của mật độ cao cũng như việc sử dụng hỗn hợp đất đai đô thị khiến cho đô thị thêm tính đa dạng, ít tắc nghẽn giao thông, có không gian công cộng ấm cúng để mọi người giao tiếp... [96].

Đến nay, nhiều học giả đã chứng minh rằng đô thị nén còn là hình thái đô thị bền vững, tiêu thụ tiết kiệm tài nguyên và năng lượng, ít xe hơi nên giảm được khí thải, ứng phó tốt hơn với các thảm họa thiên nhiên. Một số ví dụ thành công về đô thị nén tại các nước như Curitiba (Brazil), Portland (Hoa Kỳ), Freiburg (Đức), Hồng Kông, Singapore...

Các chuyên gia trong nước và quốc tế đánh giá việc phát triển “đô thị nén” là phù hợp với điều kiện của Việt Nam, đặc biệt tại khu vực trung tâm các đô thị lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh [39].

### **2.2.3. Lý thuyết về nơi chốn**

Nơi chốn hoặc địa điểm đã được hình thành từ xa xưa khi con người biết xây dựng nơi ăn chốn ở cho mình. Tuy nhiên, lý thuyết về nơi chốn được hình thành từ khoảng giữa thế kỷ XX với sự khởi xướng của triết gia người Đức Martin Heidegger [24].

Tư tưởng của Heidegger đã ảnh hưởng lớn đến các nhà địa lý nhân văn (như Edward Relph, Yi-Fu Tuan...) và các KTS (như Peter Zumthor, Christian Norberg-Schulz, Aldo Rossi ...) Dần dần, những tư tưởng này đã ảnh hưởng tới hầu hết các xu hướng TKĐT hiện nay, đặc biệt là trào lưu kiến tạo nơi chốn (hoặc kiến tạo địa điểm) với những đại diện tiêu biểu như Jane Jacobs, Roger Trancik, Kevin Lynch, Christopher Alexander, Gordon Cullen, William H. Whyte...

Lý thuyết nơi chốn tập trung vào những yếu tố tác động đến cảm xúc và tinh thần của đô thị như bản sắc, lịch sử, đa dạng, cảnh quan.... Các nghiên cứu không chú trọng quy hoạch toàn đô thị, mà quan tâm đến những khu vực nhỏ, những địa điểm cụ thể như một không gian công cộng, một góc phố. Ý tưởng thiết kế phải tạo ra những không gian thân thiện và đa dạng công năng. Các đề xuất thiết kế phải hiểu được mối quan hệ mật thiết giữa những hình thái đô thị và các yếu tố kinh tế, văn hóa xã hội, tự nhiên đã tạo nên chúng. Bằng việc chú tâm vào thiết kế quy mô nhỏ như khu ở, họ hướng sự quan tâm của các nhà quy hoạch vào những cảm xúc cá nhân của người dân đô thị. Trên cơ sở đó, họ phát

triển phương pháp QHĐT từ dưới lên (trong khi phương pháp của Le Corbusier được gọi là từ trên xuống).

Alexander đã đưa ra 253 kiểu mẫu (*trong tác phẩm “Một ngôn ngữ kiểu mẫu”*) với những tên gọi liên quan đến nơi chốn gần gũi với người dân như “ban công”, “nơi chốn linh thiêng”, “quán bia”, “café đường phố”...

Khái niệm về “chốn ở” cũng được Heidegger nghiên cứu. Chốn ở cũng là nơi cho sự hiện diện của con người. Cách để một công trình xây dựng đô thị trở thành một chốn ở thì nó phải đảm bảo sự hài hòa và thống nhất bốn yếu tố: Con người, vị trí, không gian và tinh thần.

Theo Yi-Fu Tuan, những vấn đề chính của nơi chốn bao gồm: *“Tinh thần của nơi chốn, cảm giác của nơi chốn, tính cá biệt, tính ổn định của nơi chốn, mối liên hệ giữa nơi chốn với không gian và thời gian. Về mặt quy mô, nơi chốn có thể nhỏ như một góc phòng nhưng cũng có thể lớn như cả trái đất và “TP cũng là một nơi chốn”. Đó là một trong những vấn đề quan trọng để xây dựng bản sắc của một đô thị”* [24].

*Bảng 2.1: Một số quan điểm về Các yếu tố hình thành nơi chốn đô thị*

| <b>Quan điểm của Jane Jacobs</b>   | <b>Quan điểm của Kevin Lynch</b>   | <b>Quan điểm của nhóm PPS (Project for Public Space)</b>  |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chức năng sử dụng đa dạng.</li> <li>- Sự tiếp cận dễ dàng tới nơi ở bằng các đường đi bộ</li> <li>- Sự đan xen giữa công trình mới và cũ</li> </ul> <p>Mật độ xây dựng hợp lý</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuyến: đường phố, đường đi bộ, đường thủy...</li> <li>- Cảnh: Đường bao, ranh giới của một khu vực hay giữa các khu vực, ví dụ như tường thành, sông, rặng cây...</li> <li>- Khu vực: những khu vực, phường đô thị, không gian xanh</li> <li>- Nút: Những điểm giao nhau giữa các tuyến như Quảng trường, nút giao thông...</li> <li>- Điểm nhấn (landmark): Những hình ảnh gây ấn tượng đô thị như tượng đài, mái vòm nhà thờ,...</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiện nghi và hình ảnh (an toàn, dễ chịu, ấn tượng, môi trường sạch sẽ...)</li> <li>- Tiếp cận và liên hệ (đường đi bộ, tiếp cận giao thông...)</li> <li>- Công năng và hoạt động (đa chức năng, vui nhộn, cuốn hút...)</li> <li>- Xã hội và cộng đồng (thân thiện, cuộc sống hệ phố...)</li> </ul> |

Như vậy, có thể hiểu “Nơi chốn” trong đô thị là một không gian, địa điểm cụ thể gắn bó với con người tạo nên sự hòa hợp giữa con người và môi trường xung quanh. Lý thuyết nơi chốn là lý thuyết nghiên cứu về mối quan hệ giữa con người với môi trường xung quanh (bao gồm môi trường tự nhiên và môi trường xã hội). Việc áp dụng lý thuyết nơi chốn trong việc nghiên cứu CTÔP sẽ đảm bảo cho việc phát triển bền vững, bảo tồn những giá trị vật thể và phi vật thể tạo nên bản sắc của một ô phố.

#### **2.2.4. Lý thuyết chuyển hóa luận kiến trúc**

Chuyển hóa luận là một lý thuyết về sự vận động và chuyển hóa trong kiến trúc và đô thị .

Chuyển hóa luận kiến trúc ra đời vào những năm 1960 ở một hội thảo tại Tokyo, Nhật Bản, nhằm khắc phục sự khủng hoảng của những đô thị tư bản. Các kiến trúc sư theo tư tưởng chuyển hóa luận đầu tiên là các kiến trúc sư Nhật Bản: Kisho Kurokawa, Kenzo Tange, Arata Isozaki, Fumihiko Maki, Masato Ohtaka, Noboru Kawazoe.

Nhóm kiến trúc sư chuyển hóa luận tuyên bố: “Kiến trúc đương đại khác với kiến trúc trong quá khứ, phải có khả năng thay đổi, chuyển hóa để theo kịp sự thay đổi của xã hội đương đại”. Để làm được điều này, kiến trúc sư cần phải tự tạo ra những công năng có thể biến đổi được, những kết cấu thay đổi dễ dàng, những yếu tố kiến trúc chuyển hóa thay vì những công năng và kết cấu bị áp đặt trước, không linh động. Chúng ta hãy dừng nghĩ về kiến trúc “nghĩa hẹp là hình khối và công năng mà rộng hơn về không gian và những sự thay đổi của công năng”. Sau đó, xu hướng này đã được lan rộng, ảnh hưởng tới KTS thế kỷ 20 .

Đặc điểm của xu hướng kiến trúc chuyển hóa luận ra đời nhằm: Đáp ứng hoặc phát triển không ngừng các yêu cầu của xã hội; Chống sự lão hóa của công trình, hình thức của nó cần phải có khả năng thích ứng với môi trường và thay đổi. Với quan niệm, không gian kiến trúc cần thay đổi và phát triển không ngừng, họ cho rằng kiến trúc có thể đáp ứng các yêu cầu khác nhau trong mỗi thời điểm một cách hoàn chỉnh. Họ quan niệm trong vật thể kiến trúc tồn tại hai bộ phận:

- Bộ phận Bất biến (không thể thay đổi) chính là các giá trị “tinh thần” của công trình như biểu tượng, tôn giáo, sở thích, thẩm mỹ... là những yếu tố mà chúng ta chỉ có thể nhận biết được bằng vốn sống và nhận thức văn hóa của mình.

- Bộ phận Khả biến (có thể thay đổi) là các yếu tố như công năng, công nghệ, vật liệu xây dựng... là những cái mà chúng ta có thể nhận biết dễ dàng bằng trực giác, có thể cân đong, đo đếm được.

Việc nghiên cứu áp dụng lý thuyết về chuyển hóa luận kiến trúc trong CTÔP là một yêu cầu đặt ra đối với việc CTÔP của Hà Nội đáp ứng được nhu cầu cuộc sống hiện đại và lưu giữ được đặc trưng của văn hóa truyền thống [54].

### **2.2.5. Lý thuyết về cải tạo đô thị**

#### **2.2.5.1 Lý thuyết về CTĐT có sự tham gia của cộng đồng**

Lý thuyết về quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng được bắt nguồn từ tư tưởng triết học của Harbemas (triết gia Đức, 1929) lấy sự hợp lý là có sự trao đổi, bàn thảo rộng rãi, dân chủ và từ đó sẽ giúp chọn ra giải pháp tối ưu. Mô hình quy hoạch cải tạo có sự tham gia chặt chẽ của các tổ chức, người dân và chính quyền. Trong đó, chính quyền đóng vai trò hỗ trợ, điều phối để đảm bảo sự công bằng và trách nhiệm, quyền lợi vai trò của các bên tham gia [23].

Các vấn đề về lợi ích trong quá trình cải tạo được đem ra thảo luận công khai ngay bước lập quy hoạch, trên cơ sở đó đề án quy hoạch sẽ nhận được sự đồng thuận của các bên, thuận tiện trong việc triển khai thực hiện.

Cho đến ngày nay, lý thuyết quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng được áp dụng rộng rãi tại nhiều quốc gia trên thế giới trong đó có Việt Nam. Tại Việt Nam, việc tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư được pháp luật quy định cụ thể trong quá trình lập nhiệm vụ và đề án quy hoạch. Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện còn mang tính hình thức, chưa có nhiều ý kiến đóng góp của người dân trong quá trình lập quy hoạch.

#### **2.2.5.2 Áp đặt và sử dụng quyền lực trong quá trình cải tạo**

Việc áp đặt và sử dụng quyền lực của chính quyền được sử dụng trong nhiều trường hợp không thể đảm bảo quyền lợi hài hòa cho tất cả các bên tham gia. Khi đó, cần có sự áp đặt quyền lực của chính quyền để giải quyết các vấn đề. Đặc biệt

là đối với các dự án lớn có phạm vi di dời và tác động sâu rộng lên nền kinh tế và kéo dài, các mô hình áp đặt hay sử dụng quyền lực cũng được áp dụng.

Đồ án quy hoạch cải tạo Paris do Haussman tiến hành vào giữa thế kỷ 19 (thực hiện từ năm 1852 đến năm 1870) là một trong những dự án tiêu biểu trong việc áp dụng ý chí quyết tâm của chính quyền trong việc cải tạo đô thị một cách triệt để và quy mô.

Ngoài ra, trong một số trường hợp đặc biệt, ví dụ như tái thiết sau chiến tranh, dịch bệnh thì tiếp cận áp đặt từ trên xuống cũng là đặc trưng của các nước chủ nghĩa xã hội và các quốc gia phương Tây. Sau thế chiến lần thứ I và thế chiến II, hàng loạt trung tâm các đô thị ở châu Âu được xây dựng lại sau chiến tranh theo cách tiếp cận này [23].

Tại Việt Nam, hiện nay cách tiếp cận này cũng thường được áp dụng trong việc thực hiện các dự án có quy mô lớn, các dự án liên quan đến phát triển kinh tế và liên quan đến lợi ích chung của cộng đồng như: xây dựng các tuyến đường giao thông hoặc thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, công trình công cộng, không gian công cộng.

#### 2.2.5.3 Cải tạo dựa trên quan điểm thị trường

Trong phương án tiếp cận cải tạo này vai trò của chính quyền có sự thay đổi từ người quản lý sang nhà doanh nghiệp đô thị. Các quan điểm cách thức hành động dựa trên các quy luật và xu hướng của thị trường trong cải tạo phát triển.

Với cách tiếp cận như vậy, giá trị của vị trí, địa điểm đối với các khu vực ở trong trung tâm đô thị được khai thác triệt để để thu lại lợi nhuận cho chính quyền, doanh nghiệp, đôi khi các không gian, diện tích sử dụng công cộng được hoán đổi cho các công trình thương mại, dịch vụ. Đặc điểm của cách tiếp cận này, đối tượng có thu nhập thấp sẽ là đối tượng chịu tác động mạnh nhất, có nguy cơ bị đẩy ra khỏi khu vực nội đô. Ví dụ: chương trình xây dựng lại các khu trung tâm cũ tại Hoa Kỳ với kế hoạch xóa nhà ổ chuột (đạo luật Nhà ở 1949) đã giúp thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị quy mô lớn ở Pittsburg (1950), Boston, Los Angeles và nhiều đô thị khác, đồng thời các dự án này đã đẩy người



nghèo (chủ yếu là da đen) ra khỏi nơi ở cũ - đây cũng là nguyên nhân dẫn đến những phong trào phản kháng với lý do sắc tộc những năm 1960 [96].

Tại Việt Nam, nhiều dự án di dời nhà máy ở Hà Nội giai đoạn gần đây cũng chỉ phục vụ một nhóm người thu nhập cao như Vincom Royal city, Vincom tower, hay Times city...[23].

### **2.2.6. Áp dụng các lý thuyết cải tạo đô thị trong việc đề xuất cải tạo các ô phố ở Hà Nội**

Trên cơ sở nghiên cứu các lý thuyết về CTĐT, luận án lựa chọn tổng hợp 05 lý thuyết nêu trên làm nền tảng cho việc đề xuất, CTÔP, cụ thể như sau:

- (1) *Lý thuyết về phát triển đô thị theo đơn vị ở*: là một trong những lý thuyết căn bản trong việc quy hoạch, xây dựng một không gian sống phù hợp đảm bảo các yêu cầu cơ bản của người dân. Đây là cơ sở để tính toán về nhu cầu hạ tầng, sắp xếp các công trình chức năng trong các ô phố.
- (2) *Lý thuyết về đô thị nén*: được áp dụng với mục tiêu đề xuất việc xây dựng các công trình cao tầng trong các ô phố là cần thiết nhằm tạo ra các quỹ đất trống để phát triển HTXH và tạo thêm diện tích sàn xây dựng để tạo nguồn lực cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội.
- (3) *Lý thuyết về nơi chốn*: TP Hà Nội có lịch sử phát triển lâu đời, các ô phố của Hà Nội trải qua nhiều thời kỳ phát triển, mỗi thời kỳ sẽ lưu lại các công trình, không gian, các yếu tố phi vật thể... cần được bảo tồn, phát huy tạo nên bản sắc của đô thị Hà Nội. Do đó, lý thuyết về nơi chốn được áp dụng là phù hợp.
- (4) *Lý thuyết về chuyển hóa luận kiến trúc*: cho thấy các ô phố là khu vực sinh sống của cộng đồng dân cư, cộng đồng này cần luôn luôn được quan tâm phát triển gắn với sự phát triển kinh tế, xã hội chung của thành phố, của đất nước. Do đó, việc tái cấu trúc ô phố là cần thiết và phù hợp để đáp ứng nhu cầu sử dụng, phát triển, tuy nhiên cần bảo tồn được những giá trị truyền thống tốt đẹp.
- (5) *Lý thuyết về cải tạo đô thị*: Luận án đã nghiên cứu một số lý thuyết, khía cạnh về cải tạo đô thị trong đó phân tích vai trò, trách nhiệm của các bên để đề xuất giải pháp CTÔP của TP Hà Nội.



Hình 2.5: Sơ đồ tổng hợp áp dụng 05 lý thuyết để đề xuất CTÔP

(Nguồn tác giả, năm 2021)

## 2.3. Cơ sở thực tiễn

### 2.3.1. Các yếu tố tác động đến cải tạo ô phố tại thành phố Hà Nội

#### 2.3.1.1 Yếu tố lịch sử văn hóa

TP Hà Nội là một đô thị có lịch sử phát triển lâu đời, mỗi giai đoạn phát triển đã lưu lại các dấu tích về cấu trúc không gian đô thị, các công trình kiến trúc, hạ tầng đô thị... Bên cạnh đó, mỗi cộng đồng dân cư còn lưu giữ các yếu tố văn hóa vật thể và phi vật thể. Các ô phố của TP Hà Nội được hình thành từ các làng xóm ngoại thành, có tính cộng đồng dân cư rất mạnh. Do đó đã tạo nên một thành phố có nhiều yếu tố đặc thù so với các đô thị trên thế giới. Việc CTÔP sẽ tác động mạnh đến các công trình và các yếu tố phi vật thể, cộng đồng dân cư, như vậy cần phải gắn với công tác cải tạo với công tác bảo tồn để gìn giữ, phát huy được bản sắc kiến trúc, cấu trúc của ô phố Hà Nội.

### 2.3.1.2 Yếu tố về xã hội và vai trò của cộng đồng dân cư

Để thực hiện các giải pháp cải tạo, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến cuộc sống, sinh kế và tài sản của người dân, do đó, sự đồng thuận cao của cư dân trong các ô phố là rất cần thiết. Tuy nhiên, trong các ô phố quy mô dân số khá lớn, trình độ nhận thức và điều kiện kinh tế của cư dân không đồng đều, vì vậy việc đảm bảo hài hòa lợi ích cho tất cả các nhóm đối tượng là rất khó khăn trong quá trình cải tạo và sẽ gặp trở ngại trong việc tạo sự đồng thuận của người dân.

Tại Việt Nam, quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở dài hạn gây khó khăn trong việc thu hồi và giải phóng mặt bằng để thực hiện các giải pháp cải tạo. Việc đền bù và giải phóng mặt bằng không thỏa đáng có thể dẫn đến những phản ứng tiêu cực của người dân, thậm chí xảy ra các tình trạng biểu tình và khiếu kiện kéo dài.

Để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên, bao gồm Nhà nước, cộng đồng và doanh nghiệp, cần phải xem xét cụ thể trong quá trình cải tạo trên cơ sở hướng tới mục tiêu chính là nâng cao chất lượng cuộc sống cho số đông cư dân tại các ô phố.

Ngoài ra, tại TP Hà Nội và các đô thị lớn khác, người dân đã dần quen sống trong các khu chung cư cao tầng đầy đủ tiện nghi thay cho các công trình nhà ở riêng lẻ. Giá trị của các căn chung cư cao cấp tại vị trí thuận lợi thậm chí có thể cao hơn giá trị của nhà ở riêng lẻ trong ngõ, ngách. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn trong quá trình cải tạo và tái cấu trúc các ô phố.

### 2.3.1.3 Yếu tố về phát triển kinh tế và hạ tầng đô thị

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam đã đạt được những tiến bộ đáng kể. Kèm theo đó, nhu cầu nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân ngày càng yêu cầu cao. Bên cạnh các nhu cầu về ăn, ở, người dân đô thị mong muốn sống trong những khu dân cư đầy đủ tiện nghi, môi trường đảm bảo, cộng đồng văn minh.

Tình trạng đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông công cộng, đã gây ra những ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị và các kế hoạch cải tạo, tái cấu trúc các ô phố tại Hà Nội.

Ở các nước phát triển, việc đầu tư xây dựng các hệ thống tàu điện ngầm hoặc trên mặt đất đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc giảm thiểu sự phụ thuộc vào phương tiện giao thông cá nhân. Tại các khu vực trung tâm, các công trình cao tầng được phát triển để tận dụng diện tích đất. Tuy nhiên, tại Hà Nội, hệ thống hạ tầng đang bị quá tải ở khu vực trung tâm, hệ thống giao thông công cộng chưa được hoàn thiện, do đó kế hoạch phát triển cao tầng tại khu vực nội đô bị hạn chế nhằm kiểm soát quy mô dân số tại khu vực lõi đô thị. Vì vậy, không có diện tích đất mới để xây dựng và không có nguồn kinh phí để cải tạo các ô phố.

2.3.1.4 Yếu tố về công tác quản lý nhà nước và vai trò của các nhà đầu tư trong công tác cải tạo đô thị

Với thực trạng hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay, vai trò quản lý của nhà nước đóng vai trò tiên quyết trong việc cải tạo chỉnh trang các đô thị trên quy mô lớn, cụ thể:

- Ban hành các cơ chế chính sách, khung pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến việc cải tạo đô thị.

- Các cơ quan nhà nước thẩm định, phê duyệt các chương trình, kế hoạch, quy hoạch liên quan đến việc cải tạo đô thị.

- Điều tiết, giải quyết các vấn đề liên quan đến trách nhiệm, quyền lợi của các bên liên quan đến quá trình cải tạo đô thị.

Việt Nam đã trải qua một giai đoạn phát triển đô thị nóng, tập trung chủ yếu vào việc phát triển các khu đô thị, khu dân cư mới tại các quỹ đất thuận lợi. Đầu tư hạ tầng khung của thành phố được tập trung phát triển, trong khi việc cải tạo và xây dựng các ô phố chỉ được thực hiện theo hình thức nhỏ lẻ và tự phát. Tiến độ lập đồ án thiết kế đô thị, chỉnh trang tuyến phố và quy chế quản lý quy

hoạch - kiến trúc, quy hoạch chi tiết cải tạo các ô phố vẫn chậm triển khai tại các địa phương. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật cũng chưa đầy đủ để hỗ trợ việc cải tạo các ô phố, trong khi các chính sách mới tập trung chủ yếu vào việc cải tạo các chung cư cũ trên địa bàn thành phố. Thậm chí, một số quy định về hạn chế tầng cao và mật độ tại khu vực nội thành còn gây trở ngại cho quá trình cải tạo và tái thiết đô thị.

Trong tương lai, với nhu cầu cải tạo đô thị ngày càng lớn, Nhà nước sẽ cần phải hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật để phù hợp với nhu cầu thực tế. Trong bối cảnh nguồn vốn đầu tư công hạn hẹp, việc thu hút nguồn vốn xã hội hóa từ các doanh nghiệp là cần thiết. Hiện nay, các nhà đầu tư tư nhân và nhà thầu xây dựng tham gia chủ yếu vào các dự án cải tạo và chỉnh trang các công trình riêng lẻ hoặc dự án hạ tầng đô thị.

Một trong những vấn đề khó khăn lớn trong việc cải tạo đô thị là việc giải phóng mặt bằng. Vấn đề này thường kéo dài thời gian lớn, phức tạp do đó ít thu hút được các nhà đầu tư tư nhân tham gia thực hiện các dự án cải tạo, tái thiết đô thị một cách tổng thể theo các ô phố.

### ***2.3.2. Kinh nghiệm trong nước và quốc tế về cải tạo đô thị, cải tạo ô phố***

#### **2.3.2.1 Kinh nghiệm cải tạo đô thị của Pháp**

Kinh nghiệm về quy hoạch cải tạo Paris vào nửa cuối thế kỷ 19 do luật sư Georges Eugene Haussmann đứng đầu là một trong những dự án mẫu mực trong việc cải tạo đô thị trên thế giới với quy mô lớn và sự bài bản [17].

Trước khi cải tạo TP vẫn là một đô thị trung cổ chật chội, lộn xộn và đường phố hẹp và thường xuyên chịu cảnh ngập lụt, ô nhiễm môi trường nghiêm trọng. Đồng thời, việc phát triển công nghiệp đã thu hút người dân từ các nơi đến sinh sống, làm việc tại Paris gây quá tải hệ thống hạ tầng đô thị.



Hình 2.6: Bản đồ Paris năm 1800 của TP trước QHCT Paris của Haussmann [17]

Việc cải tạo thành phố được thực hiện một cách bài bản và kỹ lưỡng:

- Về khảo sát, xây dựng bản đồ hiện trạng: Haussmann cho dựng những cây cột gỗ có kích thước cao hơn các công trình xung quanh khắp nơi trong TP để tạo thành các điểm khảo sát. Chi tiết thu được được mô tả trên một bản đồ tỷ lệ 1/5.000.

- Về cơ chế tài chính: Haussmann đã đưa ra 02 giải pháp cho vấn đề tài chính của dự án: (01) *Bán trái phiếu của TP cho công chúng và các quỹ đầu tư;* (02) *Giao trách nhiệm cho các nhà thầu xây dựng chịu trách nhiệm chi trả cho toàn bộ dự án bao gồm cả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng. Để hỗ trợ cho các nhà thầu Haussmann đã đưa ra một cơ chế tài chính mới: thanh toán trước cho các nhà thầu bằng một loại trái phiếu mà sẽ được chi trả bởi việc tăng nguồn thu thuế do gia tăng giá trị bất động sản sau khi dự án hoàn thành* [17].

- Về hạ tầng:

Về thoát nước: Đồ án quy hoạch đã đưa ra giải pháp xây dựng một hệ thống thoát nước cho mọi tuyến đường, nước thải được thu gom và xử lý trước khi thoát ra hạ lưu sông Seine. Hệ thống cống được thiết kế đủ lớn để đáp ứng công suất sử dụng và con người có thể dễ dàng di chuyển trong lòng cống để

bảo dưỡng, sửa chữa.

Hệ thống cấp nước: được xây dựng hai nguồn chính là: nước suối để uống và nước sông để dùng cho vệ sinh. Để gia tăng gấp đôi lượng nước sạch cung cấp cho người dân với công suất đạt gần 300 lít/người/ngày.đêm, dự án đã thiết kế những hệ thống dẫn nước quy mô lớn từ những nguồn cách thành phố hàng trăm km.

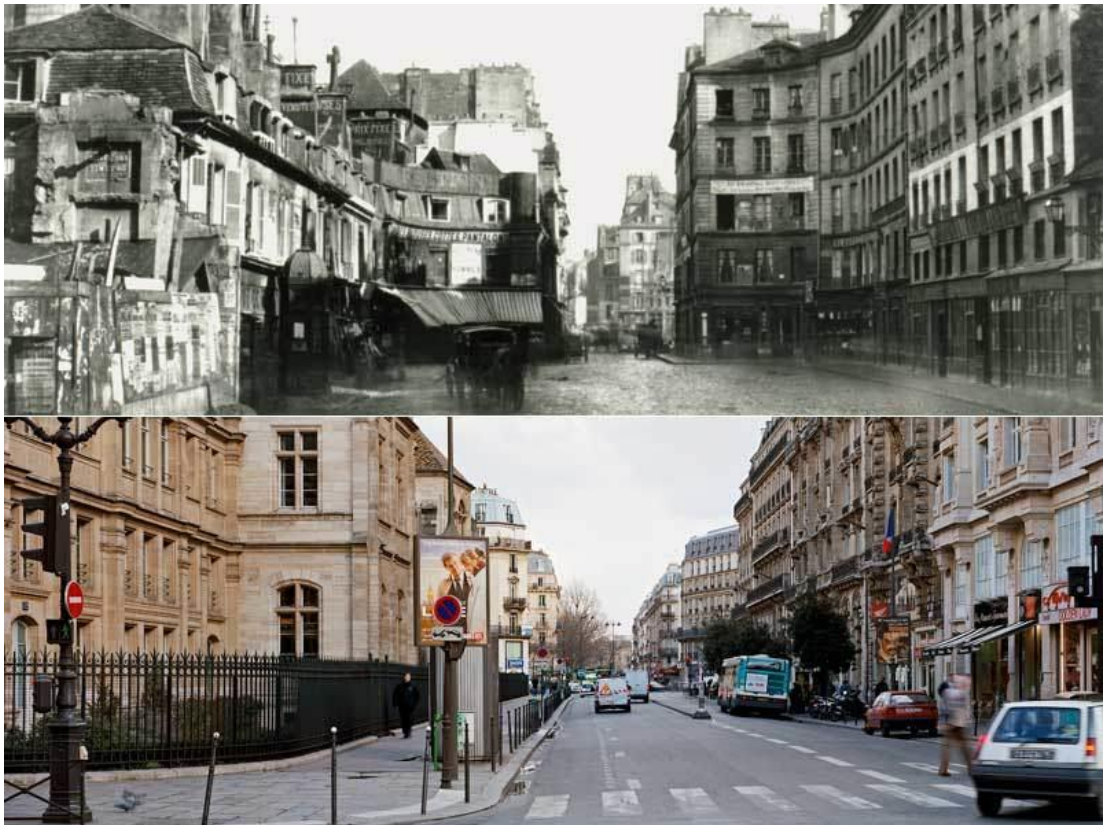
Công viên: Dự án đã quy hoạch nhiều công viên công cộng mới và có quy mô lớn khắp Paris và 24 công viên nhỏ trong các khu dân cư với tổng diện tích 1800 hecta.

Đường phố: Những con đường mà quy hoạch cải tạo Paris đề xuất bao gồm hai loại: *avenue* và *boulevard*. *Boulevard* thường là những đường vành đai rộng, cây trồng hai bên đường mang ánh sáng, không khí và cây xanh tới cuộc sống đô thị. *Avenue* là những đại lộ thẳng tắp có chức năng điễm nhân là kết nối các công trình mang tính biểu tượng quan trọng.

- Về kiến trúc:

Nhiều công trình công cộng quan trọng đã được xây dựng trong thời kỳ này. Đồng thời đồ án đã đưa ra những thiết kế đô thị tổng thể để kiểm soát kiến trúc, không gian đô thị. Ví dụ: giới hạn chiều cao tối đa là 6 tầng, chiều cao các tầng phải đồng nhất và tầng mái vát một góc 45°. Các khối nhà đều có sân trong để lấy ánh sáng và thông gió tự nhiên cũng như bố trí cầu thang.





*Hình 2.7: Phố Réaumur trước và sau đồ án cải tạo Paris của Haussmann [17]*

### 2.3.2.2 Kinh nghiệm cải tạo đô thị của Anh

Dự án cải tạo không di dời ở Coin Street (ở khu vực trung tâm London) giai đoạn 1984-1994 là một mô hình mẫu về cải tạo đơn vị ở - quy mô cộng đồng, sử dụng cách tiếp cận cải tạo dựa vào cộng đồng.

Dự án này được đề xuất bởi mô hình quỹ phát triển cộng đồng (Coin Street Community Builders viết tắt là CSCB). CSCB xây dựng quan hệ đối tác với Quận SouthWark thực hiện các hoạt động quy hoạch cải tạo theo mô hình cộng đồng đồng thuận. Doanh nghiệp đại diện cho cộng đồng đề xuất cải tạo đơn vị ở có quy mô diện tích 13 mẫu Anh với nhiều hạng mục HTXH và nhà ở. Các đối tác tham gia quá trình cải tạo bao gồm chính quyền địa phương, người dân, doanh nghiệp ngoài ra còn có sự tham gia của ngân hàng, cơ quan hướng dẫn quy hoạch vùng và trung ương.

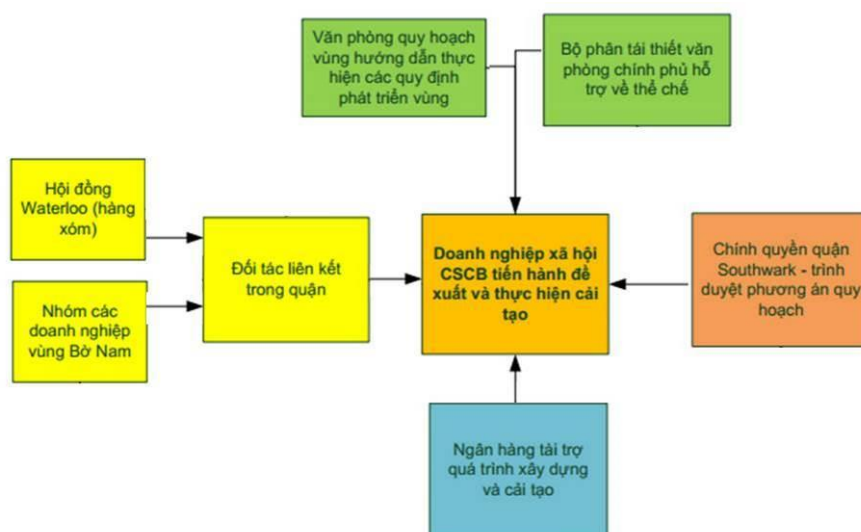
Dự án kéo dài trong 10 năm và đã cơ bản xây dựng được hầu hết các hạng mục đã đề xuất.





Hình 2.8: Hình ảnh khu vực Coin Street sau khi cải tạo [23]

Mô hình Coin street là mô hình hoàn toàn dựa vào sự đồng thuận của các bên tham gia, không có doanh nghiệp bên ngoài tham gia thu lợi nhuận, hầu như không di dời. Kết quả dự án đã đóng góp chung cho PTĐT địa phương, cải tạo và xây dựng đô thị theo quy hoạch, chuyển đổi một phần đất ở trong khu vực trung tâm để xây dựng trung tâm thương mại để lấy tiền chi trả cho các hạng mục HTXH. Đây cũng là những mục tiêu cần thiết mà các dự án CTĐT ở Việt Nam cần hướng tới, nguồn lực CTĐT cần huy động từ chính nội tại các ô phố và người dân trong ô phố được thụ hưởng các kết quả trong quá trình CTĐT [23].



Hình 2.9: Mô hình tổ chức cải tạo khu vực Coin Street [23].

### 2.3.2.3 Kinh nghiệm cải tạo đô thị của Nhật Bản

Ở Nhật Bản việc CTĐT theo phương pháp “Tái điều chỉnh đất đai” được triển khai tại nhiều nơi nhằm cải tạo các khu vực hiện hữu trong lõi đô thị. Dự án Shinonome Canal Court là một trong những dự án điển hình được thực hiện theo phương pháp này.

Dự án có quy mô 16 ha được thực hiện trên cơ sở kết hợp giữa Cơ quan tái thiết và CTĐT Nhật Bản và tập đoàn Mitsubishi. Mục tiêu của dự án nhằm cải tạo khu chung cư cũ và cảng biển không còn sử dụng thành một khu dân cư mới.

Kết quả của dự án sau khi cải tạo đã xây dựng được 6.000 căn hộ cùng với hệ thống HTKT, HTXH tương đối đồng bộ. Đây cũng là dự án đòi hỏi một lượng vốn đầu tư lớn. Dự án được phân chia thành 03 khu vực lớn với các chức năng khác nhau và giai đoạn đầu tư khác nhau (khu kênh mương Canal, Harumi Dori, và khu trung tâm).

Một số giải pháp cơ bản để thực hiện công tác cải tạo dự án:

#### ***Chính sách cải tạo bằng tái định cư tại chỗ***

Tái định cư tại chỗ là điều kiện tiên quyết để tạo nên sự đồng thuận trong cư dân hiện đang sống tại khu vực. Hầu hết người dân muốn được tái định cư tại chỗ vì thói quen sinh hoạt, công việc và các mối quan hệ cộng đồng... Các hộ dân được tái định cư tại một khu nhà xây dựng trong chính khu ở đó, với các điều kiện ở tốt hơn, hệ thống hạ tầng, dịch vụ đô thị được cải thiện.

Một số tòa nhà chung cư mới cao tầng được xây dựng, trong đó khoảng một nửa số căn hộ được dùng cho mục đích tái định cư. Số căn hộ còn lại được bán thương mại, diện tích đất ở dôi dư được chuyển đổi sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại và kinh doanh bù đắp chi phí xây dựng.

Để tạo ra những giá trị, lợi thế kể trên, khu ở cũ cần phải được quy hoạch lại tổng thể, có thể sắp đặt lại vị trí các công trình sao cho hiệu quả, hợp lý nhất. Các công trình này vừa làm tăng thêm giá trị cho khu ở, không làm tăng áp lực dân số và cũng để các doanh nghiệp có điều kiện cân đối về kinh tế, bù đắp cho chi phí đầu tư xây mới quỹ nhà ở đã cũ nát, xuống cấp.

Đây cũng là bài học kinh nghiệm rất quý báu cho việc cải tạo các ô phố của TP Hà Nội đáp ứng mục tiêu hạn chế tăng dân số trong khu vực cải tạo mà vẫn tạo ra được nguồn kinh phí để triển khai thực hiện.

### ***Thiết kế quy hoạch chung hoàn chỉnh***

Thiết kế quy hoạch được thực hiện một cách tổng thể khu vực cũ thành một khu ở có chất lượng cao kèm theo hệ thống kỹ thuật hạ tầng đồng bộ nhằm thuyết phục được sự đồng thuận của người dân tái định cư tại chỗ và tạo ra hiệu quả kinh tế lớn bù đắp các chi phí thực hiện dự án. Để thực hiện được việc này, cơ quan cải tạo đã xây dựng nhiệm vụ quy hoạch trên cơ sở đóng góp ý kiến của người dân, các cơ quan quản lý trong nhiều lĩnh vực để đề ra các yêu cầu cơ bản cho công tác quy hoạch khu dân cư mới này.

Tại giai đoạn 01 của dự án, đơn vị thi công sẽ cùng lúc thi công khu nhà tái định cư và khu nhà để bán. Trong quá trình tiếp theo, hệ thống HTKT phụ trợ sẽ được hoàn chỉnh đúng kịp tiến độ khi người dân bắt đầu được chuyển về sống tại căn hộ mới.

Hệ số sử dụng đất được tính toán phù hợp tăng lên khoảng 3,5 lần nhằm tạo sự hiệu quả trong việc cải tạo nhưng không tăng thêm quá nhiều chất tải về hạ tầng lên khu vực cải tạo. Tổng diện tích nhà ở là 4,8 ha với tổng cộng khoảng 2100 đơn vị nhà ở. Khối nhà 1-4 và 6 thuộc sở hữu của Cơ quan quản lý nhà bao gồm 1712 căn hộ để tái định cư và cho thuê với những hộ có thu nhập trung bình. Khối nhà 5 bao gồm 432 căn hộ cao cấp để bán và cho thuê giá cao. Theo thiết kế, mặt bằng tầng 01 bao gồm các công trình HTKT để hỗ trợ cho các gia đình bao gồm nhà trẻ, trạm y tế...

Nhằm tạo điều kiện cho mọi người dân có thể cải thiện điều kiện sống, công ty cho vay về nhà ở của Chính phủ (GHLC) cho người dân trong khu vực vay ưu đãi lãi suất thấp dài hạn để mua tăng thêm diện tích căn hộ mới. Có khoảng 80% số hộ gia đình được vay từ nguồn vốn này.

Sau khi hoàn thành vào năm 2007, dự án được đánh giá là thành công vượt bậc với 100% số căn hộ đã được phân phối hết, nhà nước thu về ngân sách gần 2 tỷ Yên từ thuế và tiền lãi, toàn bộ chi phí thực hiện dự án được tự trang trải [23].

#### 2.3.2.4 Kinh nghiệm cải tạo đô thị của Hàn Quốc

Vào những năm 1960, trên cơ sở nhu cầu thực tế, các yếu tố về môi trường, kinh tế, đô thị, Hàn Quốc đã tiến hành các chính sách cải tạo đô thị, đặc biệt tại thành phố Seoul.

Thành phố Seoul đã thực hiện quy hoạch tổng thể cho các dự án tái phát triển đô thị theo các yêu cầu quy định tại Đạo luật về bảo trì và cải thiện các khu vực đô thị và điều kiện nhà ở cho người dân.

Các dự án tái phát triển đô thị được thực hiện theo ba giai đoạn: (1) Dự kiến các khu vực tái phát triển; (2) Chỉ định các khu vực tái phát triển với quy mô trung bình khoảng 50.800m<sup>2</sup>; (3) Xây dựng kế hoạch thực hiện cho từng dự án.

Thành phố đã có những hướng dẫn cụ thể cho việc cải tạo các khu vực đô thị. Các hướng dẫn đề xuất các tiêu chuẩn xây dựng phải được tuân thủ trong quá trình thực hiện các dự án (ví dụ như việc sử dụng các tòa nhà, cách sắp xếp, phong cách, không gian bên ngoài và lưu lượng giao thông...), trong đó có các tiêu chuẩn bắt buộc và các tiêu chuẩn khuyến nghị. Các hướng dẫn chia thành hướng dẫn chung và hướng dẫn chi tiết phù hợp với đặc điểm riêng của từng khu vực để làm căn cứ xây dựng thẩm định, phê duyệt dự án.

Các dự án tái phát triển đô thị có thể nhận được hỗ trợ tài chính thông qua các quỹ tái phát triển đô thị/khu dân cư, đây là nguồn tài chính công để thực hiện dự án, duy trì và bảo tồn các đặc điểm đô thị cũng như thúc đẩy lợi ích công cộng. Tính đến năm 2009, trung bình khoảng 27 tỷ won (khoảng 8,7 tỷ won cho mỗi dự án) đã được cung cấp để tài trợ.

Vào những năm 1970, việc tái phát triển các dự án tái phát triển đô thị được định hướng theo hướng phá hủy và tái thiết. Tuy nhiên, phương pháp này làm mất đi các đặc điểm của trung tâm thành phố và các yếu tố về nơi chốn, dẫn đến suy thoái môi trường đô thị. Theo đó, nhu cầu tái phát triển các đơn vị nhỏ bảo tồn các cấu trúc thành phố cũ được hình thành [84].

#### 2.3.2.5 Kinh nghiệm cải tạo đô thị của Trung Quốc

Chính sách tái thiết tại những khu ở hiện hữu không những tạo điều kiện phát triển quỹ nhà ở cho Bắc Kinh mà còn đóng góp vào việc cải thiện môi trường sống chung cho TP.

Trung Quốc lựa chọn tái thiết đô thị thông qua các cộng đồng dân cư có cùng môi trường sống, các nhà quy hoạch Trung Quốc đã chia TP thành 5 khu vực:

- Loại 1: Những khu vực có nhiều công trình cổ quan trọng.
- Loại 2: Những khu vực có nhiều công trình truyền thống còn trong tình trạng khá tốt;
- Loại 3: Những khu vực còn sử dụng được;
- Loại 4: Những khu vực gồm hầu hết những công trình đang xuống cấp;
- Loại 5: Những khu vực đã bị tái phát triển bằng những công trình mới cao tầng.

Trong giai đoạn đầu của công cuộc tái thiết đô thị, người dân chủ động cải tạo nhà ở, việc này đã góp phần không nhỏ tới việc cải thiện điều kiện sống thực tế cho hàng triệu người dân Bắc Kinh. Tuy nhiên nó cũng đã tạo nên một môi trường xây dựng lộn xộn, tạo ra nhiều bế tắc về quản lý xây dựng và khó khăn trong việc di dân.

Sớm nhận thấy những bất cập này, chính quyền TP đã tính đến một chính sách hiệu quả và đồng bộ hơn, bằng cách hỗ trợ ban đầu về cả mặt tài chính và mặt kỹ thuật cho dân cư. Cùng với đó, một chiến lược làm mới đã được đề xuất. Người ta chia công tác tái thiết TP thành ba nhóm đối tượng:

- Nhóm quan tâm hàng đầu là những công trình lịch sử quan trọng và những công trình nổi bật của từng khu vực, danh mục này gồm cả những cây lâu năm có vị trí lịch sử danh thắng.
- Nhóm thứ hai là nhóm các công trình đã bị hư hỏng nặng, cần dỡ bỏ kịp thời và tiến hành phục hồi thay thế.
- Nhóm thứ ba là khu vực dân cư, đây là nhóm đối tượng phức tạp nhất.

Từ đó, họ đã đề xuất nhiều cách xử lý thận trọng, mềm dẻo, cũng như đã xây dựng nhiều mô hình phục vụ tái thiết khác nhau, tùy thuộc vào yêu cầu của từng nhóm cộng đồng. Như vậy, từ việc tổ chức quản lý đến việc huy động vốn có sẵn trong dân, rồi việc tái định cư đã dễ dàng được thực hiện. Để tạo ra một không gian TP hoàn thiện, trong đó việc đề xuất các giai đoạn ưu tiên xây dựng tạo bộ mặt đô thị và việc tái định cư của dân cư được đặt lên hàng đầu.

Việc tái thiết lại các khu ở tại Bắc Kinh là một chương trình lớn cả về quy mô lẫn thời gian áp dụng thực hiện kéo dài hơn 20 năm. Mẫu mã thiết kế cũng đã được các kiến trúc sư Trung Quốc nghiên cứu rất kỹ lưỡng. Họ đã sử dụng

các mô hình nhà ở có sẵn trong truyền thống để đề xuất các phương án cải tạo, phục hồi hay thay thế tại hầu hết các lô phố. Để tạo thêm sức sống mới cho các lô phố này, nhà nước còn mở mang phát triển thêm một số ngành nghề tạo động lực phát triển cho dân cư. Tổ chức tái thiết đô thị của Trung Quốc chịu ảnh hưởng lớn từ học thuyết kinh tế của Jane Jacobs [23].

#### 2.3.2.6 Kinh nghiệm vận động người dân hiến đất mở rộng ngõ hẻm tại TP Hồ Chí Minh

Tại TP Hồ Chí Minh đã thực hiện phong trào vận động vận động nhân dân hiến đất mở rộng hẻm từ năm 2000. Tuy nhiên, đến khoảng cuối năm 2003 và đầu năm 2004 thì phong trào hiến đất mở rộng hẻm mới lan tỏa trên toàn địa bàn TP.

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng, xây dựng phương án, chính quyền cấp phường phối hợp với các tổ chức, cá nhân liên quan vận động người dân sinh sống tại mặt các ngõ hẻm của TP Hồ Chí Minh hiến một phần đất của nhà mình để mở rộng ngõ hẻm. Nhà nước sẽ bỏ kinh phí để làm đường, hỗ trợ thủ tục về giấy phép xây dựng, điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... để người dân nhanh chóng ổn định cuộc sống. Người dân ngoài việc hiến đất còn chủ động xây, sửa tường rào, nhà và đóng góp tiền hỗ trợ các hộ dân bị ảnh hưởng trong quá trình làm đường.

Theo thống kê, từ năm 2000 đến 2021, toàn địa bàn TP đã có trên 168.139 hộ dân hiến hơn 5,37 triệu m<sup>2</sup> đất, ước tính tương ứng với số tiền hơn 10.050 tỉ đồng, phục vụ cho 5.230 công trình. Trong đó có 3.874 công trình mở rộng hẻm, ước tính tương ứng với số tiền hơn 6.622 tỉ đồng; 1.237 công trình mở rộng đường, ước tính tương ứng với số tiền hơn 3.379 tỉ đồng và 119 công trình khác, ước tính tương ứng với số tiền hơn 48 tỉ đồng.

Việc người dân hiến đất để mở rộng hẻm tại TP Hồ Chí Minh là một trong những hình thức cải tạo với sự đồng thuận của người dân trong các ô phố. Việc hiến đất mở rộng hẻm ngoài việc bổ sung cơ sở hạ tầng cho ô phố còn nâng cao giá trị các ô đất trong ô phố.

Đây là bài học hay có thể áp dụng đối với các đô thị của Việt Nam, tuy nhiên đối với TP Hà Nội, các ô phố có mật độ xây dựng rất cao, diện tích các lô đất của người dân nhỏ (30-50m<sup>2</sup>), do đó khó khăn trong việc vận động người dân hiến đất để mở rộng tuyến đường các ngõ ngách. Đồng thời việc chỉ cải tạo

mở rộng các tuyến ngõ ngách trong ô phố mới chỉ đáp ứng phần nào nhu cầu đi lại của người dân, không bổ sung thêm được các diện tích để xây dựng các công trình công cộng, chưa cải tạo nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân một cách toàn diện.

#### 2.3.2.7 Kinh nghiệm cải tạo một số tuyến phố của Hà Nội

Thực hiện Chương trình 03-CTr/TU của Thành ủy Hà Nội (khóa XVII) về “Chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị TP Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025”, TP Hà Nội dự kiến và thực hiện cải tạo chỉnh trang hơn 180 tuyến phố từ nguồn vốn ngân sách của TP. Nội dung cải tạo bao gồm: lát đá vỉa hè, hạ ngầm đường dây điện, viễn thông, đồng bộ cây xanh, hệ thống chiếu sáng.... Một số tuyến phố cải tạo sơn sửa mặt đứng của các công trình và cải tạo chỉnh trang hệ thống biển quảng cáo, mái hiên, mái vẩy... [52].

Việc cải tạo chỉnh trang các tuyến đường đã góp phần nâng cao bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị, đặc biệt là việc hạ ngầm các tuyến dây điện, cáp viễn thông giúp cho các tuyến phố trở lên ngăn nắp, sạch đẹp hơn. Tuy nhiên việc cải tạo chỉnh trang các tuyến phố còn tồn tại một số vấn đề như sau:

- Việc cải tạo mới chỉ là chỉnh trang đơn thuần mặt ngoài của tuyến phố, chưa có tác động gì đến cấu trúc bên trong của ô phố.
- Thiếu quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị nên chưa quản lý được tổng thể không gian của tuyến phố.
- Nguồn kinh phí chủ yếu từ nguồn ngân sách của TP, ít huy động được sự tham gia của cộng đồng và các doanh nghiệp.
- Một số tuyến phố thiết kế đồng bộ về biển quảng cáo, màu sơn (như tuyến đường Lê Trọng Tấn) chưa phù hợp với thực tế.

Do đó, TP Hà Nội cần nghiên cứu xây dựng một chương trình tổng thể về cải tạo đô thị, đặc biệt là việc cải tạo cấu trúc bên trong các ô phố, huy động tổng thể các nguồn lực để nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và cải tạo kiến trúc cảnh quan của đô thị.

#### 2.3.2.8 Bài học từ các kinh nghiệm cải tạo đô thị

Qua phân tích kinh nghiệm của các nước trên thế giới và tại Việt Nam như trên, có thể nhận thấy khó có thể áp dụng y nguyên một mô hình của các nước cho TP

Hà Nội hay đô thị Việt Nam. Tuy nhiên qua nghiên cứu các kinh nghiệm có thể đúc rút một số bài học kinh nghiệm trong việc CTÔP cho TP Hà Nội như sau:

a) Sự quyết tâm của chính quyền

Sự thành công của CTĐT trước hết cần sự quan tâm và quyết tâm của chính quyền. Chỉ có chính quyền mới có thể là cơ quan khớp nối giữa các bên tham gia và đảm bảo lợi ích, quyền lợi giữa các bên. Đồng thời, chính quyền có thể ban hành các cơ chế chính sách phù hợp, và có đầy đủ công cụ, chế tài để điều tiết các hoạt động trong quá trình CTĐT.

Tùy theo từng giai đoạn và tại mỗi quốc gia việc tham gia của chính quyền có mức độ khác nhau. Ví dụ, trong việc cải tạo Paris thời Haussmann chủ trì, chính quyền hầu như áp đặt trên phương án và nội dung cải tạo; tại một số nước như Nhật Bản, Đức, Hàn Quốc... hiện nay lại đề cao vai trò của cộng đồng dân cư trong việc CTĐT.

b) Cần có giải pháp tổng thể, đồng bộ

Việc CTĐT ảnh hưởng đến cuộc sống của số lượng lớn dân cư, ảnh hưởng đến an sinh xã hội, trong đó đánh giá đối tượng người dân nghèo sẽ chịu tác động mạnh nhất. Do đó, để một dự án CTĐT thành công, tại các nước trên thế giới đều có sự chuẩn bị kỹ càng và nghiên cứu tổng thể. Từ việc khảo sát đo đạc, điều tra hiện trạng, phân loại, phân nhóm các đối tượng chịu tác động cho đến việc lập quy hoạch và triển khai thực hiện.

Việc nghiên cứu, đánh giá cụ thể điều kiện hiện trạng kết hợp với việc đề xuất mô hình phù hợp sẽ tạo tiền đề cho việc thành công của dự án. Sẽ không có một mô hình chuẩn phù hợp chung cho tất cả các nước hoặc các TP, tuy nhiên các mô hình, bài học CTĐT nêu trên sẽ giúp ích rất lớn trong việc thay đổi tư duy CTĐT tại Việt Nam.

c) Phân nhóm các đối tượng để cải tạo

Việc phân nhóm các đối tượng có tính chất tương đồng để xác định mô hình cải tạo như bài học của Trung Quốc là một trong những bài học hữu ích trong việc phân loại các ô phố để tiến hành cải tạo chỉnh trang cho đô thị Hà Nội (ô phố trong khu vực Phố cổ, phố Pháp, khu vực làng xóm đô thị hóa...).

Đối với kinh nghiệm của Anh trong việc cải tạo ở Coin Street là bài học tốt cho quy hoạch chi tiết cải tạo các ô phố của Hà Nội, việc cải tạo không di dời sẽ



phù hợp với mong muốn, điều kiện thực tế và văn hóa của người dân Hà Nội.

d) Cần quan tâm đến lợi ích của các bên và đến yếu tố xã hội

Khu vực trung tâm đô thị là nơi tập trung đông dân cư và nơi có giá đất rất cao. Việc cải tạo nâng cao chất lượng hạ tầng sẽ đẩy cao giá đất, đồng thời cũng tác động rất lớn đến các đối tượng tham gia. Ví dụ như dự án cải tạo Paris đã tác động mạnh vào nền kinh tế nước Pháp lúc đó bằng việc sử dụng tới 70.000 lao động và làm tăng giá đất ở Paris khoảng 12 lần. Việc giải tỏa để xây dựng hạ tầng và công trình công cộng cũng tạo ra một lượng lớn bất động sản và tiền được luân chuyển trên thị trường. Tuy nhiên giá thuê nhà tăng cao sau khi dự án hoàn thành khiến những người lao động nghèo không có chỗ trong Paris mới. Đây cũng là điểm bất cập nhất của dự án. Việc đẩy người nghèo ra khỏi trung tâm TP và tạo ra một sự phân tách về không gian sống giữa các tầng lớp trong xã hội. Một thế kỷ sau, sự tách biệt giữa người giàu và người nghèo vẫn còn gây ra những vấn đề trầm trọng về giao thông công cộng và quản lý xã hội. Ngày nay, đối lập với khu trung tâm hoa lệ của thủ đô nước Pháp là vùng ngoại ô của người nghèo và dân nhập cư nơi những bất mãn thường xuyên chuyển thành những cuộc bạo động. Việc giải tỏa quá nhiều công trình dẫn đến sự phản đối gay gắt của người dân.

e) Sự tham gia của cộng đồng

Việc CTĐT tại các nước phát triển rất đề cao sự tham gia của cộng đồng dân cư. Ví dụ tại dự án cải tạo không di dời ở Coin Street (London) là một mô hình mẫu về cải tạo quy mô nhỏ, sử dụng cách tiếp cận từ dưới lên hay quy hoạch cộng đồng đồng thuận. Sự thành công của dự án này, việc cải tạo ở quy mô cộng đồng đã trở thành mẫu hình cho cải tạo phát triển sử dụng quan hệ đối tác, dựa vào sức mạnh nguồn vốn xã hội.

Với sự tham gia của cộng đồng sẽ giảm được áp lực tài chính cho chính quyền. Đồng thời nêu cao trách nhiệm của người dân đối với cộng đồng nơi mình sinh sống, tạo sự gắn kết, chia sẻ, đảm bảo sự phát triển bền vững, lâu dài.

## **CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP CẢI TẠO CÁC Ô PHỐ TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI (LẤY Ô PHỐ KHÂM THIÊN - XÃ ĐÀN - LÊ DUẬN LÀM Ô PHỐ THÍ ĐIỂM)**

### **3.1. Quan điểm, mục tiêu và nguyên tắc**

#### **3.1.1. Quan điểm cải tạo ô phố**

- CTÔP một cách tổng thể, chuyển đổi cấu trúc của các ô phố Hà Nội phù hợp với xu hướng phát triển hiện đại đồng thời giữ gìn văn hóa, bản sắc của đô thị, các giá trị truyền thống của các ô phố;

- Cải tạo chỉnh trang bộ mặt của đô thị, phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, nâng cao giá trị của các ô đất trong ô phố, nâng cao năng lực cạnh tranh đô thị của TP Hà Nội.

#### **3.1.2. Mục tiêu cải tạo ô phố**

- Bổ sung cơ sở HTKT, HTXH phục vụ người dân trong ô phố;

- Tái thiết, cải tạo các công trình bên trong ô phố trong đó tập trung cải tạo các công trình nhà ở;

- Cải tạo chỉnh trang các công trình mặt ngoài ô phố.

- Xây dựng “không gian sống tốt” tại các ô phố, nâng cao chất lượng cuộc sống, đảm bảo an toàn sinh mạng của người dân, đảm bảo an sinh cộng đồng.

#### **3.1.3. Nguyên tắc cải tạo ô phố**

- Hạn chế việc tăng quy mô dân số, chất tải lên HTKT, HTXH trong ô phố và khu vực;

- Giải pháp cải tạo ưu tiên quyền lợi của người dân sống tại các ô phố, ưu tiên tái định cư tại chỗ, hạn chế tối đa sự xáo trộn cuộc sống của người dân;

- Đảm bảo tính công bằng quyền lợi của các bên trong việc CTÔP;

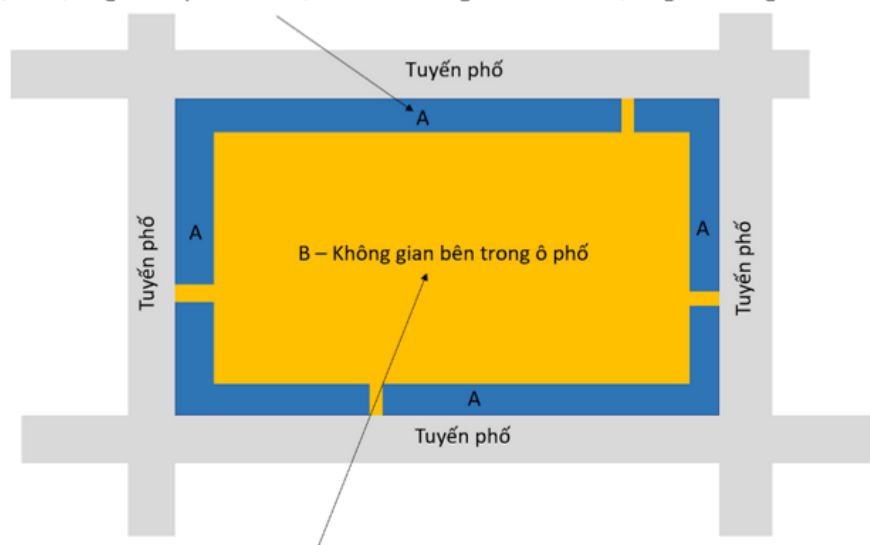
- Bảo tồn tối đa các công trình di tích, di sản và các yếu tố giá trị truyền thống vật thể và phi vật thể.

### **3.2. Phân nhóm đối tượng cải tạo**

Sau khi tiến hành phân tích và đánh giá hiện trạng các ô phố tại Hà Nội, nhận thấy rằng đặc điểm và nhu cầu cải tạo của khu vực bên trong và mặt ngoài các ô phố có nhiều sự khác biệt. Vì vậy, việc phân nhóm đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) là rất quan trọng để đưa ra các giải pháp cải tạo phù hợp với

từng khu vực.

Khu vực mặt ngoài ô phố: Cải tạo chỉnh trang kiến trúc mặt ngoài công trình



Khu vực bên trong ô phố: Tái cấu trúc, bổ sung công trình hạ tầng, xây dựng không gian sống tốt

Hình 3.1: Hình ảnh so sánh bên trong và mặt ngoài ô phố

**A: Nhóm công trình mặt ngoài ô phố:**

- Chủ yếu là các công trình nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Được quan tâm cải tạo, xây dựng theo các tuyến đường và được cải tạo chỉnh trang thường xuyên để kinh doanh.
- Người dân có điều kiện để tự cải tạo chỉnh trang.
- Chịu ảnh hưởng mạnh về tiếng ồn, khói bụi;
- Giá trị kinh tế của các lô đất này rất lớn, tốn nhiều chi phí nếu giải tỏa, đền bù. Khó tạo được sự đồng thuận của người dân khi giải phóng mặt bằng.
- Phù hợp cho mục đích kinh doanh hơn là mục đích ở.

**Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực mặt ngoài ô phố → Cải tạo chỉnh trang về kiến trúc các công trình mặt ngoài ô phố**

**B: Không gian bên trong ô phố:**

- Chủ yếu là công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở. Trong đó công trình nhà ở chiếm tỷ trọng lớn (trên 90%)
- Ít có cơ hội được cải tạo chỉnh trang trong khi nhu cầu cải tạo rất lớn.
- Người dân có điều kiện kinh tế chênh lệch khác nhau.
- Giá trị kinh tế của các lô đất bên trong thấp hơn nhiều so với lô đất bên ngoài mặt đường.
- Thiếu các tiện ích và không đảm bảo các tiêu chuẩn về hạ tầng.
- Ít chịu tác động bởi tiếng ồn và khói bụi hơn, phù hợp cải tạo thành không gian sống, vui chơi, sinh hoạt.

**Đề xuất giải pháp cải tạo đối với khu vực bên trong ô phố → Tái cấu trúc ô phố, xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố**

### 3.3. Giải pháp cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội

#### 3.3.1. Đề xuất cách tiếp cận cải tạo ô phố

Trên cơ sở đánh giá thực trạng và nghiên cứu, tác giả đánh giá phân tích lựa chọn cách tiếp cận CTÔP theo mô hình như sau:

*Bảng 3.1: Phân tích lựa chọn cách tiếp cận nghiên cứu CTÔP*

| TT       | Nội dung  | Đánh giá   | Lựa chọn |
|----------|---|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Phương pháp tiếp cận</b>                           |  |          |
|          | Cải tạo, chỉnh trang, phục hồi                        | Đây là phương pháp tiếp cận hiện nay, tốn kém nhiều chi phí ngân sách nhưng không bổ sung được những thiếu hụt về hạ tầng đô thị.  |          |
|          | Tái thiết: xây dựng mới toàn bộ ô phố                 | Khó khăn trong việc đền bù giải phóng mặt bằng, đặc biệt là ở các khu vực giáp tuyến đường lớn.<br>Việc xử lý tái định cư phát sinh nhiều khó khăn.<br>Khó thu hút doanh nghiệp tham gia cải tạo đô thị. |          |
|          | Tích hợp: vừa chỉnh trang, vừa tái thiết              |  | <b>x</b> |
| <b>2</b> | <b>Nhu cầu cải tạo</b>                                |  |          |
|          | HTKT  |  | <b>x</b> |
|          | HTXH  |  | <b>x</b> |
|          | Không gian công cộng, kiến trúc cảnh quan, môi trường |  | <b>x</b> |
| <b>3</b> | <b>Phân nhóm đối tượng cải tạo</b>                    |  |          |
|          | Nhà ở bóm các tuyến phố (Nhà ở kết hợp kinh doanh)    | Số lượng ít, giá trị đền bù lớn.<br>Nhu cầu cải tạo chỉnh trang theo hiện trạng.   |          |
|          | Nhà ở trong các ngõ ngách (chỉ phục vụ mục đích ở)    | Số lượng nhiều, chủ yếu là nhu cầu ở và sinh hoạt.<br>Cần bổ sung HTKT, HTXH để nâng cao chất lượng cuộc sống.<br>Có thể bố trí sang dạng nhà ở chung cư.  | <b>x</b> |
| <b>4</b> | <b>Các lý thuyết áp dụng</b>                          |  |          |
|          | Phát triển theo đơn vị ở                              | Đề đảm bảo về chất lượng hạ tầng và khả năng tiếp cận với các công   | <b>x</b> |

|          |  |   |          |
|----------|--|---|----------|
|          |  | trình hạ tầng   |          |
|          | PTĐT nén                                       | Tăng hiệu quả sử dụng đất, có không gian đất trống để phát triển không gian công cộng   | <b>x</b> |
|          | Lý thuyết về nơi chốn                          | Bảo tồn, giữ gìn các công trình, không gian công cộng, di tích, di sản, các yếu tố đặc trưng của ô phố.   | <b>x</b> |
|          | Lý thuyết về Chuyển hóa luận kiến trúc         | Tái cấu trúc ô phố thích ứng linh hoạt với sự phát triển của thời đại đồng thời bảo tồn những giá trị văn hóa truyền thống  | <b>x</b> |
|          | Lý thuyết về CTĐT có sự tham gia của cộng đồng | Tạo sự đồng thuận và sự tham gia của người dân trong ô phố, đối tượng trực tiếp thụ hưởng và chịu tác động của việc CTÔP  | <b>x</b> |
| <b>5</b> | <b>Chủ thể cải tạo ô phố</b>                   |   |          |
|          | Nhà nước                                       | Ban hành các cơ chế chính sách để điều tiết giữa các bên.<br>Hạn chế về ngân sách cho việc cải tạo các ô phố  | <b>x</b> |
|          | Doanh nghiệp                                   | Cần thu được lợi ích về kinh tế trong việc CTÔP.  | <b>x</b> |
|          | Người dân                                      | Là chủ thể hưởng thụ kết quả cải tạo.<br>Tuy nhiên, khả năng đóng góp chi phí vào việc cải tạo hạ tầng khá thấp.<br>Điều này còn được gia tăng bởi sự khác biệt về đối tượng và điều kiện, gây khó khăn trong việc thống nhất ý kiến chung. | <b>x</b> |
| <b>6</b> | <b>Các yếu tố cần bảo tồn</b>                  |   |          |
|          | Nhà ở  | Ít có giá trị về lịch sử, kiến trúc.<br>Nhiều công trình xuống cấp.   |          |
|          | Các công trình di tích, di sản                 | Khó di dời, phá dỡ.<br>Cần phải bảo tồn.  | <b>x</b> |
|          | Các không gian xây xanh, mặt nước              | Ít có không gian cây xanh, mặt nước.<br>Cần phải bảo tồn và bổ sung.  | <b>x</b> |
|          | Các công trình công cộng, trụ sở               | Có thể phá dỡ hoặc cải tạo, mở rộng hoặc di dời.  | <b>x</b> |

(Nguồn tác giả, 2021)

**Nhận xét:** Với phương pháp tiếp cận và phân tích nêu trên, đề xuất phương pháp tiếp cận CTÔP “*từ bên trong*”. Với mục tiêu chính đảm bảo nhu cầu ở, cải tạo chất lượng cuộc sống của các hộ dân phía trong lõi của ô phố.

### **3.3.2. Giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong**

#### **3.3.2.1 Ý tưởng xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố**

Như đã được trình bày ở phần trên, phương pháp tiếp cận CTÔP từ bên trong là một hướng tiếp cận mới nhằm mục đích cải thiện chất lượng sống của cư dân sinh sống trong khu vực ô phố. Giải pháp chính tập trung vào cải thiện cấu trúc bên trong của ô phố, bằng cách bổ sung các hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với nhu cầu của cư dân trong khu vực.

Với cấu trúc các dãy nhà Shop house ở phía ngoài dãy phố, chúng có thể phục vụ cho mục đích kinh doanh thương mại phù hợp với đặc điểm của Việt Nam và đồng thời, đóng vai trò là một lá chắn, ngăn tiếng ồn, khói bụi tác động đến dân cư phía trong khu vực ô phố.

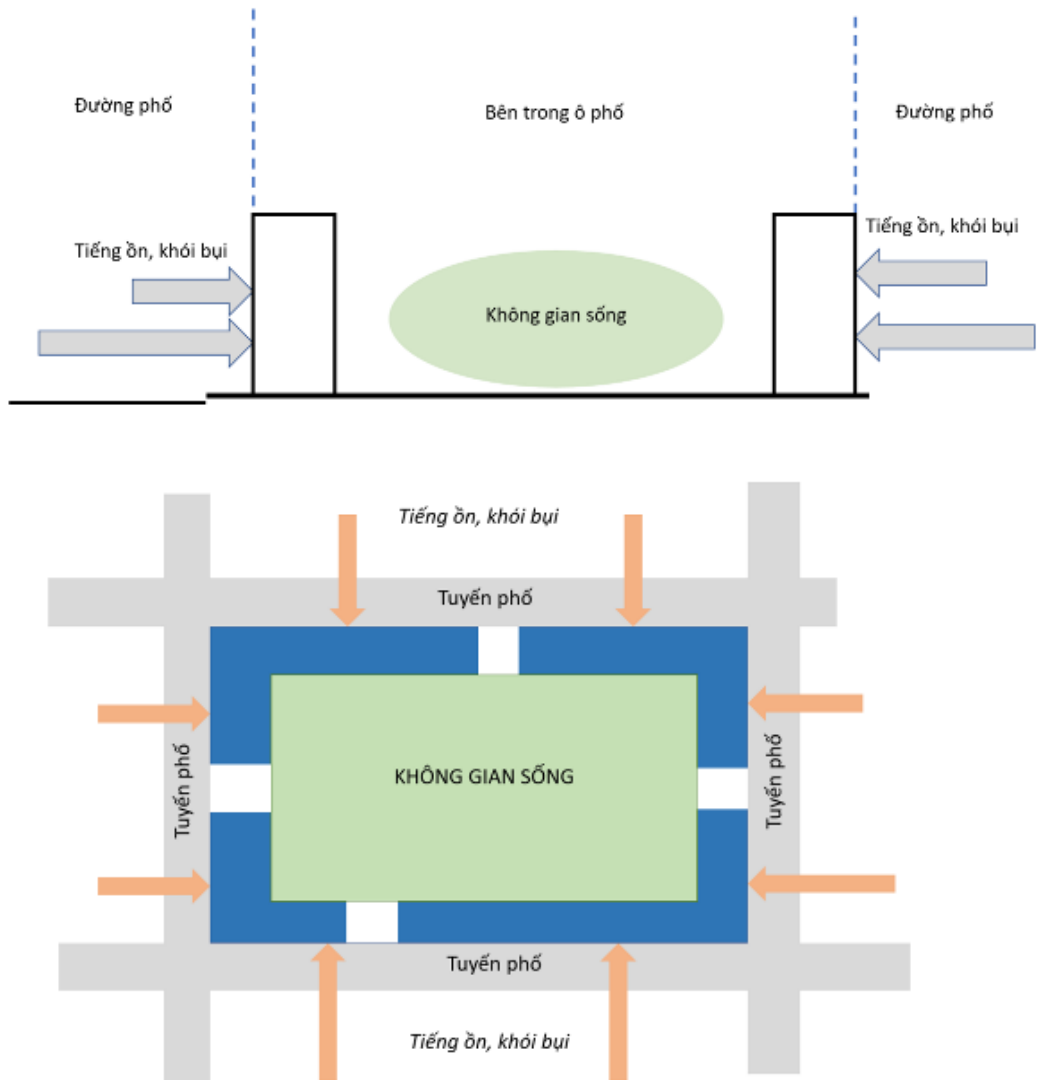
Không gian sống tốt được thể hiện ở một số yếu tố như:

- *Không gian sống hướng đến sự gần gũi và tiện nghi: Với sự bổ sung các công trình HTKT và HTXH trong lõi các ô phố người dân có thể đi bộ, dễ dàng tiếp cận được các dịch vụ, tiện ích với bán kính khoảng 500m, tiết kiệm thời gian, chi phí di chuyển.*

- *Không gian sống tốt cần nâng cao sức khỏe và đảm bảo sự an toàn: Việc xây dựng các giải pháp giảm tiếng ồn, bổ sung các khu công viên cây xanh, mặt nước sẽ tạo môi trường sống sẽ tạo điều kiện để nâng cao sức khỏe của người dân. Việc cải tạo hệ thống giao thông sẽ thuận lợi hơn trong việc tổ chức phòng chống cháy nổ và cứu hộ, cứu nạn đảm bảo an toàn sinh mạng cho người dân. Việc tổ chức không gian tương đối khép kín trong ô phố sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát an ninh cho ô phố.*

- *Không gian sống tốt hướng đến phát triển cộng đồng bền vững: Việc bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, mở rộng các không gian công cộng sẽ*

tạo điều kiện để người dân trong ô phố tăng cường các hoạt động văn hóa. Đây cũng là một trong những yếu tố truyền thống của người dân Việt Nam cần lưu giữ và phát huy [18].



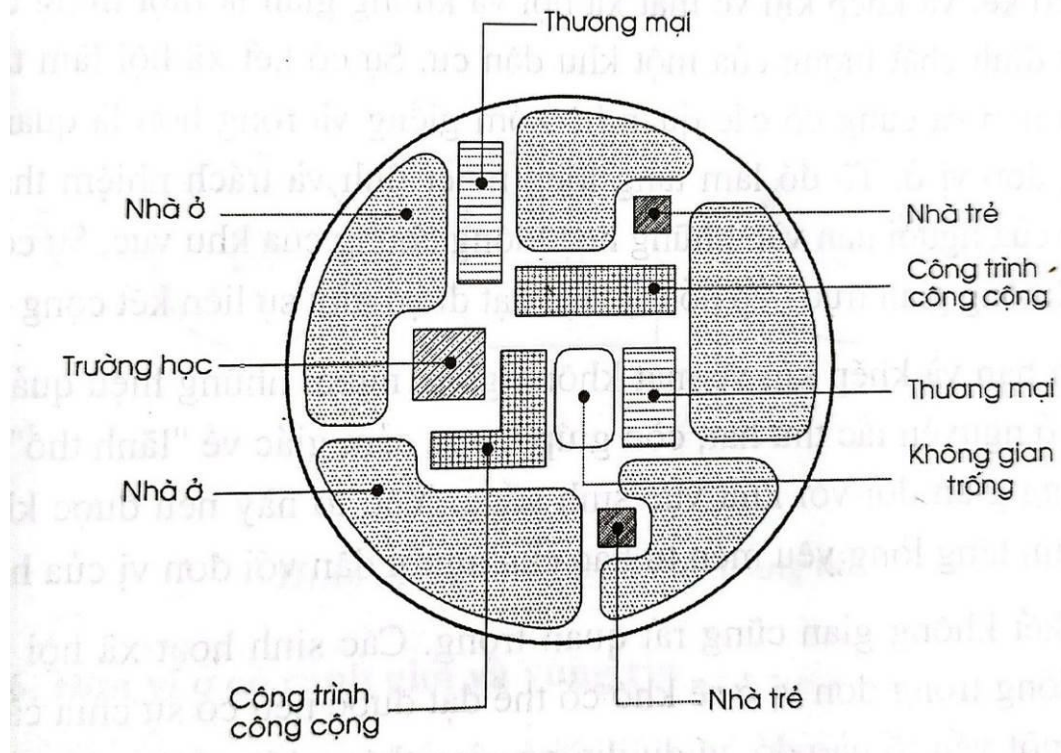
Hình 3.2: Mô hình xây dựng không gian sống bên trong ô phố (Nguồn tác giả, 2021)

### 3.3.2.2 Mô hình chuyên hóa ô phố hiện hữu áp dụng lý thuyết về đơn vị ở

Để ô phố sau khi cải tạo đáp ứng được nhu cầu của người dân, đồng thời phù hợp với xu hướng phát triển hiện đại. Trên cơ sở các tuyến giao thông hiện trạng, sử dụng các tuyến giao thông để cấu trúc lại ô phố thành các nhóm ở và đơn vị ở theo mô hình đơn vị ở của Clarence Perry. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về HTKT về quy hoạch xây dựng đơn vị ở mới được lựa chọn để đề xuất cho các ô phố cải tạo, trong đó có tính toán đến các yếu tố đặc thù đối với khu dân



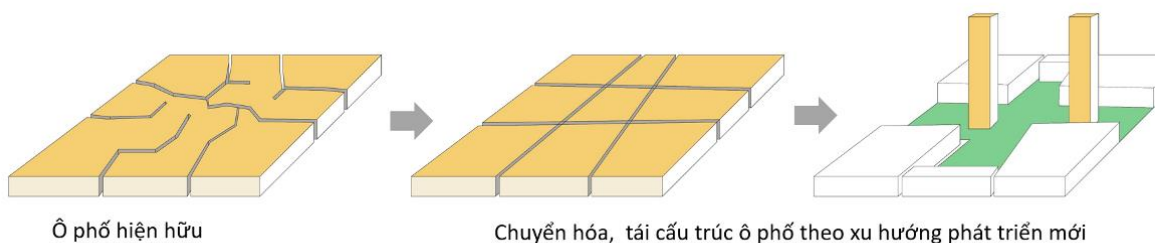
cư hiện hữu.



Hình 3.3: Các thành phần chức năng cơ bản trong đơn vị ở [16]

Các tuyến đường trong ô phố được thiết kế chủ yếu phục vụ cho nhu cầu đi lại trong ô phố, hạn chế thiết kế các tuyến giao thông lớn liên khu vực cắt qua ô phố nhằm giảm chi phí giải phóng mặt bằng, kiểm soát được quy mô phát triển và đảm bảo yếu tố môi trường bên trong ô phố.

Tùy theo quy mô của ô phố có thể chia ô phố thành 1-2 hoặc nhiều hơn đơn vị ở. Trong đơn vị ở bố trí các nhóm ở.



Hình 3.4: Sơ đồ tái cấu trúc ô phố (Nguồn tác giả, 2020)

### 3.3.2.3 Bảo tồn các giá trị vật thể và phi vật thể

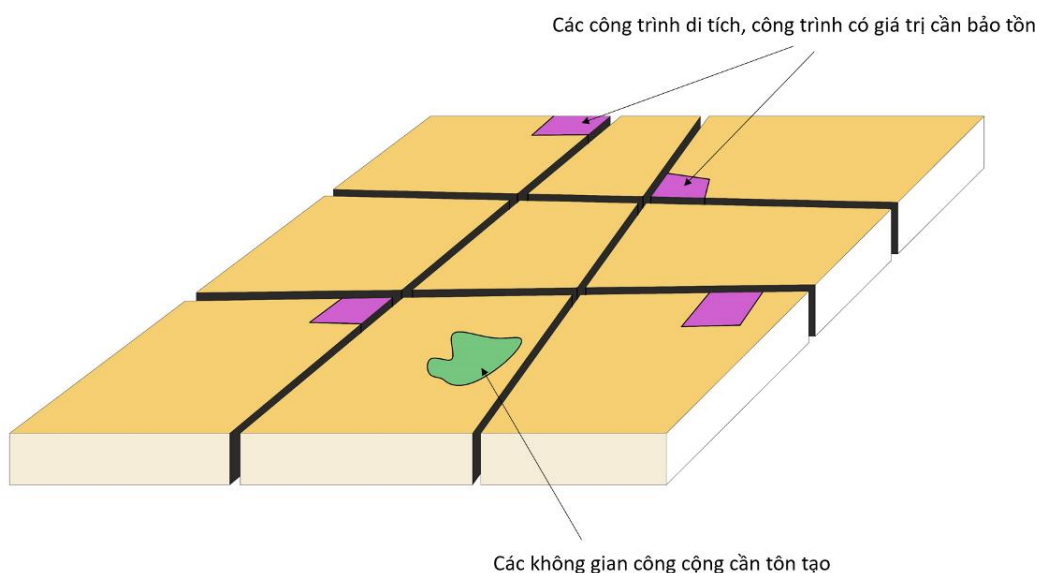
Trong quá trình CTĐT cần quan tâm bảo tồn các giá trị vật thể và phi vật thể trong ô phố, do đó việc xác định các công trình, khu vực cần bảo tồn, hạn chế tác động là một trong những nhiệm vụ quan trọng.

Có thể áp dụng lý thuyết về “*nơi chốn*” để đánh giá các khu vực này. Một số “*nơi chốn*” thường gặp trong các ô phố của TP Hà Nội như [24]:

- Khu vực cổng làng, cửa ô (một số ô phố hiện hữu còn lưu giữ được những cổng làng cũ, nơi xác định lãnh thổ của cộng đồng);
- Các địa điểm sinh hoạt cộng đồng của người dân, thân thuộc trong các hoạt động thường ngày của người dân như: sân chơi, quảng trường, vườn hoa, ao hồ, góc cây cỏ thụ...;
- Các tuyến đường, ngõ hẻm đặc thù;
- Các công trình điểm nhấn, cầu...;
- Các công trình di tích, văn hóa, lịch sử: đền, đình, chùa, miếu...;
- Một số địa điểm khác thân thuộc với người dân địa phương, thậm chí là quán cóc vỉa hè, ghế đá...

Khi lựa chọn mở rộng, làm mới các tuyến đường để CTÔP cần lựa chọn phương án phù hợp để tránh tác động đến các công trình, khu vực này.

Việc bảo tồn, phát huy các giá trị vật thể và phi vật thể trong các ô phố trong quá trình cải tạo sẽ góp phần lưu giữ được bản sắc của từng ô phố, tạo ra sự đa dạng, tiếp nối truyền thống của các ô phố Hà Nội.



Hình 3.5: Sơ đồ minh họa, tái cấu trúc lại ô phố tránh tác động đến các công trình di tích, di sản và các công trình kiến trúc có giá trị (Nguồn tác giả, 2020)

### 3.3.2.4 Tạo quỹ đất, diện tích sàn xây dựng mới để tạo nguồn kinh phí

## CTÔP

Giải pháp phát triển “đô thị nén” là giải pháp phù hợp để tạo quỹ đất trống nhằm xây dựng bổ sung các công trình HTKT, HTXH đồng thời đảm bảo vấn đề tái định cư tại chỗ và tạo nguồn lực, chi phí để CTÔP. Trên cơ sở đó phương án QH cần tái thiết một số nhóm nhà ở hiện hữu để phát triển nhà ở cao tầng.

Tùy theo điều kiện thực tế của từng ô phố để lựa chọn phạm vi, quy mô tái thiết đô thị cho phù hợp.

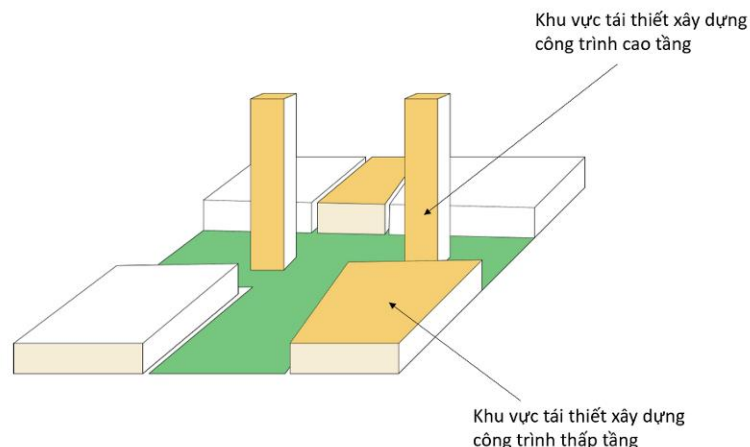
Một số nguyên tắc có thể áp dụng trong việc lựa chọn các khu vực tái thiết như sau:

- Với những khu vực ô phố có mật độ công trình cao và không gian cần được bảo tồn, có thể giữ nguyên hình thái cũ và bổ sung thêm các không gian công cộng trong khu vực trung tâm.

- Để giảm thiểu nguồn vốn đầu tư và khó khăn trong việc cung cấp chỗ ở tạm thời trong quá trình tái thiết đô thị, có thể triển khai cải tạo từng ô đất nhỏ một. Trong giai đoạn đầu, ưu tiên xây dựng các nhà ở tái định cư.

- Để đảm bảo hạn chế tối đa tình trạng tăng dân số trong khu vực quy hoạch, chỉ tính toán diện tích sàn nhà ở tái định cư vừa đủ cho số lượng dân cư hiện hữu. Diện tích đất còn lại ưu tiên phát triển các công trình dịch vụ thương mại và văn phòng.

Nguồn vốn sử dụng: ưu tiên sử dụng nguồn vốn từ doanh nghiệp, lợi nhuận doanh nghiệp thu được từ quỹ đất dư trong quá trình tái thiết đô thị và chênh lệch giá trị đất trước và sau cải tạo.

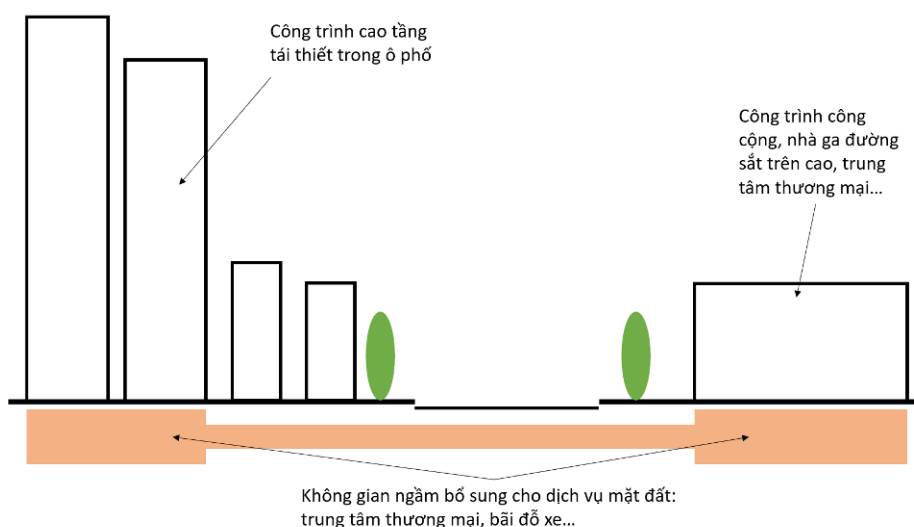


Hình 3.6: Sơ đồ minh họa các khu vực tái thiết trong ô phố

(Nguồn tác giả, 2020)

Để tối đa hóa diện tích sử dụng trong quá trình CTÔP, cần phát triển các không gian ngầm (công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe...) và không gian trên cao (đường đi bộ, cầu cạn...) để bổ sung cho không gian mặt đất.

Việc phát triển các không gian ngầm trong các tòa nhà cao tầng là rất cần thiết và phù hợp với các khu vực được tái thiết trong ô phố. Đối với các khu vực ô phố gần các khu vực quy hoạch nhà ga đường sắt trên cao hoặc gần các trung tâm công viên quảng trường lớn, cần nghiên cứu các đường hầm đi bộ và các không gian ngầm để kết nối với các khu vực này.



Hình 3.7: Hình minh họa phát triển không gian ngầm trong các khu vực tái thiết ô phố

(Nguồn tác giả, 2020)

### **3.3.3. Giải pháp cải tạo kiến trúc mặt ngoài ô phố**

Phạm vi nghiên cứu cải tạo mặt ngoài các tuyến phố gồm lớp nhà ngoài cùng của ô phố. Cần nghiên cứu đồng thời 2 bên của tuyến đường để đảm bảo tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan đô thị. Một trong những công cụ quan trọng trong việc cải tạo mặt ngoài các ô phố là thiết kế đô thị các tuyến phố. Việc thiết kế đô thị sẽ đề xuất được tổng thể về không gian, kiến trúc, cảnh quan của tuyến phố [75].

a) Mục tiêu khi cải tạo kiến trúc mặt ngoài ô phố:

- Thiết kế chỉnh trang nâng cao bộ mặt kiến trúc đô thị;
- Bảo tồn, tôn tạo những công trình có giá trị lịch sử, giá trị nghệ thuật;
- Tạo lập bản sắc, giá trị đặc trưng riêng cho tuyến phố;
- Đảm bảo đáp ứng nhu cầu sinh sống, kinh doanh của cư dân hiện tại.

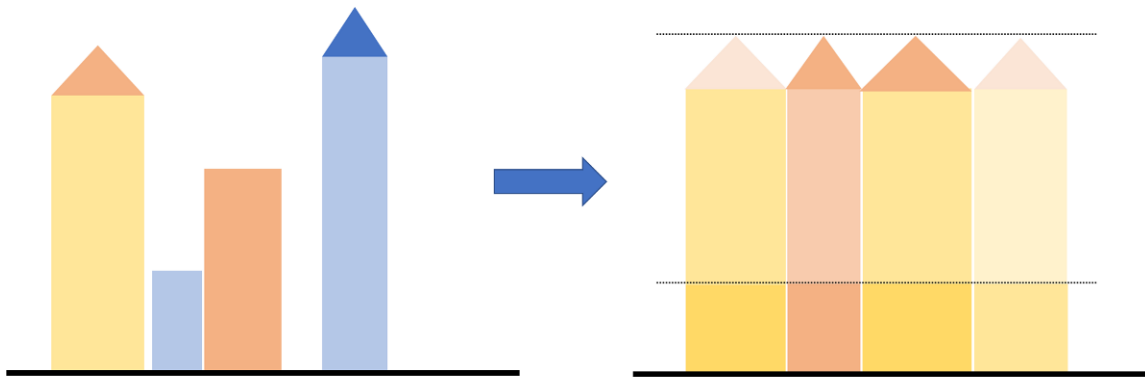
b) Quan điểm cải tạo kiến trúc mặt ngoài ô phố:

- Tuân thủ chặt chẽ các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Bảo tồn các công trình có giá trị kiến trúc cảnh quan cao.
- Chỉnh trang làm sạch sẽ các tuyến phố, dỡ bỏ các thành phần, cấu kiện trái quy định, không phù hợp mỹ quan.
- Thiết kế hiện đại, hài hòa với cảnh quan nhưng vẫn lưu giữ được hình ảnh gần gũi của các tuyến phố Hà Nội.
- Không thiết kế thành mẫu cứng mà đưa ra những quy định khung và thiết kế chi tiết đến từng công trình. Trao đổi để nhận được sự đồng tình của giới chuyên môn và các hộ gia đình.

c) Một số nội dung cải tạo mặt đứng công trình:

- Định hướng cải tạo các công trình trên tuyến phố có sự tương đồng nhất định về chiều cao, màu sắc, mái, khối đế tầng 1.
- Dỡ bỏ toàn bộ các cấu kiện không đảm bảo thẩm mỹ, thiết kế che chắn cục nóng điều hòa, ống nước.
- Khuyến khích việc bố trí sân và trồng cây trong khu vực khoảng lùi và mặt trước của công trình.
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải của công trình phải đảm bảo mỹ quan đô thị và thoát trực tiếp ra đường.

- Các hệ thống dây điện, thông tin liên lạc được thiết kế thi công đảm bảo đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn sử dụng.
- Các các thiết bị kỹ thuật, điều hòa, bồn chứa nước phải được bố trí đảm bảo tính mỹ thuật không thể nhìn thấy được từ các địa điểm công cộng, đường phố.



Hình 3.8: Minh họa cải tạo mặt đứng công trình tuyến phố

(Nguồn tác giả, 2020)

- d) Đề xuất một số quy định về mái, mái hiên:

*Phần mái:*

- Tháo dỡ, thay thế các vật liệu tạm, xuống cấp, khuyến khích việc thiết kế, xây dựng đồng bộ phần mái các công trình trong ô phố. Phần mái phải được xử lý kiến trúc hài hòa, phù hợp với hình khối chung công trình.
- Tổ chức sắp xếp không gian trên mái đảm bảo phù hợp yêu cầu sử dụng, kỹ thuật và hình thức; Khuyến khích tổ chức không gian xanh khu vực phía trên công trình.

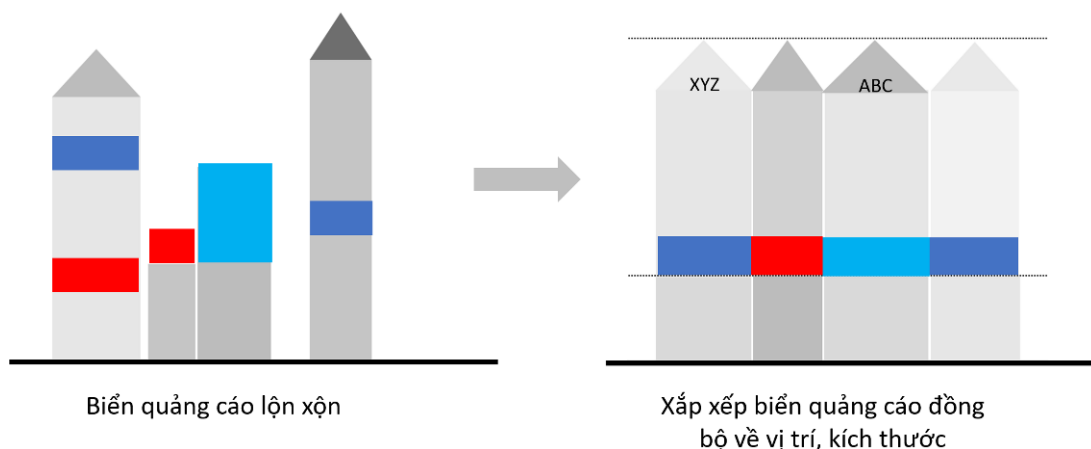
*Mái hiên:*

- Hạn chế bố trí các mái hiên di động, mái tạm tại các mặt phố.
- Các mái che dạng bạt và rèm cửa được gắn trên lanh-tô, không được có bề rộng vượt quá chiều rộng của các ô cửa kính. Mái hiên trên một dãy nhà phố liền kề phải được bố trí, cải tạo, chỉnh trang, cấp phép xây dựng đảm bảo thống nhất về cốt cao độ, hình thức và độ vươn xa theo thiết kế chung

được duyệt.

e) Quy định về biển quảng cáo

- Mỗi mặt tiền nhà chỉ được đặt tối đa 02 biển theo chiều ngang trong đó 01 biển đặt tại tầng 1 hoặc mặt ban-công tầng 2 (Biển đặt tại ban công tầng 2 phải là biển không nền). Không cho phép diện tích biển quảng cáo tằm lớn quá 1/3 tầng nhà;
- Các biển hiệu phải có cao độ treo biển và kích thước tương đồng trên từng đoạn phố;
- Khuyến khích biển hiệu chỉ có chữ và lô-gô, không nền biển.
- Trường hợp gắn vào công trình, biển phải được gắn vào trụ hoặc mảng tường bên hoặc ngay trên cửa sảnh chính. Các biển ngang chỉ có chữ và lô-gô thì không sử dụng nền biển, có chiều cao và chiều rộng hài hòa, và chỉ nằm trong diện tích mảng chi tiết kiến trúc mặt tiền đặt biển của nhà.
- Khuyến khích các biển hiệu nằm gọn trong các mảng tường, các chi tiết kiến trúc; tỷ lệ chữ hài hòa.
- Không cho phép lắp dựng biển quảng cáo che phủ diện tích toàn bộ mặt tiền; lắp đặt các loại bóng đèn chiếu sáng hoặc sử dụng vật liệu phản chiếu trên toàn bộ mặt đứng công trình, gây chói, loá ảnh hưởng đến các công trình xung quanh và người đi đường.



Hình 3.9: Minh họa cải tạo biển quảng cáo (Nguồn tác giả, 2021)

f) Quy định về lựa chọn màu sắc



### Màu sắc công trình

- Tông màu chủ đạo của tuyến phố phải hài hòa với các công trình điểm nhấn, công trình có giá trị về lịch sử, nghệ thuật nằm trên tuyến phố.
- Không nhất thiết áp dụng 1 tông màu cho toàn bộ tuyến phố để tránh đơn điệu, lặp lại.
- Các màu sắc khuyến khích sử dụng: màu vàng, xanh nhạt, trắng.
- Các màu sắc không sử dụng: màu đỏ, đen. Ngoài ra hạn chế sử dụng những màu có sắc đậm, độ tương phản cao.
- Vật liệu thể hiện màu sắc công trình: có thể sử dụng nhiều hình thức, chất liệu như lăn sơn, ốp gạch, đá, tấm Alu, tấm Composite, kính màu...
- Đối với các công trình có màu sắc không phù hợp đề xuất thay đổi màu sắc dựa trên 2 công trình lân cận.

*Bảng 3.2: Bảng các màu sắc công trình khuyến khích sử dụng và hạn chế*

| Màu sắc khuyến khích  |                   | Màu sắc hạn chế  |     |
|---|-------------------|--|-----|
|  | Xanh da trời nhạt |  | Đen |
|  | Trắng             |  | Đỏ  |
|  | Vàng              |  |     |
|  | Xanh lá cây nhạt  |  |     |

(Nguồn tác giả, năm 2019)

### Màu sắc biển hiệu, quảng cáo :

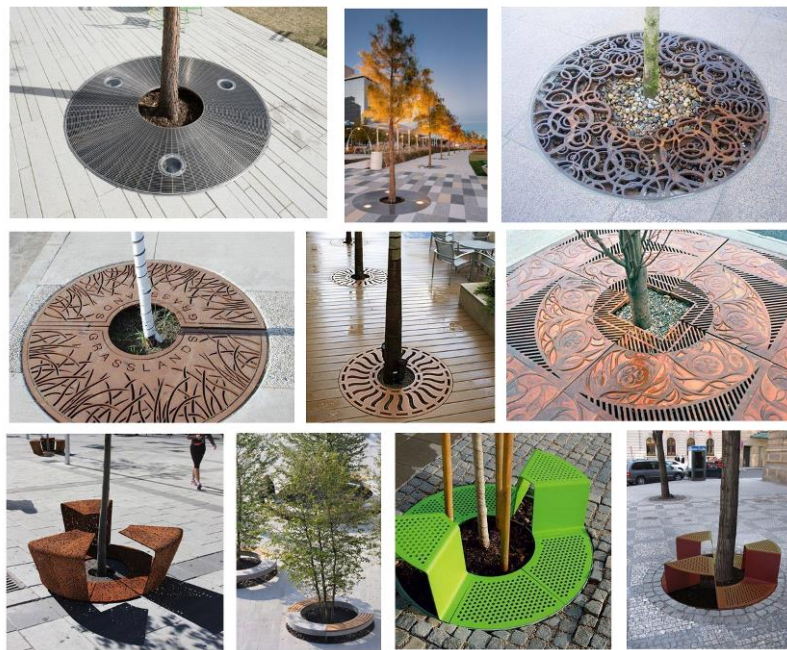
Biển quảng cáo được phép sử dụng màu sắc đa dạng nhằm đảm bảo khả năng nhận diện thương hiệu, tạo nên sự sinh động cho tuyến phố.

### Màu sắc mái hiên, mái che ;

- Mái hiên, mái che phải có màu sắc tương đương với màu sắc của công trình.

### g) Cải tạo, chỉnh trang các tiện ích đô thị

Bên cạnh việc cải tạo chỉnh trang công trình mặt đứng các tuyến phố cần quan tâm cải tạo hệ thống cây xanh, vỉa hè, chiếu sáng, hạ tầng, tiện ích đô thị trên tuyến phố đảm bảo tính đồng bộ, nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan đô thị.



Hình 3.10: Hình ảnh minh họa cải tạo các tiện ích đô thị

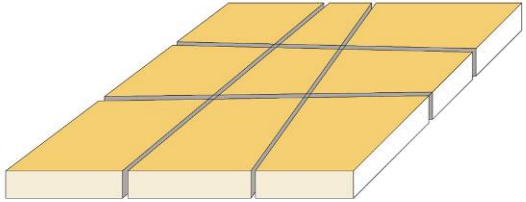
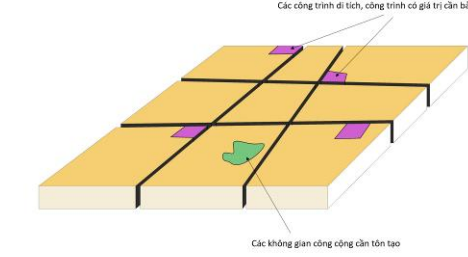
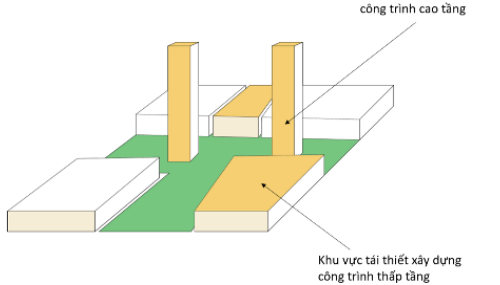
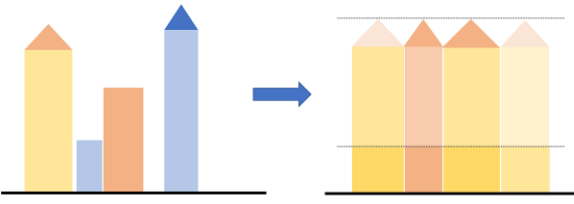
(Nguồn: NCS tổng hợp từ các hình ảnh trên internet).

### 3.3.4. Trình tự các bước xây dựng ý tưởng quy hoạch cải tạo các ô phố

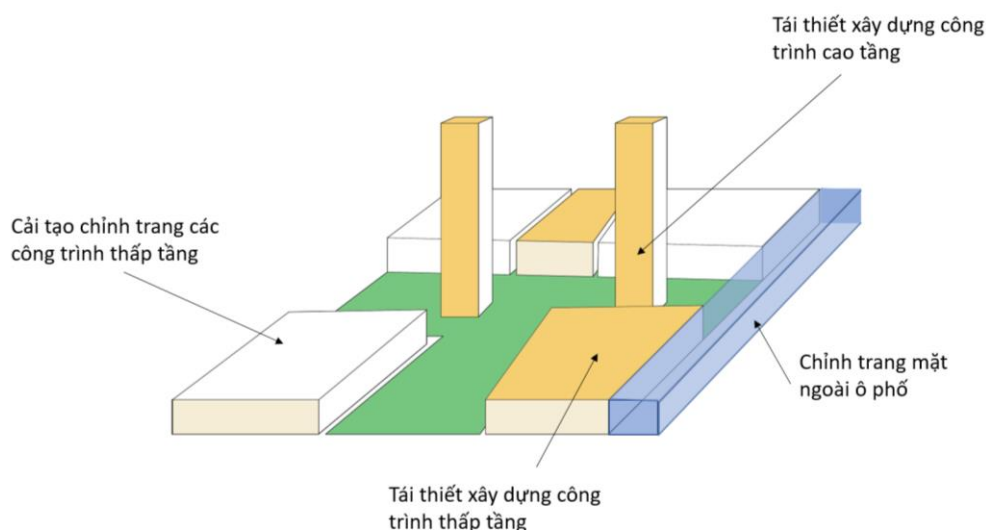
Trên cơ sở kết quả nghiên cứu nêu trên, NCS đề xuất trình tự các bước xây dựng ý tưởng quy hoạch CTÔP tại TP Hà Nội tại bảng sau đây:

Bảng 3.3: Bảng tổng hợp trình tự các bước xây dựng ý tưởng quy hoạch cải tạo các ô phố tại TP Hà Nội

| TT | Nội dung  | Hình minh họa |
|----|---|---------------|
| 1  | <p>Xác định ranh giới ô phố cần cải tạo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố xác định ranh giới bởi các trục, tuyến phố chính</li> <li>- Nhóm đối tượng công trình phía trong lõi ô phố chủ yếu là nhà ở riêng rẽ.</li> </ul> <p>Phân tích phương pháp tiếp cận CTÔP</p> |               |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 2 | Sử dụng hệ thống giao thông nội khu phân chia ô phố thành các nhóm nhà ở.  |    |
| 3 | Song song với việc phân chia ô phố cần quan tâm đến các công trình kiến trúc, không gian công cộng, tôn tạo trong quá trình CTÔP.  |    |
| 4 | Lựa chọn ô đất để tái thiết phát triển nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng và các không gian công cộng, công trình công cộng.<br>Đề xuất giải pháp quy hoạch sử dụng đất tổng thể và kế hoạch triển khai theo từng ô đất.                                |    |
| 5 | Cải tạo chỉnh trang công trình mặt tiền các tuyến phố.<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo mặt đứng</li> <li>- Biển quảng cáo</li> <li>- Mái hiên, mái vẩy</li> <li>- Hệ thống hạ tầng</li> <li>- Vía hè, tiện ích đô thị</li> </ul> |  |

Trên cơ sở các lý thuyết đề xuất áp dụng, việc cải tạo ô phố được thực hiện trên cơ sở tổng hợp từ 04 cách tiếp cận khác nhau gồm: (1) *Chỉnh trang mặt ngoài ô phố*; (2) *Tái thiết xây dựng công trình cao tầng*; (3) *Tái thiết xây dựng công trình thấp tầng*; (4) *Cải tạo chỉnh trang các công trình thấp tầng*; Tùy vào điều kiện thực tế của mỗi ô phố để lựa chọn các khu vực tương ứng với từng giải pháp cải tạo cho phù hợp. Như vậy giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong không chỉ thực hiện bằng một giải pháp đơn nhất mà được vận dụng linh hoạt phù hợp với điều kiện thực tế.



Hình 3.11: Hình minh họa cách tiếp cận cải tạo đối với từng khu vực trong ô phố

Nguồn tác giả, năm 2022

### 3.3.5. Giải pháp về tài chính và tổ chức thực hiện

Với tính đặc thù của cộng đồng dân cư và điều kiện thực tế của TP Hà Nội hiện nay, việc sử dụng kinh phí từ nguồn ngân sách hoặc huy động toàn bộ từ người dân để CTÔP sẽ gặp nhiều khó khăn. Do đó, nguồn vốn cho việc CTÔP cần tính toán từ sự chênh lệch giá trị đất đai trước và sau cải tạo và được thông qua đấu giá để lựa chọn chủ đầu tư.

Một số nguyên tắc để huy động nguồn lực có thể được xem xét trong quá trình CTĐT:

Các công trình HTXH, trường học, thương mại, dịch vụ, y tế... ưu tiên sử dụng nguồn vốn xã hội hóa để triển khai thực hiện.

Người dân hiến đất hoặc đóng góp kinh phí, nhân công để cải tạo, chỉnh trang một số ngõ ngách, không gian công cộng.

Nhà nước, hoặc các tổ chức tín dụng, ngân hàng nghiên cứu tạo quỹ hỗ trợ cho vay ưu đãi cho các doanh nghiệp tham gia CTÔP.

Các doanh nghiệp tư nhân tham gia CTÔP sử dụng nguồn vốn tự có hoặc đi vay để thực hiện CTÔP.

Vai trò của các cơ quan trong việc tổ chức CTÔP như sau:

- **Nhà nước:** tạo hành lang pháp lý và các cơ chế chính sách hỗ trợ CTÔP;

Hỗ trợ việc giải phóng mặt bằng, xây dựng các cơ chế đền bù, thỏa thuận với người dân trong khu vực phải tái thiết.

- **Người dân:** Tham gia và đồng thuận với doanh nghiệp, các cơ quan chức năng trong quá trình CTÔP. Đóng góp ý kiến, huy động nguồn lực để CTÔP.

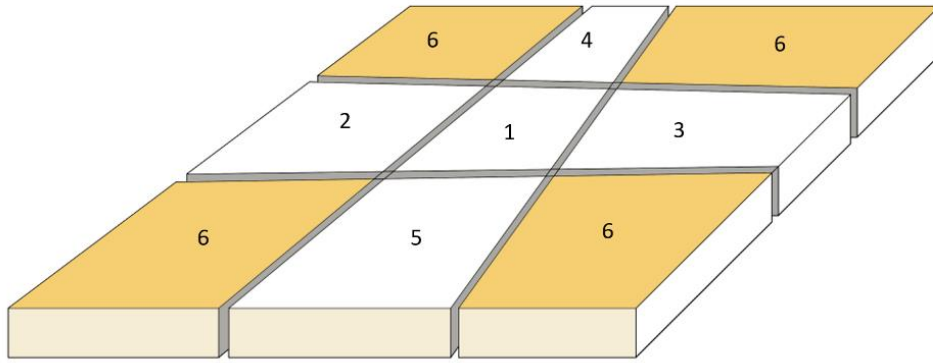
- **Nhà đầu tư:** Huy động nguồn lực, kinh phí, tổ chức thực hiện CTÔP; Đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình.

Để tạo được sự tham gia, đồng thuận đầy đủ của cả 03 nhóm đối tượng trên trong quá trình CTÔP thì việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch, phương án CTÔP là hết sức quan trọng. Để đảm bảo thuận lợi cho việc CTÔP cần có giải pháp quy hoạch tổng thể và khi thực hiện có thể cải tạo từng khu vực nhỏ trong ô phố theo hình thức “*cuốn chiếu*” để giảm thiểu việc giải quyết vấn đề tái định cư, đồng thời giảm nguồn kinh phí ban đầu cho dự án.

Việc lựa chọn thứ tự ưu tiên cải tạo các ô phố dựa trên một số tiêu chí sau:

- Khu vực có nhiều khoảng đất trống, không gian công cộng, hoặc các công trình trụ sở, công trình công cộng, nhà máy có thể di dời.
- Hạn chế tác động đến các công trình di tích, di sản.
- Sự đồng thuận của người dân trong khu vực tái thiết.
- Khả năng xây dựng công trình nhà ở cao tầng trong khu vực. Ưu tiên các lô đất tái thiết xây dựng công trình nhà ở cao tầng trước để tạo quỹ nhà ở tái định cư cho người dân trong ô phố.
- Khả năng kết nối giao thông trong quá trình xây dựng.





*Hình 3.12: Hình minh họa về thứ tự ưu tiên cải tạo các khu vực trong ô phố*

*(Nguồn tác giả, 2020)*

Ví dụ: Sau khi tái thiết khu vực số (1) theo hình vẽ trên, có thể di chuyển dân cư tại các khu vực số 2, 3... để tiến hành cải tạo, tái thiết ô phố các ô phố này. Đối với các ô phố không tái thiết, chỉ cải tạo chỉnh trang xem xét có thể cải tạo đồng thời hoặc sau khi tái cấu trúc ô phố, phụ thuộc vào nguồn kinh phí cải tạo, tái thiết ô phố.

### **3.3.6. Đề xuất điều chỉnh, bổ sung một số văn bản về cải tạo đô thị**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá những kết quả đạt được và những tồn tại hạn chế trong hệ thống văn bản QPPL hiện hành về CTĐT tại mục 2.1.2.2, đề xuất điều chỉnh, bổ sung như sau:

Nhằm nâng cao vai trò, nhận thức của các cấp, các ngành quản lý phát triển đô thị, đề nghị bổ sung sự cần thiết, nhiệm vụ, yêu cầu về cải tạo đô thị, đặc biệt là cải tạo các khu vực đô thị hiện hữu trong các văn bản chỉ đạo Đảng và Chính quyền các cấp, triển khai nội dung về cải tạo đô thị trong Nghị quyết số 06-NQ/TW 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Cần xây dựng một mục riêng về cải tạo đô thị trong các Dự thảo Luật đang tổ chức triển khai thực hiện: Luật quy hoạch đô thị, Luật quản lý phát triển đô thị...

Đối với công tác quy hoạch cần bổ sung trong Luật QHĐT và các văn bản

hướng dẫn quy định cần xác định cụ thể các khu vực ưu tiên cải tạo và yêu cầu đề xuất mô hình, giải pháp cải tạo đô thị trong hồ sơ quy hoạch tại các nội dung: thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý...

Xây dựng văn bản hướng dẫn yêu cầu các địa phương xây dựng Chương trình cải tạo đô thị theo các ô phố hoặc theo các khu vực. Trong đó cần hướng dẫn cụ thể về các nội dung: *xác định các ô phố, các khu vực ưu tiên cải tạo chỉnh trang; danh mục các dự án cụ thể cải tạo đô thị nguồn vốn, cơ chế chính sách cải tạo đô thị, tổ chức thực hiện, trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cải tạo đô thị...*

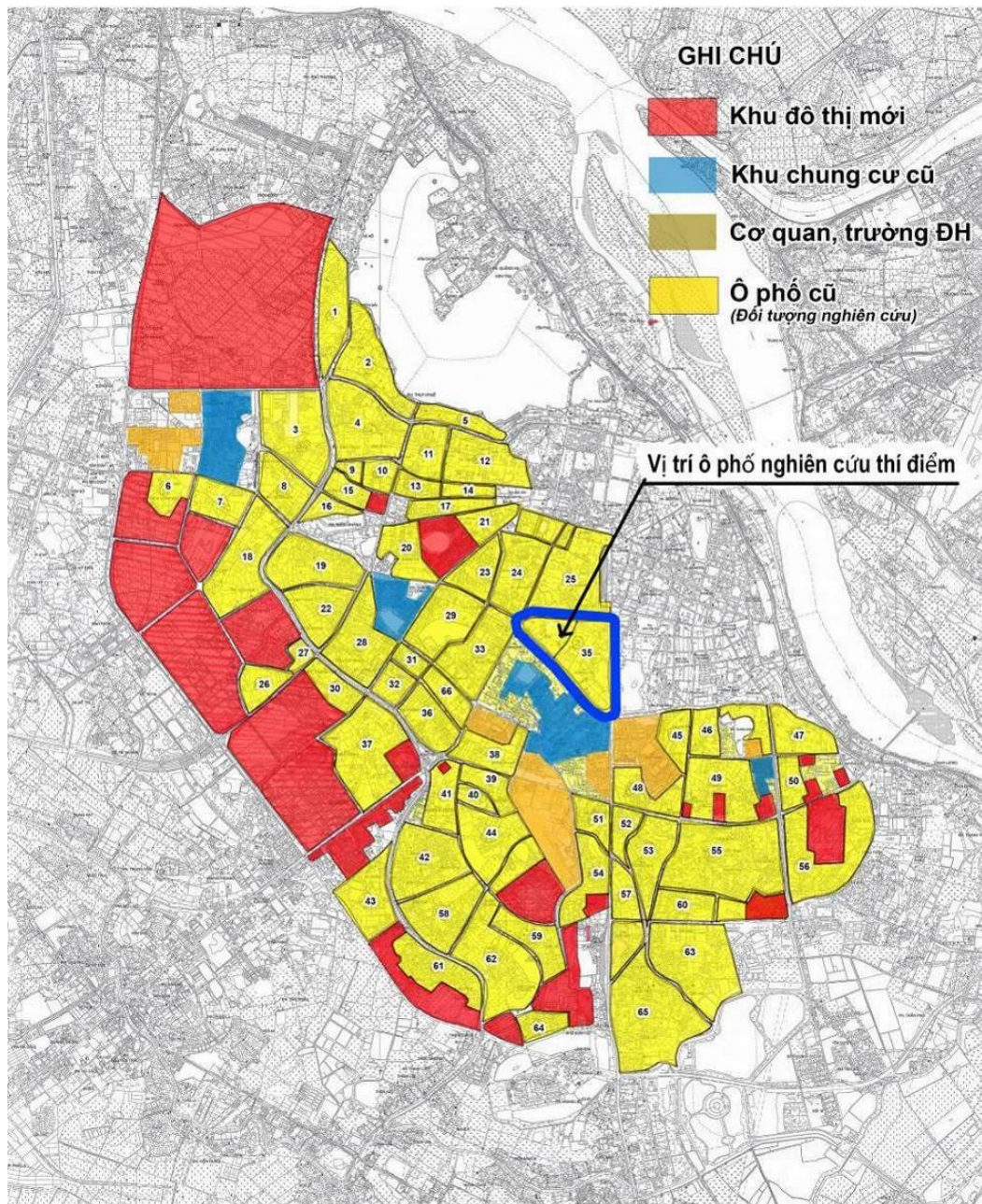
Nghiên cứu ban hành các văn bản cụ thể về các cơ chế chính sách đền bù, tái định cư, cơ chế tài chính, việc lựa chọn chủ đầu tư, quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng... trong việc cải tạo khu vực đô thị hiện hữu.

Các nội dung này có thể ban hành thành văn bản hướng dẫn riêng như việc cải tạo chung cư cũ (Nghị định 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021) hoặc lồng ghép trong hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt Chương trình phát triển đô thị (Thông tư số 12/2014/TT-BXD ngày 25/8/2014). Tuy nhiên, việc ban hành văn bản hướng dẫn riêng sẽ nâng cao trách nhiệm, tạo sự nhận thức rõ nét hơn của các cấp, các ngành về vai trò, sự cần thiết trong công tác cải tạo đô thị.



### 3.4. Áp dụng thí điểm cho cải tạo ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn

#### 3.4.1. Vị trí, quy mô ô phố lựa chọn thí điểm



Hình 3.13: Vị trí ô phố lựa chọn nghiên cứu thí điểm

(Nguồn tác giả, 2019)

Ô phố lựa chọn nghiên cứu thí điểm nằm tại quận Đống Đa, TP Hà Nội, thuộc địa giới hành chính các phường Khâm Thiên, Thổ Quan, Trung Phụng và Phương Liên

- Ô phố được giới hạn bởi các tuyến phố: Khâm Thiên, Lê Duẩn và Xã Đàn.
- Quy mô diện tích khoảng: 0,82 km<sup>2</sup> (82 ha).







*Hình 3.16: Phối cảnh hiện trạng ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn*

*(Nguồn tác giả, 2019)*

### ***3.4.2. Lý do lựa chọn ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn***

- Đây là ô phố nằm sát khu vực phố Pháp trước đây, là khu vực có quá trình đô thị hóa từ ngoại thành trở thành nội thành, không được quy hoạch xây dựng bài bản từ đầu, tiêu biểu cho quá trình phát triển tự phát của các ô phố - đối tượng nghiên cứu của đề tài;

- Là một trong những khu vực có mật độ, dân số, mật độ xây dựng cao nhất của khu vực nội đô lịch sử, có nhu cầu cải tạo rất lớn;

- Các đặc điểm về phát triển dân cư, hạ tầng đô thị tiêu biểu cho các khu vực nghiên cứu.

### ***3.4.3. Quá trình hình thành, phát triển ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn***

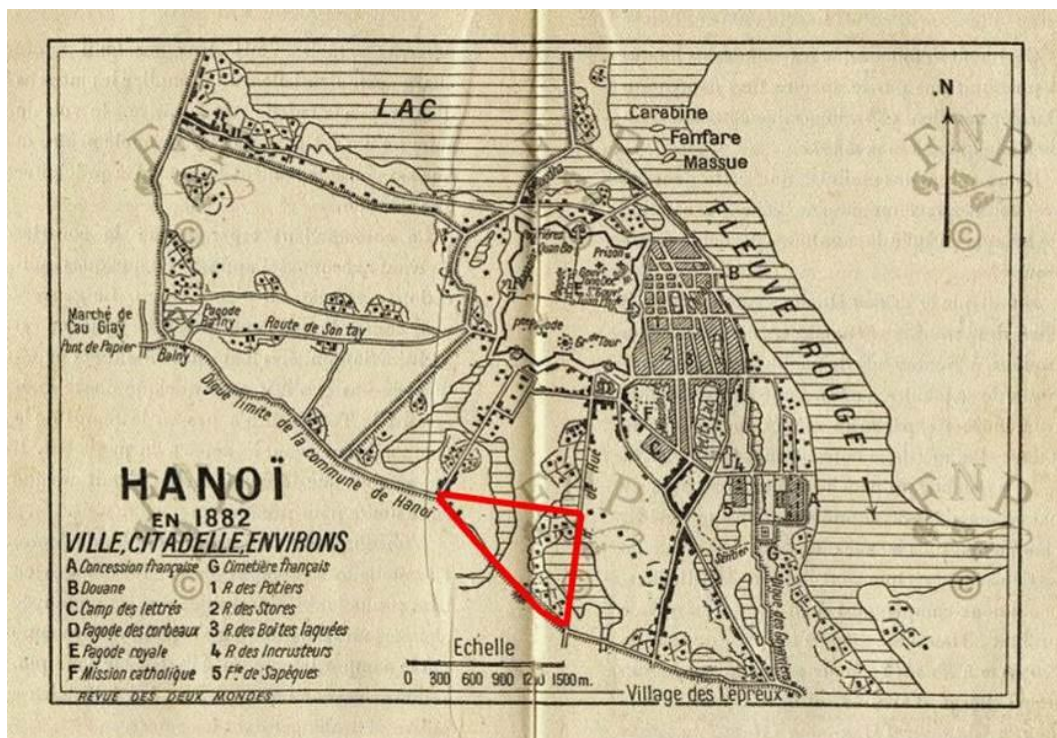
Những dấu tích khảo cổ học cho thấy vùng đất thuộc quận Đống Đa được người Việt cổ khai phá từ rất sớm. Quận Đống Đa là một phần đất của Kinh thành Thăng Long, phần đất ở nội thành qua các thời kỳ lịch sử đã nhiều lần thay đổi địa dư và tên gọi.



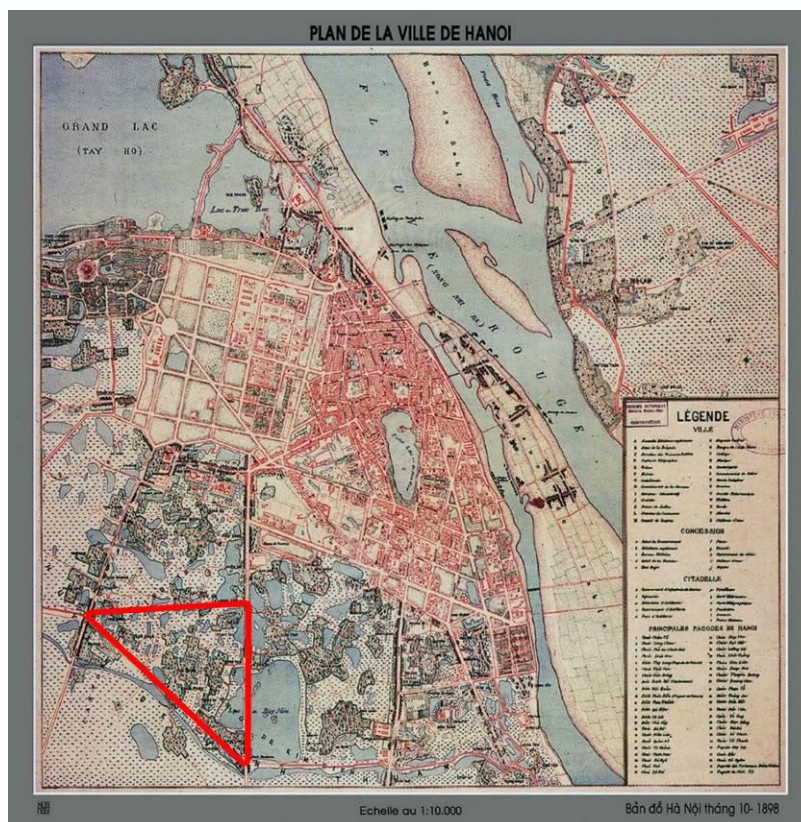
Từ năm 1469 đến năm 1946, trải qua nhiều giai đoạn lịch sử, khu vực Đống Đa được thay đổi từ khu vực ngoại thành sang khu vực nội thành hoặc ngược lại theo phân chia địa giới hành chính từng thời kỳ.

Từ sau năm 1946, khu vực Đống Đa nhiều lần được chia tách, sáp nhập, tuy nhiên phần lớn diện tích đều nằm trong khu vực nội thành của TP. Hà Nội.

Thực hiện Nghị định số 74/CP ngày 22/11/1996 của Chính phủ về việc thành lập quận Thanh Xuân, theo đó quận Đống Đa chuyển 5 phường Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Thượng Đình, Kim Giang, Phương Liệt và một phần của 2 phường Nguyễn Trãi, Khương Thượng chuyển sang trực thuộc quận Thanh Xuân, đổi tên phần còn lại của phường Nguyễn Trãi thành phường Ngã Tư Sở. Lúc này quận Đống Đa có 21 phường và được duy trì đến ngày nay.



Hình 3.17: Vị trí khu vực nghiên cứu (Bản đồ Hà Nội năm 1882) [3]



Hình 3.18: Bản đồ Hà Nội năm 1889 - đã hình thành 3 trục phố chính như hiện nay (Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn) [3]



Hình 3.19: Quá trình phát triển ô phố qua các thời kỳ

(Nguồn tác giả tổng hợp từ hình ảnh vệ tinh, 2020)

Như vậy, ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn thuộc Quận Đống Đa, trong suốt giai đoạn lịch sử cho đến trước năm 1996 khu vực này nằm ở khu vực giáp ranh giữa nội thành và ngoại thành.

Theo bản đồ Hà Nội năm 1889, đã hình thành 03 trục tuyến phố tạo cơ sở hình thành ô phố (vai trò của tuyến đường Đê La Thành sau được thay thế bởi tuyến đường Xã Đàn).

Trong quá trình phát triển ô phố đô thị hóa một cách tự phát, các ô đất được chia nhỏ cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở. Hệ thống hạ giao thông gần như không có sự thay đổi lớn trong 20 năm trở lại đây. Đây cũng là thực trạng đô thị hóa các làng xã ven đô của Việt Nam hiện nay.

#### **3.4.4. Đánh giá thực trạng ô phố thí điểm**

##### **3.4.4.1 Về Nhà ở và hệ thống HTXH**

###### *a) Về Nhà ở*

Nhà ở trong ô phố được xây dựng từ 1-5 tầng. Tại khu vực mặt đường các tuyến phố chính được xây dựng để ở kết hợp với kinh doanh. Tại khu vực phía trong ngõ chủ yếu là nhà ống do người dân tự xây dựng, cải tạo để ở hoặc cho thuê trọ. Diện tích các hộ gia đình ngày càng bị chia nhỏ (30 - 40 m<sup>2</sup>) để bán, chuyển nhượng cho người dân ở các tỉnh về sinh sống tại Hà Nội.

Do nhà ở được xây dựng qua nhiều thời kỳ khác nhau, điều kiện hộ gia đình khác nhau nên hầu hết các nhà đều thiếu ánh sáng và khá lộn xộn.

Phân loại nhà ở trong ô phố theo mục đích sử dụng gồm:

- (1) Nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ nhỏ (chủ yếu bám các mặt đường chính) chiếm khoảng 10% tổng số nhà trong ô phố.
- (2) Nhà chỉ sử dụng vào mục đích ở (nằm trong các ngõ, ngách) chiếm 90% tổng số nhà trong ô phố.

*Đánh giá: Phân nhóm đối tượng công trình là một bước quan trọng trong việc đề xuất CTÔP.*

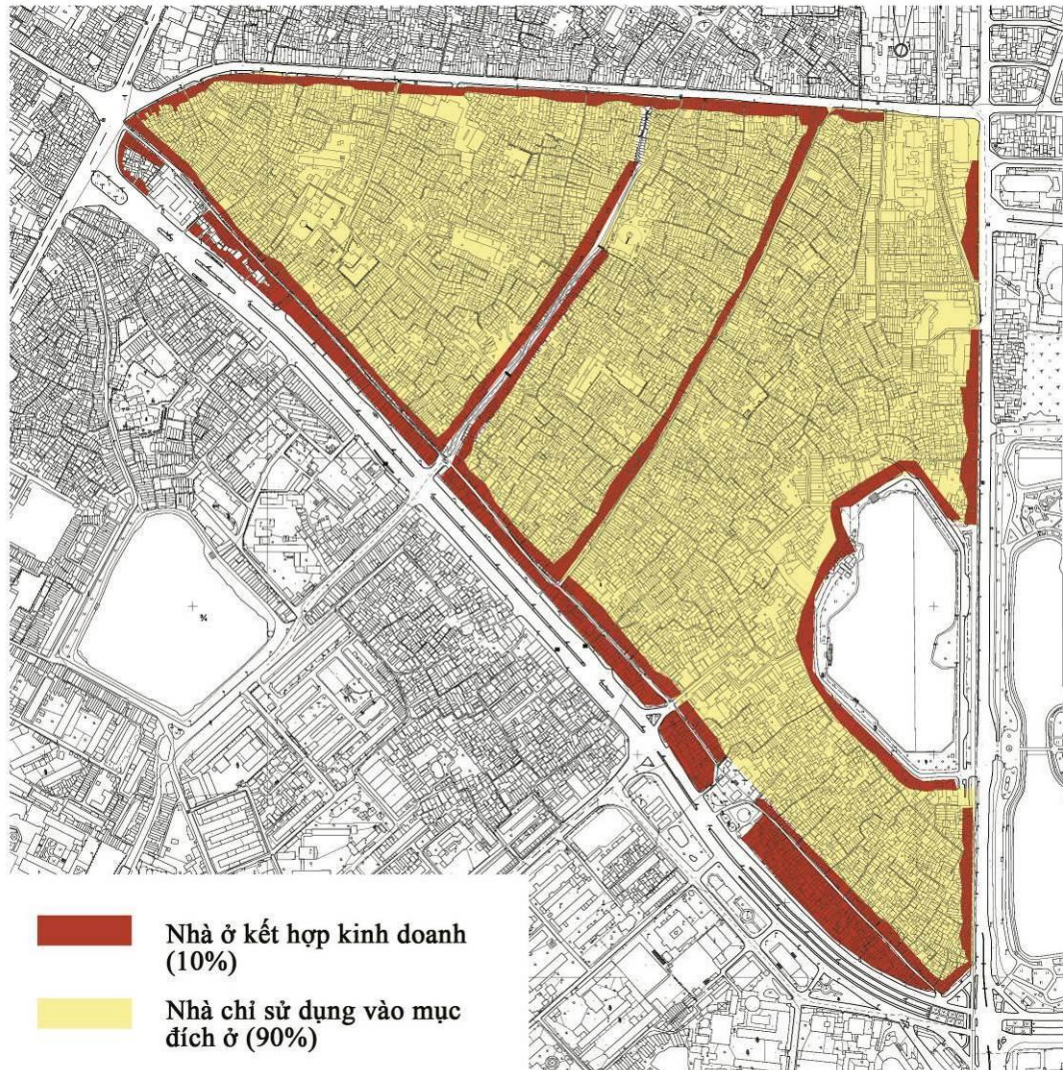
Việc phân loại nhà ở theo 2 nhóm như trên là rất quan trọng trong việc đề xuất phương án CTÔP.

Đối với nhóm (1) Nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ nhỏ: nằm ở các trục đường lớn, đất có giá trị rất lớn (300 triệu đến 1 tỷ đồng /m<sup>2</sup>). Nếu giải tỏa đền bù sẽ tốn nhiều chi phí, đồng thời phải giải quyết các vấn đề phức tạp liên quan đến công việc, sinh kế của người dân. Do đó cần nghiên cứu phương án ít tác động nhất đến nhóm này.

Đối với nhóm (2) Nhà chỉ sử dụng vào mục đích ở, nằm trong các ngõ ngách nhu cầu cải tạo rất lớn, giá trị đất thấp hơn (50-70 triệu đồng /m<sup>2</sup>). Thuận



tiện trong công tác đền bù và thỏa thuận với người dân.



Hình 3.20: Sơ đồ phân bố nhà ở kết hợp kinh doanh và nhà chỉ sử dụng vào mục đích ở

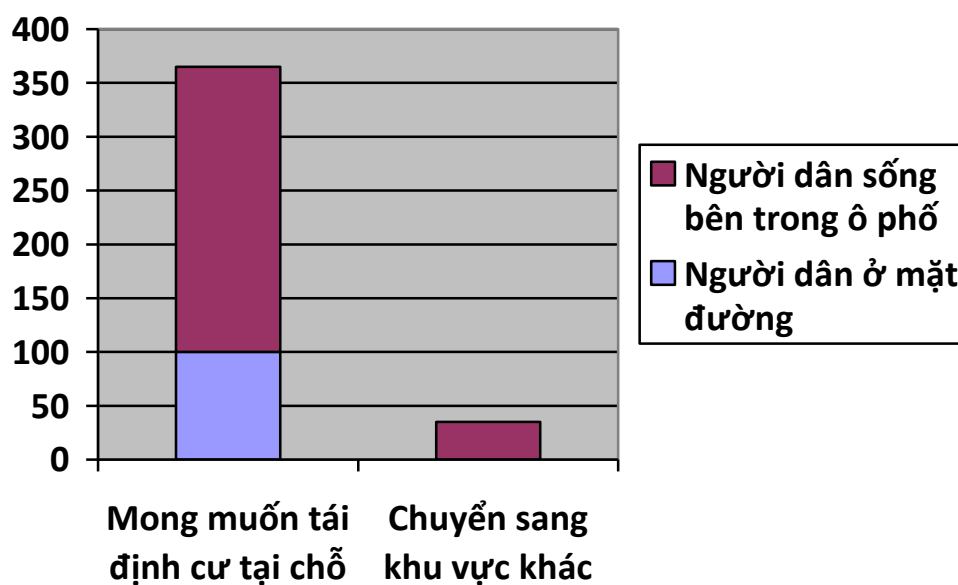
(Nguồn tác giả, 2018)

Trong quá trình khảo sát, NCS đã trao đổi, phỏng vấn một số người dân trong ô phố nghiên cứu (khoảng 100 người), gồm các đối tượng:

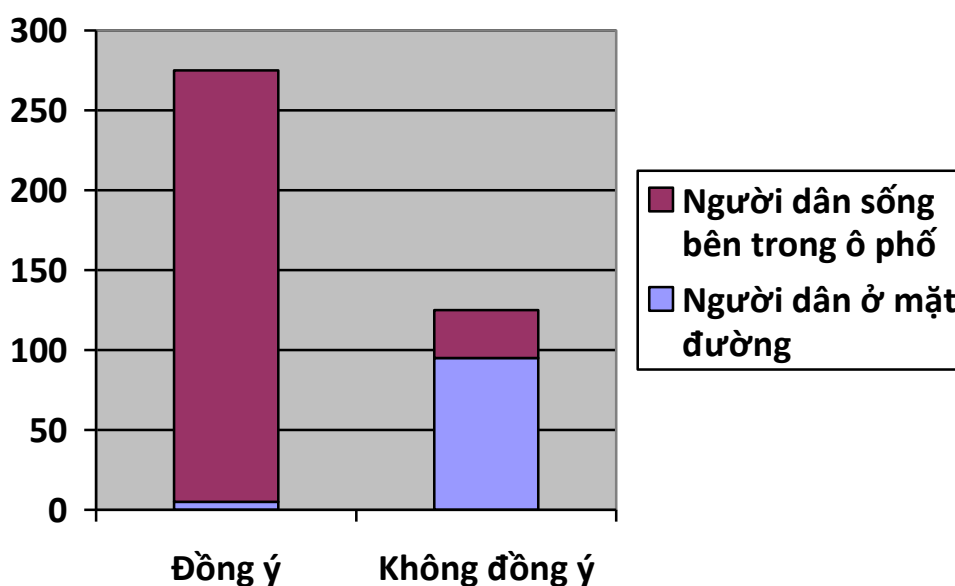
- *Nhóm người ở khu vực mặt ngoài các tuyến phố:* phần lớn các nhà ở được cho thuê để kinh doanh, chủ nhà sống tại chung cư hoặc thuê nhà ở khu vực khác, một số hộ vừa ở vừa buôn bán nhỏ.
- *Nhóm người sống ở trong ô phố:* Tại ô phố nghiên cứu tỷ lệ người dân đến thuê nhà ở (học sinh, sinh viên, người lao động) chiếm tỷ lệ khoảng 30%; Còn lại là các hộ đã sống lâu đời tại ô phố, một số phụ nữ, người già thì làm việc nội trợ tại nhà, còn lại chủ yếu đi làm việc tại các công ty trên địa bàn



TP Hà Nội và lao động tự do.



Hình 3.21: Kết quả khảo sát sơ bộ về nhu cầu tái định cư của người dân sống tại ô phố (Nguồn tác giả, 2018)



Hình 3.22: Kết quả khảo sát sơ bộ về việc chuyển đổi nhà ở từ nhà ở riêng lẻ sang sống tại chung cư cao tầng xây dựng mới tại ô phố (Nguồn tác giả, 2018)

b) Về hệ thống HTXH trong ô phố gồm các công trình sau:

- Trong ô phố có một số công trình Đình, Chùa di tích đã được xếp hạng cần phải bảo tồn.

- Một số trụ sở của các ngân hàng và các cơ quan, trụ sở UBND phường.
- Chợ dân sinh: Chợ tự phát tại ngõ chợ Khâm Thiên cần cải tạo thành khu chợ, hoặc trung tâm thương mại riêng.
- Không gian công cộng: Trong ô phố có khu vực hồ Ba Mẫu đã được cải tạo bờ hồ và hệ thống cây xanh quanh hồ, tuy nhiên không có đường kết nối từ trong ô phố đến hồ do đó chỉ một số hộ gia đình quanh khu vực hồ được tiếp cận. Ngoài ra ô phố không có cây xanh, vườn hoa khác.
- Trong ô phố có 02 trường tiểu học và cấp 2 và 02 trạm y tế: Chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, đặc biệt là về trường học.



Hình 3.23: Vị trí các công trình HTXH trong ô phố

(Nguồn tác giả, 2018)





Hình 3.24a: Đình Trung Tự



Hình 3.24b: Trạm y tế phường Phương Liên



Hình 3.24c: Ngõ chợ Khâm Thiên

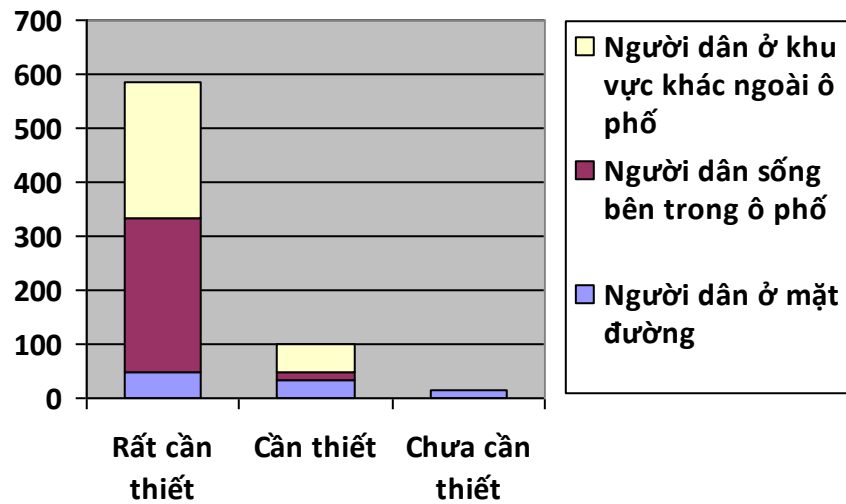


Hình 3.24d: UBND phường Thổ Quan

Hình 3.24: Hình ảnh công trình công cộng trong ô phố (Nguồn tác giả, 2019).

*Đánh giá: Quá trình cải tạo cần bảo tồn các di tích, di sản và các không gian mặt nước.*

- Ô phố rất thiếu hệ thống HTXH, không đáp ứng được nhu cầu của người dân, đặc biệt là trường học, cây xanh, khu vui chơi, thể dục thể thao... ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng sống của người dân.
- Trong các công trình HTXH đối với các công trình di tích, di sản (đình, đền, chùa...) ngoài quy định về quản lý di tích, di sản còn liên quan đến yếu tố văn hóa, do đó không thể di dời, phá dỡ các công trình này trong quá trình cải tạo.

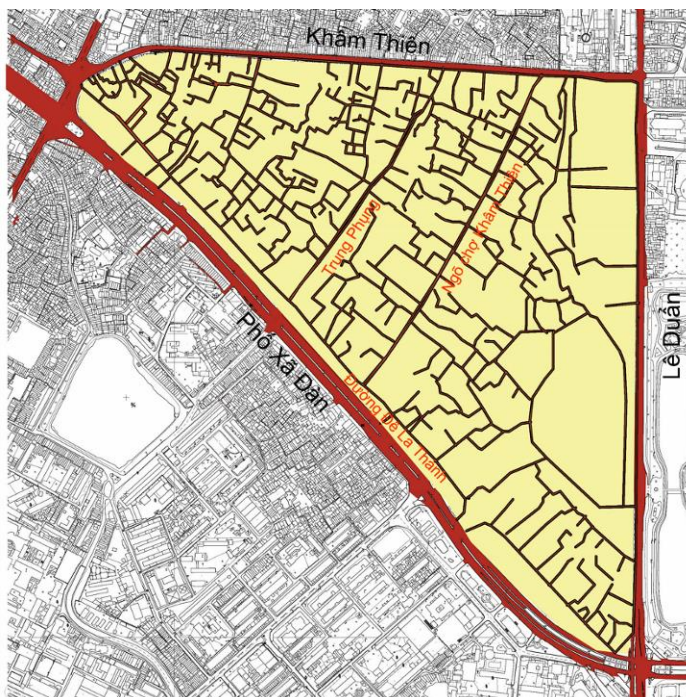


Hình 3.25: Kết quả khảo sát sơ bộ ý kiến của người dân về mức độ cần thiết phải CTÔP (Nguồn tác giả, 2018).

#### 3.4.4.2 Thực trạng về hệ thống HTKT

Trong ô phố nghiên cứu có các tuyến đường chính sau:

- Đường Đê La Thành mặt cắt 5 m;
- Đường Trung Phụng mới được cải tạo từ mương Chèm, mặt cắt 9m (Đoạn nối với phố Khâm Thiên chưa cải tạo xong);
- Ngõ Chợ Khâm Thiên có mặt cắt khoảng 3,5 m;
- Đường ven hồ Ba Mẫu (mặt cắt 5m);



Hình 3.26: Bản đồ thực trạng giao thông trong ô phố nghiên cứu (Nguồn tác giả, 2020)

Đặc điểm đặc trưng của ô phố có rất ít tuyến giao thông lớn ô tô có thể lưu thông. Chủ yếu là các ngõ ngách nhỏ có chiều rộng từ 0,8 - 1,5m. Có nhiều ngõ nhỏ dài 1 km chỉ vừa cho 01 xe máy đi vào.

Ngoài ra các hộ gia đình xây dựng lấn chiếm không gian tầng 2-3 ra phía mặt ngõ, để xe, xây bậc tam cấp vào nhà làm không gian các ngõ, ngách càng chật hẹp. Đồng thời có nhiều ngõ cụt, hình thành một “mê cung” trong ô phố.

Ngõ chợ Khâm Thiên do đặc thù lịch sử để lại, ngõ hẹp kết hợp với các hộ kinh doanh hàng quán chiếm hết lòng đường, vỉa hè, ô tô không vào được. Khi vận chuyển đồ đạc hoặc vật liệu xây dựng sửa chữa các ô phố phải sử dụng các xe kéo (xe rùa) để vận chuyển, không thể sử dụng các phương tiện cơ giới.

Ngoài một số tuyến trục đường chính được đầu tư xây dựng hệ thống vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh. Hầu hết các ngõ ngách không có hệ thống chiếu sáng, hệ thống dây điện được bó tạm dọc theo các trục ngõ. Hệ thống công thoát nước được làm giữa ngõ và đậy bằng các nắp đan có lỗ, thường xuyên bị ngập úng khi trời mưa to.

Xe thu gom rác không vào sâu được trong các ngõ ngách, dừng đỗ tại một khoảng ngõ rộng, các gia đình tự vận chuyển rác ra xe chở rác (có hộ phải di chuyển 200 - 300 m để đổ rác).

Không có bãi đỗ xe ô tô, phải gửi ở các cơ quan, trường học...

Hệ thống giao thông trong ô phố mang tính tự phát và ngày càng bị lấn chiếm, không đảm bảo điều kiện lưu thông và các yêu cầu về phòng chống cháy nổ. Hệ thống HTKT khác thiếu và chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân.





Hình 3.27a: Xây dựng lấn chiếm không gian phía trên ngõ



Hình 3.27b: Do diện tích nhà chật hẹp, xe máy để ra ngoài ngõ



Hình 3.27c: Cột điện và hệ thống đường dây điện kỹ thuật được bó thành từng bó chạy dọc các ngõ



Hình 3.27d: Cống thoát nước nằm giữa ngõ và được đậy bằng các nắp đan

Hình 3.27: Hình ảnh ngõ 125 Trung Phụng

(Nguồn tác giả, 2020)



#### 3.4.4.3 Về đặc điểm cộng đồng dân cư trong ô phố

Ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn đã được hình thành lâu đời từ các làng xóm ven đô, trong quá trình phát triển có nhiều thay đổi về kinh tế, cấu trúc ô phố, do đó đặc điểm cộng đồng dân cư cũng biến đổi theo thời gian.

Về mặt hành chính, các hộ gia đình sinh hoạt theo các tổ dân phố, sinh hoạt, kết nối với nhau thông qua các hoạt động tập thể tại các nhà văn hóa và các hoạt động văn hóa tín ngưỡng.

Tuy nhiên, trong quá trình phát triển trong ô phố, các hộ gia đình phân nhỏ đất đai để bán cho người nơi khác đến sinh sống, hoặc cho người lao động, sinh viên thuê trọ. Cộng thêm lối sống đô thị, các gia đình hàng xóm ít có trao đổi, gắn kết với nhau.

Đây cũng là một trong những khó khăn trong quá trình CTÔP, khó khăn đối với các cơ quan quản lý, doanh nghiệp trong việc tìm sự đồng thuận của người dân về phương án CTÔP.

#### 3.4.5. *Thực trạng công tác cải tạo đô thị liên quan đến ô phố*

Trong những năm vừa qua, TP Hà Nội đã triển khai một số dự án cải tạo chỉnh trang có liên quan đến ô phố như sau:

*(1) Dự án mở mới tuyến đường Xã Đàn (Kim Liên - Ô chợ Dừa).*

- Dự án tuyến đường Kim Liên - Ô Chợ Dừa được thực hiện từ năm 2000, với phương án giải tỏa đền bù các hộ dân trong ô phố và mở tuyến đường mới.
- Chiều dài tuyến đường khoảng 1,1 km nhưng có tổng mức đầu tư lên tới 733 tỷ đồng, trung bình 700 triệu đồng/mét đường. Được mệnh danh là “Tuyến đường đắt nhất hành tinh”.
- Tuyến đường đem lại hiệu quả về giao thông rất lớn nhưng cũng để lại nhiều hệ lụy, hình thành các công trình siêu mỏng, siêu méo.



*Hình 3.28: Đường Xã Đàn*



*Hình 3.29: Nhà siêu méo trên đường Xã Đàn*

### *(2) Cải tạo hồ Ba Mẫu*

Năm 1990, dự án cải tạo hồ Ba Mẫu đã được triển khai thi công, nhằm xây dựng, cải tạo khu vực này thành công viên nhỏ, có cảnh quan môi trường đẹp, cải thiện môi trường sống cho nhân dân. Tuy nhiên dự án phải đến năm 2012 mới cơ bản hoàn thiện và đến nay vẫn tồn tại các vấn đề tranh chấp liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và sử dụng đất công cộng: Mục tiêu ban đầu là cải tạo để phục vụ công cộng và dân sinh, nhưng từng bước về sau đã chuyển dần sang thương mại đất đai khu vực như thu hẹp diện tích lòng hồ, khu di dân để mở rộng mặt bằng cho xây nhà ở để bán, biệt thự cho thuê.

### *(3) Dự án làm đường Trung Phụng*

Dự án đường Trung Phụng (quận Đống Đa, Hà Nội) được thực hiện từ năm 2010, đến nay mới gần hoàn thành. Trước đây vốn là một con mương chứa nước thải, bốc mùi hôi thối. TP Hà Nội đã công hóa chuyển thành đường.

### *(4) Cải tạo đường và thoát nước ngõ chợ Khâm Thiên*

Năm 2021, TP Hà Nội đang triển khai làm lại cống thoát nước và mặt đường Ngõ chợ Khâm Thiên.

Ngoài ra trên địa bàn ô phố chủ yếu cải tạo, tái thiết các công trình nhà ở, trụ sở có quy mô nhỏ lẻ.

### *Đánh giá: Cần có giải pháp mới trong CTÔP*

- Với giải pháp cải tạo tuyến đường, ô phố theo phương pháp truyền thống như hiện nay rất tốn kém chi phí, phát sinh nhiều hệ lụy (nhà ở siêu méo, siêu mỏng, tranh chấp kiện tụng kéo dài).

- Không có giải pháp kiểm soát việc tăng mật độ xây dựng, mật độ dân số trên địa bàn. Hệ thống HTXH gần như không được bổ sung, ngày càng bị thu hẹp và quá tải.

- Đồng thời cũng chưa tạo được sự công bằng (người được ra mặt đường sẽ được hưởng lợi hơn người bên trong). Do đó chưa được sự ủng hộ của người dân.

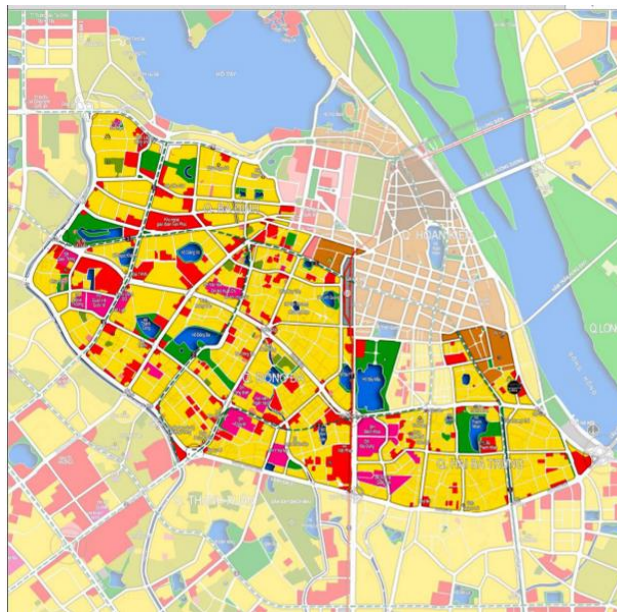
- Nguồn vốn chủ yếu từ nguồn vốn ngân sách nhà nước. Quá trình cải tạo kéo dài, phức tạp trong việc giải phóng đền bù do đó khó thu hút được nguồn vốn từ doanh nghiệp.

### **3.4.6. Một số định hướng Quy hoạch đã được phê duyệt liên quan đến ô phố**

#### **3.4.6.1 Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội**

Theo đề án QHC Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg, ô phố Xã Đàn - Khâm Thiên - Lê Duẩn nằm trong khu vực nội đô lịch sử, khu vực hạn chế phát triển [57].

Thuộc khu vực cải tạo, chỉnh trang, hạn chế phát triển nhà ở cao tầng mới. Đối với ô phố chỉ quy hoạch 01 tuyến đường cấp khu vực kết nối với đường Phạm Ngọc Thạch và giữ nguyên khu dân cư hiện hữu như hiện nay.



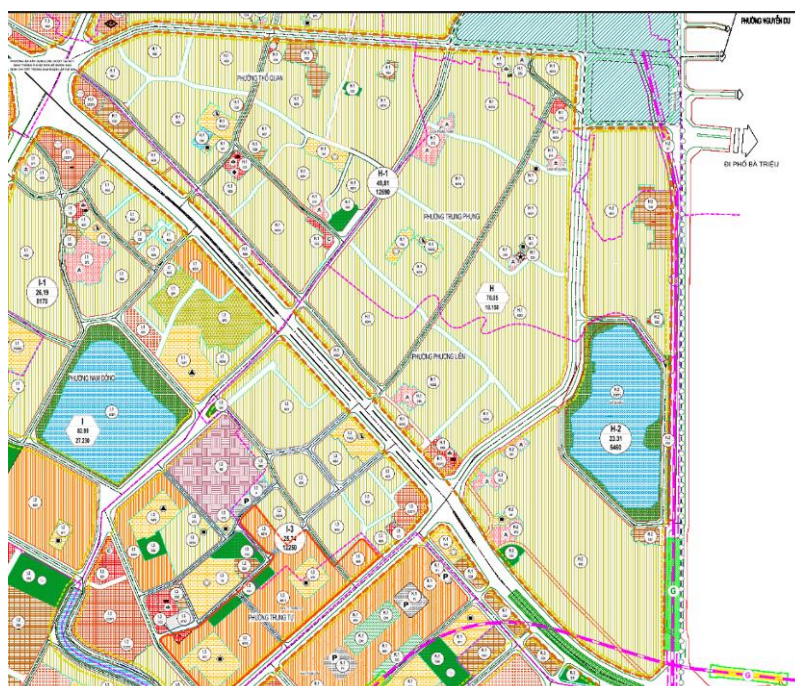
*Hình 3.30: Bản đồ quy hoạch khu vực nội đô lịch sử, hạn chế phát triển [57].*

#### **3.4.6.2 Quy hoạch phân khu nội đô lịch sử**

Năm 2021, UBND TP Hà Nội đã phê duyệt đề án quy hoạch phân khu H1-3, Quy hoạch phân khu Quận Đống Đa trong đó xác định định hướng phát triển

liên quan đến ô phố nghiên cứu như sau:

- Mở tuyến đường kết nối với đường Phạm Ngọc Thạch theo đồ án QHC.
- Cải tạo, kết nối một số tuyến ngõ.



Hình 3.31: Bản đồ quy hoạch phân khu đô thị (đồ án QHPK quận Đống Đa)

*Đánh giá: Giải pháp tiếp cận quy hoạch CTÔP hiện vẫn theo hướng tiếp cận cũ*

Nhìn chung đồ án Quy hoạch phân khu liên quan đến CTÔP vẫn theo hướng tiếp cận cũ, mở rộng một số tuyến đường mà không tạo thêm được các không gian công cộng, không bổ sung thêm HTXH, về cơ bản không thay đổi quá nhiều cơ cấu cũng như giải quyết những vấn đề hiện trạng của ô phố như đã phân tích ở trên.

#### 3.4.6.3 Các nội dung cần quan tâm khi cải tạo ô phố thí điểm

Qua phân tích, đánh giá thực trạng nêu trên nhận thấy các vấn đề cần quan tâm trong việc đề xuất giải pháp cải tạo các ô phố gồm:

- Cải tạo bổ sung hệ thống HTXH, HTKT đáp ứng nhu cầu của người dân và khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình HTXH.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống, nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực lõi ô phố.
- Giải pháp phù hợp để giảm thiểu công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tạo



sự công bằng trong xã hội (tránh nhóm đối tượng được hưởng lợi nhiều, nhóm được hưởng lợi ít).

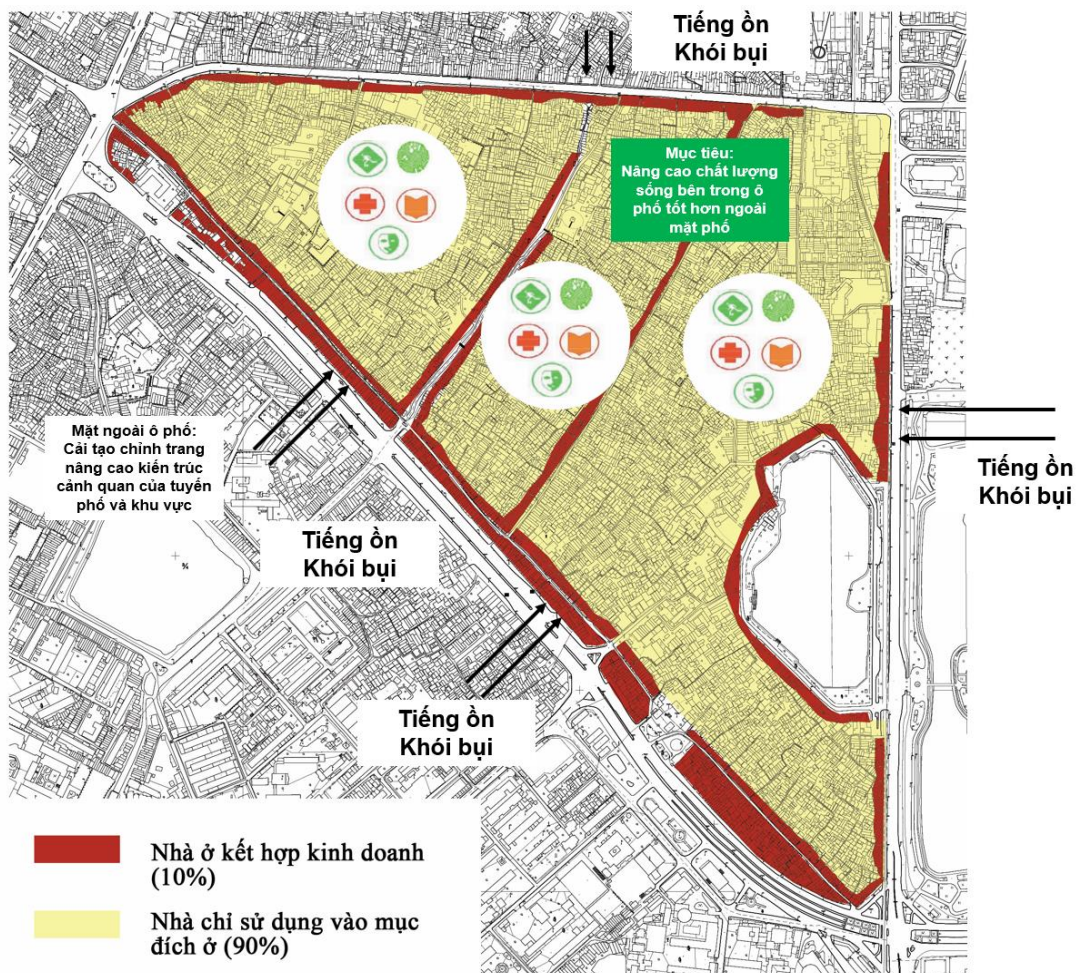
- Giải pháp phù hợp để tạo lợi nhuận trong quá trình CTÔP, huy động được nguồn vốn tư nhân.
- Bảo tồn các di tích di sản, các không gian công cộng cây xanh mặt nước.

### 3.4.7. Đề xuất giải pháp cải tạo ô phố thí điểm

#### 3.4.7.1 Đề xuất giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong

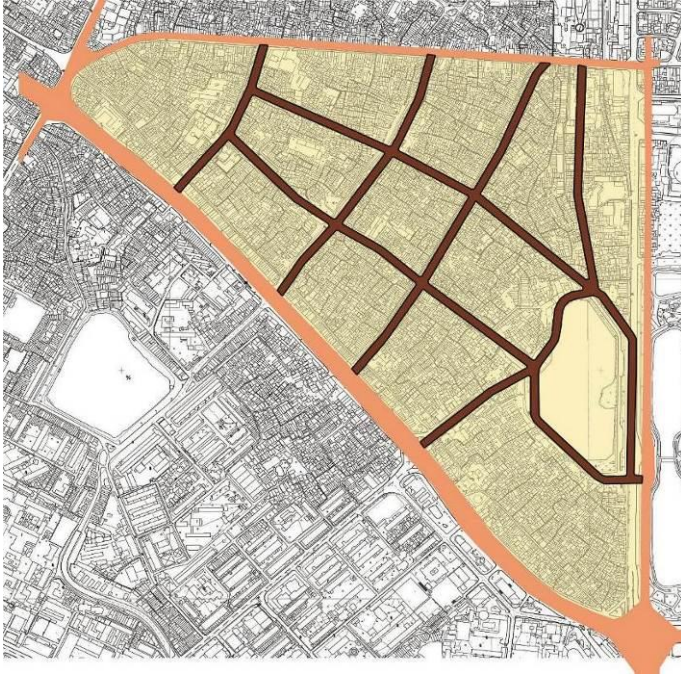
##### a) Ý tưởng, mục tiêu cải tạo

Bổ sung các công trình HTKT, HTXH, tái cấu trúc ô phố nhằm xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố.



Hình 3.32: Phân tích ý tưởng CTÔP thí điểm (Nguồn tác giả, 2021)

b) Cấu trúc lại ô phố, phân chia thành các nhóm ở, đơn vị ở



*Hình 3.33: Định hình hệ thống giao thông cấu trúc lại ô phố (Nguồn tác giả, 2021)*

Việc xây dựng các tuyến đường cần tính toán trên ô phố cụ thể dựa trên các đường, ngõ hiện trạng đảm bảo tính kết nối, liên thông trong ô phố, kết nối các khu ở bên trong ô phố với các công trình HTXH, không gian công cộng. Hạn chế tối đa ảnh hưởng đến các công trình, vị trí cần bảo tồn.

Về khoảng cách các tuyến đường, mật độ đường trong ô phố cần tính toán cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tuy nhiên cần xác định các tuyến đường này chủ yếu phục vụ nhu cầu đi lại của người dân trong ô phố. Nghiên cứu vị trí bố trí các bãi đỗ xe tập trung gần các trục đường lớn đô thị, hạn chế phương tiện ô tô trong các ô phố để đảm bảo về môi trường và tránh ùn tắc.

Đối với ô phố thí điểm, trên cơ sở một số tuyến đường hiện trạng (Phố Trung Phụng, ngõ Chợ Khâm Thiên...), xây dựng hệ thống tuyến đường nội bộ phân chia ô phố thành 13 khu vực để nghiên cứu cải tạo.

c) Bảo tồn các công trình công cộng, không gian công cộng

Việc xây dựng các tuyến đường phân chia các khu vực cải tạo cần tính toán không ảnh hưởng đến các công trình di tích, tôn giáo (đình chùa Kim Liên, đình, chùa Trung Phụng...) và không gian cây xanh, mặt nước (hồ Ba Mẫu).

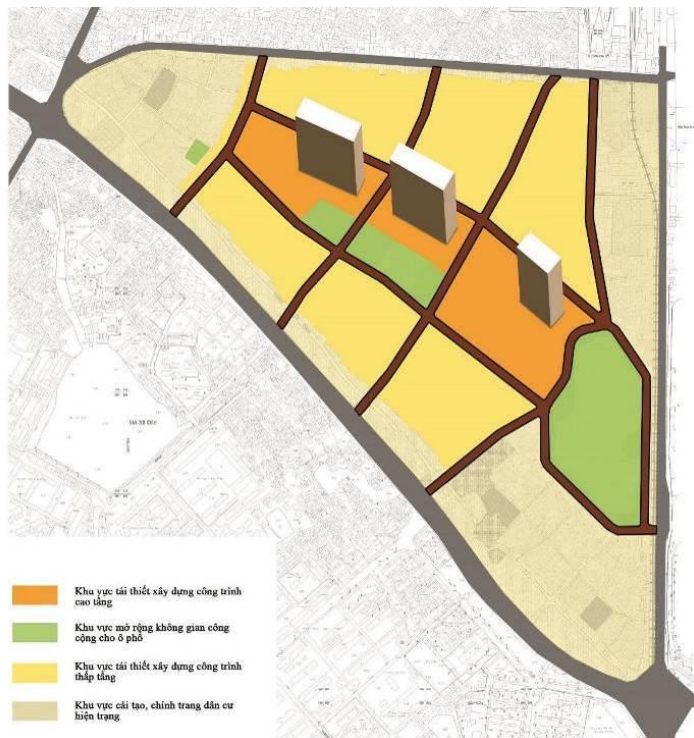




Hình 3.34: Vị trí các công trình di tích cần bảo tồn  
(Nguồn tác giả, 2021)

d) Giải pháp tái cơ cấu sử dụng đất ô phố

Đề xuất tái thiết các khu vực bên trong lõi ô phố để xây dựng các công trình cao tầng. Tại ô phố thí điểm, 03 khu vực bên trong lõi ô phố thuận lợi để phát triển công trình cao tầng do không ảnh hưởng đến các công trình di tích, di sản đồng thời tạo không gian liên thông với khu vực hồ Ba Mẫu.

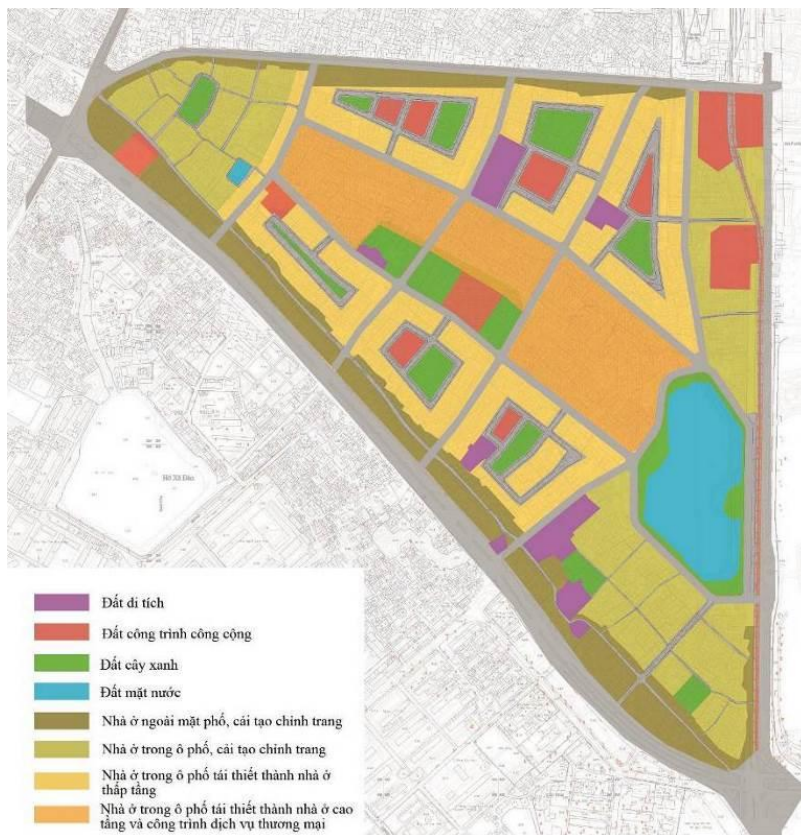


Hình 3.35: Tái thiết một số ô đất bên trong lõi để dành quỹ đất phát triển không gian, công trình công cộng  
(Nguồn tác giả, 2021)

Trên cơ sở các phân tích đánh giá hiện trạng, tác giả đề xuất phương án quy

hoạch chi tiết sử dụng đất CTÔP, trong đó định hướng phát triển một số khu vực như sau:

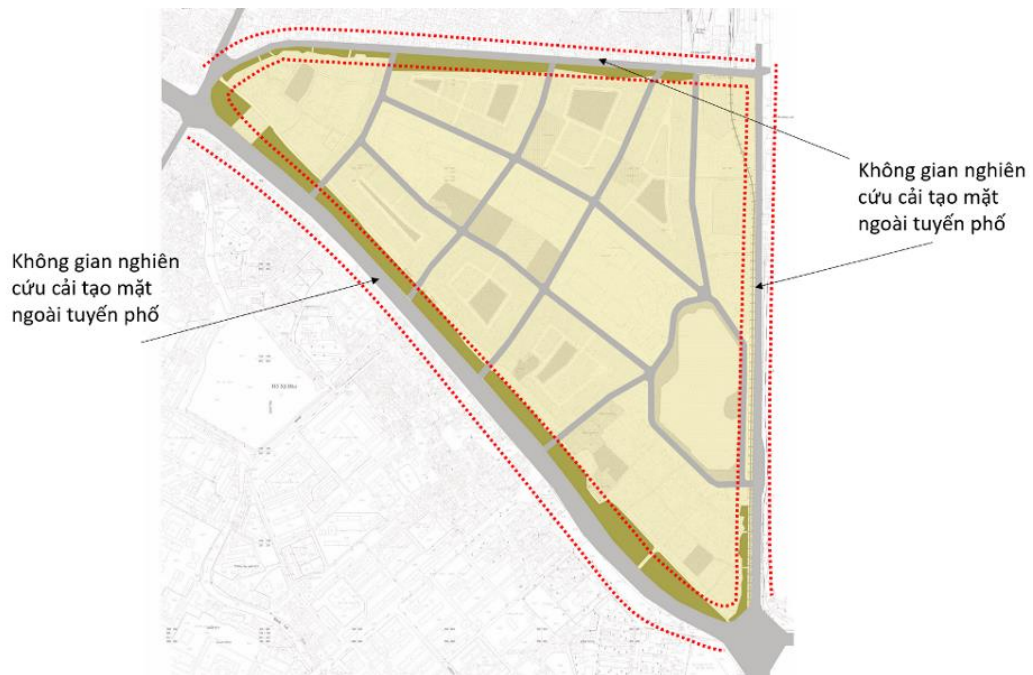
- Giữ nguyên khuôn viên, diện tích của các công trình di tích, công trình tôn giáo tín ngưỡng và không gian cây xanh, mặt nước.
- Đối với các công trình nhà ở, hỗn hợp cao tầng được bố trí ở khu vực giữa ô phố. Liên kết không gian cảnh quan của các công trình cao tầng với khu vực công viên cây xanh, hồ Ba Mẫu tạo sự liên hoàn và không gian thoáng cho cả ô phố.
- Đối với các nhóm ở thấp tầng được tái thiết lại, bố trí theo các nhóm ở tương đối khép kín, quy hoạch không gian cây xanh, công trình công cộng phía bên trong thuận tiện cho việc sinh hoạt và quản lý phát triển.
- Đối với các khu dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: nghiên cứu bổ sung thêm một số công viên vườn hoa trong khu vực lõi để tạo thêm không gian sinh hoạt cho người dân và cải tạo chỉnh trang, mở thông một số ngõ cụt để giảm độ dài các ngõ ngách trong ô phố.



Hình 3.36: Đề xuất phương án quy hoạch CTÔP (Nguồn tác giả, 2021)

### 3.4.7.2 Cải tạo chỉnh trang mặt ngoài tuyến phố

Phạm vi nghiên cứu cải tạo



Hình 3.37: Phạm vi nghiên cứu cải tạo mặt ngoài ô phố (Nguồn tác giả, 2021)

Một số nội dung cải tạo chính trang ô phố thí điểm gồm: Cải tạo mặt đứng, Biển quảng cáo, Mái hiên, mái vẩy, Hệ thống hạ tầng, Vĩa hè, tiện ích đô thị... [75].



Hình 3.38: Hình ảnh minh họa về cải tạo biển quảng cáo trên tuyến phố [75]

### 3.4.8. Lộ trình tổ chức thực hiện cải tạo ô phố thí điểm

Lộ trình cải tạo thực hiện CTÔP thí điểm có thể thực hiện như sau:

- Tái thiết khu vực số 1 để xây dựng công trình nhà ở cao tầng. Trong giai



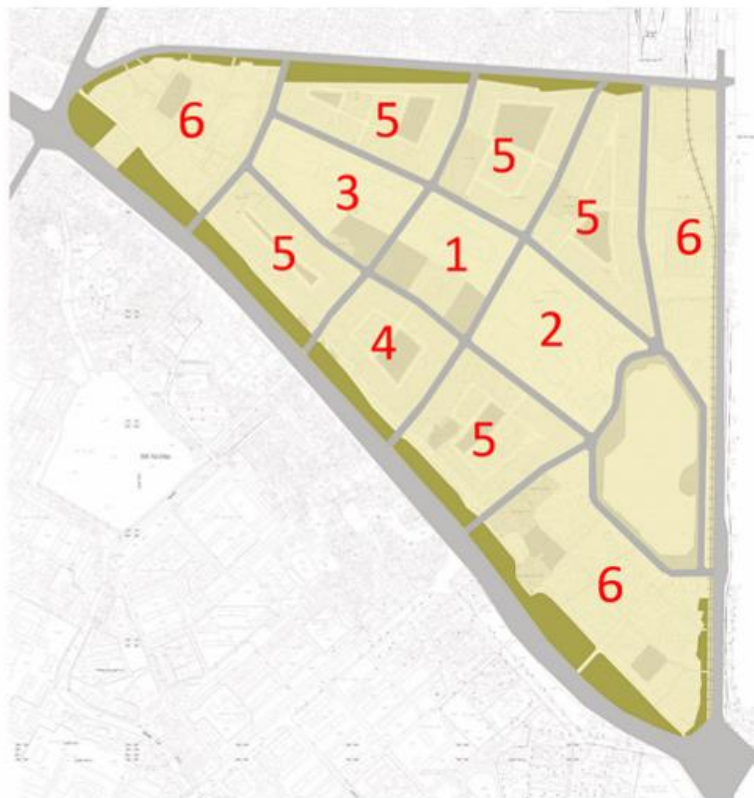
đoạn này cần hỗ trợ kinh phí hoặc bố trí nhà ở tái định cư cho người dân trong khu vực số 1.

- Sau khi xây dựng công trình nhà ở cao tầng tại khu vực số 1, tiến hành tái thiết khu vực số 2 và số 3. Dân cư tại khu vực số 2, số 3 có thể chuyển sang ở tại nhà ở cao tầng trong khu vực số 1.

- Sau khi hoàn thành xây dựng công trình nhà ở cao tầng tại khu vực số 2 và số 3, thực hiện việc tái định cư và tái thiết các khu vực số 4, số 5.

- Đối với khu vực số 6, đây là những khu vực có thể cải tạo phức tạp hơn (ví dụ như: ít được sự đồng thuận của người dân, có nhiều công trình di tích, công trình tôn giáo, tín ngưỡng,...) hoặc các khu vực nằm gần các tuyến phố, điều kiện cơ sở hạ tầng tương đối đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân thì chỉ tiến hành cải tạo chỉnh trang.

(Ghi chú: Lộ trình CTÔP thí điểm nêu trên cần đánh giá cụ thể hơn trong quá trình cải tạo thực tế).



Hình 3.39: Ví dụ về thứ tự ưu tiên cải tạo các khu vực trong ô phố thí điểm  
(Nguồn tác giả, 2021)

### 3.4.9. Đánh giá so sánh ô phố trước và sau cải tạo

Trên cơ sở phương án quy hoạch chi tiết CTÔP tại Hình 3.35, NCS đánh giá so sánh ô phố trước và sau cải tạo cụ thể như sau:

#### 3.4.9.1 Về các chức năng đô thị và chỉ tiêu sử dụng đất:

Ô phố sau cải tạo đã được bổ sung thêm các công trình HTXH để phục vụ người dân (diện tích đất xây dựng công trình công cộng tăng thêm 20.528 m<sup>2</sup>; Bổ sung thêm diện tích cây xanh 54.076m<sup>2</sup>; Diện tích đất giao thông bổ sung thêm: 74.599 m<sup>2</sup>. Diện tích đất ở giảm 151.201 m<sup>2</sup>.

Hệ thống giao thông được cải thiện đảm bảo yêu cầu giao thông và thoát hiểm, cứu nạn, phòng cháy, chữa cháy.

*Bảng 3.4: Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất của ô phố trước và sau cải tạo*

| STT | Chức năng sử dụng đất   | Trước cải tạo (m <sup>2</sup> ) | Sau cải tạo (m <sup>2</sup> ) | Tăng/giảm       |
|-----|---|---------------------------------|-------------------------------|-----------------|
|     | <b>Diện tích ô phố</b>  | <b>816.196</b>                  | 816.196                       |                 |
| 1   | Đất công trình công cộng  | 23.944                          | 46.470                        | 22.526          |
|     | <i>Đất trụ sở cơ quan</i>   | <i>18.029</i>                   | <i>18.029</i>                 | -               |
|     | <i>Đất trường học</i>   | <i>5.606</i>                    | <i>7.604</i>                  | 1.998           |
|     | <i>Đất y tế</i>   | <i>310</i>                      | <i>310</i>                    | -               |
|     | <i>Đất công trình công cộng khác</i>                                      |                                 | 20.528                        | 20.528          |
| 2   | Đất ở   | 625.678                         | 474.478                       | - 151.201       |
|     | <i>Đất nhà ở hiện hữu trong ô phố (chỉ cải tạo, chỉnh trang)</i>          | <i>537.075</i>                  | <i>136.481</i>                | <i>-400.594</i> |
|     | <i>Đất nhà mặt phố hiện hữu (cải tạo chỉnh trang mặt đường tuyến phố)</i> | <i>88.603</i>                   | <i>88.603</i>                 |                 |
|     | <i>Đất tái thiết đô thị xây dựng nhà ở thấp tầng</i>                      |                                 | <i>138.433</i>                |                 |
|     | <i>Đất tái thiết đô thị xây dựng nhà ở cao tầng</i>                       |                                 | <i>110.961</i>                |                 |
| 3   | Đất tôn giáo, tín ngưỡng  | 21.646                          | 21.646                        | -               |
| 4   | Đất cây xanh  | 1.533                           | 55.609                        | 54.076          |
| 5   | Mặt nước  | 43.799                          | 43.799                        | -               |
| 6   | Đất giao thông  | 99.596                          | 174.195                       | 74.599          |

(Nguồn tác giả, 2021)



### 3.4.9.2 Về diện tích sàn xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng của ô phố tăng thêm 1.424.448 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm 1.377.995 m<sup>2</sup>.

*Bảng 3.5: Bảng so sánh diện tích sàn xây dựng của ô phố trước và sau cải tạo*

| TT | Chức năng sử dụng đất   | Diện tích sàn xây dựng trước cải tạo (m <sup>2</sup> ) | Diện tích sàn xây dựng sau cải tạo (m <sup>2</sup> ) | Tăng/giảm        |
|----|---|--|--|------------------|
|    | <b>Tổng cộng ô phố</b>  | <b>1.238.151,89</b>                                    | <b>2.717.600,31</b>                                  | <b>1.421.448</b> |
| 1  | Đất công trình công cộng  | 70.200   | 113.653  | <b>43.453</b>    |
|    | <i>Đất trụ sở cơ quan</i>   | 63.102   | 63.102   |                  |
|    | <i>Đất trường học</i>   | 6.727  | 9.124  |                  |
|    | <i>Đất y tế</i>   | 371  | 371  |                  |
|    | <i>Đất công trình công cộng khác</i>                                      | -  | 41.056   |                  |
| 2  | Đất ở   | 1.157.130  | 2.593.125  | 1.377.995        |
|    | <i>Đất nhà hiện hữu trong ô phố (cải tạo, chỉnh trang)</i>                | 891.320  | 327.553  |                  |
|    | <i>Đất nhà mặt phố hiện hữu (cải tạo chỉnh trang mặt đường tuyến phố)</i> | 265.809  | 443.015  |                  |
|    | <i>Đất tái thiết đô thị xây dựng nhà ở thấp tầng</i>                      |  | 712.951  |                  |
|    | <i>Đất tái thiết đô thị xây dựng nhà ở cao tầng</i>                       |  | 1.109.605  |                  |
| 3  | Đất tôn giáo, tín ngưỡng  | 10.823   | 10.823   | -                |

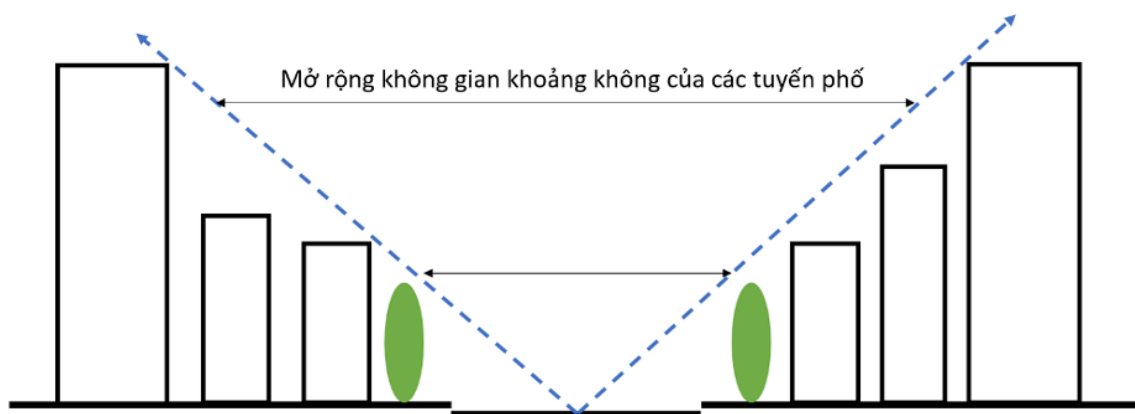
*(Nguồn tác giả, 2021)*

### 3.4.9.3 Về kiến trúc cảnh quan đô thị:

Kiến trúc cảnh quan đô thị được cải tạo mạnh mẽ, bên trong ô phố các công trình nhà ở, công trình công cộng được tái thiết theo hướng hiện đại. Bổ sung thêm các không gian xanh bên trong lõi các ô phố tạo điều kiện cải tạo vi khí hậu.

Kiến trúc mặt ngoài mặt phố được cải tạo chỉnh trang ngăn nắp, gọn gàng đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung của đô thị.

Việc xây dựng các công trình cao tầng trong lõi các ô phố sẽ mở rộng không gian khoảng không các tuyến phố.



Hình 3.40: Cải tạo cấu trúc không gian các tuyến phố

(Nguồn tác giả, 2021)

### 3.5. Bàn luận kết quả nghiên cứu

#### 3.5.1. Về phân nhóm các đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) để đề xuất giải pháp cải tạo

- Xác định các ô phố có tính chất tương đồng được xác định tại mục “Đối tượng nghiên cứu” để có giải pháp cải tạo phù hợp với yêu cầu thực tiễn là việc làm cần thiết đối với TP Hà Nội nói riêng và các đô thị của Việt Nam nói chung. Đây cũng là kinh nghiệm của nhiều nước trên thế giới trong quá trình xây dựng chương trình CTĐT.

- Phân loại đối tượng, công trình cần cải tạo, tái thiết đối với ô phố: Công trình nhà ở phía bên trong ô phố chủ yếu dùng để ở và công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại phía ngoài ô phố. Việc phân loại đối tượng công trình cần cải tạo có ý nghĩa quan trọng trong việc đề xuất các giải pháp và cách tiếp cận CTÔP. Việc phân nhóm đối tượng cải tạo sẽ giảm thiểu được chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tạo được sự công bằng, đồng thuận trong quá trình CTÔP.

### **3.5.2. Về quan điểm, nguyên tắc cải tạo ô phố**

Việc CTÔP từ bên trong kết hợp giữa tái thiết và cải tạo sẽ tạo được sự tương đối công bằng cho các hộ dân cư sống trong khu vực lõi của ô phố, các lô nhà thấp tầng ngoài mặt đường mới xây dựng đều được đầu tư để tạo nguồn lực CTÔP. Nhà ở chung cư ưu tiên cho việc tái định cư tại chỗ.

Việc hạn chế tăng quy mô dân số tại ô phố là một trong những rào cản khó khăn trong việc tăng thêm chiều cao tầng và diện tích sàn xây dựng, từ đó khó khăn trong việc tạo nguồn lợi cho việc đầu tư CTĐT. Tuy nhiên, tại khu vực lõi của đô thị Hà Nội, giá trị mặt bằng kinh doanh thương mại dịch vụ cũng có giá trị rất lớn, do đó trong giai đoạn hiện nay có thể ưu tiên bổ sung diện tích thương mại dịch vụ để tạo kinh phí xây dựng, CTÔP.

Việc ưu tiên tái định cư tại chỗ và bảo tồn tối đa các công trình di tích, di sản và các yếu tố giá trị truyền thống phi vật thể sẽ tạo được sự đồng thuận của cộng đồng dân cư, đây cũng là điểm then chốt trong việc CTĐT tại TP Hà Nội.

Việc CTÔP góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh cho TP Hà Nội. Năng lực cạnh tranh đô thị được xác định bằng các tiêu chí sau:

- *Môi trường chính trị và xã hội (ổn định chính trị).*
- *Môi trường kinh tế (quy định về ngoại hối, ngân hàng, dịch vụ).*
- *Môi trường văn hóa - xã hội.*
- *Sức khỏe và vệ sinh (dịch vụ y tế, bệnh truyền nhiễm, hệ thống thoát nước và quản lý chất thải rắn).*
- *Trường học và giáo dục.*
- *Chất lượng dịch vụ công và giao thông (điện, nước, giao thông công cộng và tình trạng tắc nghẽn giao thông).*

### **3.5.3. Về giải pháp tái cấu trúc ô phố, cải tạo ô phố từ bên trong**

Việc tái cấu trúc ô phố là giải pháp tổng thể để CTÔP một cách toàn diện theo lý thuyết chuyên hóa luận đô thị. Ô phố sau khi cải tạo đáp ứng được nhu cầu sử dụng, phát triển trong tương lai đồng thời vẫn giữ được những yếu tố truyền thống.

Đề xuất cách tiếp cận CTÔP từ bên trong tạo nên không gian sống của người dân TP Hà Nội, nâng cao chất lượng sống của người dân, giảm thiểu các tác động ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi từ phía ngoài đường phố. Đồng thời hình thành thêm các không gian công cộng bên trong ô phố tạo điều kiện hình thành cộng đồng dân cư có tính gắn kết cao, đây cũng là truyền thống của người dân Việt Nam cần được phát huy, bảo tồn.

Việc CTÔP từ bên trong vẫn giữ được các mô hình ở kết hợp kinh doanh nhỏ của người dân đô thị Việt Nam như hiện nay.

Việc CTÔP từ bên trong kết hợp giữa bảo tồn, tái thiết, cải tạo chỉnh trang sẽ tạo được tính linh hoạt trong triển khai thực tiễn, tùy thuộc vào thực trạng từng ô phố của Hà Nội.

#### ***3.5.4. Về kết quả thí điểm và khả năng áp dụng vào thực tiễn tại TP Hà Nội và nhân rộng ra các đô thị khác***

Trên cơ sở kết quả so sánh ô phố trước và sau cải tạo tại mục 3.4.9, nhận thấy nhiều lợi ích trong việc CTÔP theo giải pháp cải tạo từ bên trong. Tuy nhiên, việc thí điểm mới chỉ dừng lại trên phương án nghiên cứu, do đó còn nhiều nội dung có thể có nhiều vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực tiễn. Tuy nhiên, với phương án đề xuất cho ô phố thí điểm cũng đã kiểm chứng được nhiều đánh giá, nhận định trong việc đề xuất cải tạo các ô phố của TP Hà Nội.

Trong giai đoạn hiện nay, việc sống trong các căn hộ chung cư tiện nghi đã trở lên phổ biến tại TP Hà Nội. Nhiều căn hộ chung cư chất lượng cao có giá trị tương đương hoặc cao hơn giá trị của các nhà ở riêng lẻ trong ngõ, ngách. Do đó giải pháp CTÔP của luận án tập trung giải quyết vấn đề ở và môi trường sống cho người dân dễ tạo được sự đồng thuận và có tính khả thi cao.

Bên cạnh đó, việc TP Hà Nội dần hình thành các phương tiện giao thông công cộng như đường sắt trên cao, tàu điện ngầm trong tương lai sẽ giải quyết được vấn đề về giao thông đô thị và sẽ tạo điều kiện cho việc phát triển nhà ở cao tầng ở trong khu vực nội đô sẽ là điều kiện thuận lợi cho việc cải tạo các ô phố theo mô hình của luận án.

Việc cải tạo các ô phố dựa trên 05 cơ sở lý thuyết và 04 cách tiếp cận cải

tạo đối với từng khu vực trong ô phố sẽ tạo nên sự đa dạng trong giải pháp cải tạo, đồng thời cũng gìn giữ được những nét đặc trưng của các ô phố.

Bên cạnh các yếu tố thuận lợi, việc CTÔP từ bên trong cũng sẽ gặp một số vấn đề khó khăn cần giải quyết như: *Sự đồng thuận và mức độ tham gia của người dân trong việc cải tạo môi trường sống của mình, nguồn vốn và sự e ngại của các nhà đầu tư về những khó khăn, phức tạp khi làm việc với người dân trong các ô phố, yêu cầu về giảm quy mô dân số, mật độ xây dựng đối với các ô phố vốn đã quá tải trầm trọng...* Do đó, để kết quả nghiên cứu có thể áp dụng vào thực tiễn ngoài vấn đề về kỹ thuật, lý thuyết còn phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố khách quan khác và đặc biệt là sự quyết tâm của chính quyền và hệ thống văn bản QPPL liên quan. Do đó, các địa phương cần xây dựng chương trình, kế hoạch CTĐT phân theo các khu vực, các ô phố để tổ chức triển khai thực hiện. Lồng ghép trong công tác quy hoạch, TKĐT... Đồng thời cần triển khai thực hiện thí điểm một dự án áp dụng thành công ngoài thực tiễn làm bài học cho việc CTÔP tại TP Hà Nội nói chung và Việt Nam nói riêng.

Thành phố Hà Nội là Thủ đô, có lịch sử phát triển lâu đời có rất nhiều điểm riêng so với các đô thị khác như: Khu phố cổ, Khu phố Pháp, Chung cư cũ, các trường đại học, bệnh viện cấp Trung ương... Tuy nhiên, đối với các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của Luận án có nhiều điểm chung so với các đô thị lớn khác: Được đô thị hóa từ các làng xóm dân cư hiện hữu, chủ yếu nhà ở do dân tự xây... Do đó, các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của TP Hà Nội có nhiều nét tương đồng với các đô thị lớn khác về quá trình hình thành và phát triển, tuy nhiên có mật độ xây dựng, mật độ dân cư cao hơn nhiều.

Giải pháp xây dựng “không gian sống tốt” mà luận án đề xuất có thể áp dụng cho các đô thị lớn, có mật độ xây dựng cao như các đô thị: TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng... Đối với các đô thị nhỏ, hoặc các đô thị tại các vùng miền đặc thù như miền núi phía Bắc, Tây Nguyên, Tây Nam Bộ... đặc điểm và thực trạng sẽ khác nhiều so với Hà Nội, tuy nhiên có thể nghiên cứu tham khảo các lý thuyết và cách tiếp cận của Luận án trong việc cải tạo các đô thị này.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

(1) Sự cần thiết phải cải tạo các ô phố

TP Hà Nội nói riêng và các đô thị Việt Nam nói chung đã và đang dần bước qua giai đoạn phát triển nóng, tiến tới phát triển theo chiều sâu. Tại nhiều nước tiên tiến trên thế giới, việc CTĐT đã hình thành các chương trình, các chiến lược lớn của TP, của quốc gia. Việc đan xen giữa phát triển và bảo tồn là bài toán khó và phải phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương.

Đối với TP Hà Nội, việc cải tạo các ô phố trong khu vực nội thành là rất cần thiết và cấp bách nhằm khắc phục sự xuống cấp, quá tải của hạ tầng, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đồng thời tạo sự chuyển biến trong không gian của các ô phố tạo nền tảng cho phát triển trong tương lai.

(2) Một số kết quả của luận án

Luận án đã đạt được một số kết quả đạt được như sau:

- Tổng hợp những lý thuyết, kinh nghiệm, cách tiếp cận về CTĐT trên thế giới và Việt Nam.

- Phân nhóm đối tượng có nhu cầu cải tạo nhiều nhất (đối tượng nhà ở bên trong các ô phố) và đối tượng các nhà ở kết hợp kinh doanh ở mặt ngoài ô phố (ít có mong muốn di dời, chủ yếu có nhu cầu cải tạo chính trang). Đề xuất cách tiếp cận cải tạo tổng thể ô phố, tái cấu trúc ô phố.

- Đề xuất cách tiếp cận CTÔP từ bên trong, cải tạo, tái thiết bên trong ô phố kết hợp với cải tạo chính trang mặt ngoài ô phố, xây dựng môi trường sống tốt cho người dân bên trong các ô phố. Giải quyết được tình trạng nhà ở lụp xụp trong các lõi đô thị. Giải pháp hướng tới việc tái định cư tại chỗ để tạo được sự đồng thuận cao của người dân.

- Đề xuất được các bước tiếp cận, triển khai quy hoạch cải tạo các ô phố và cải tạo kiến trúc cảnh quan mặt tiền các tuyến phố. Chỉ ra các yêu cầu cần bảo tồn, giữ gìn trong quá trình CTÔP.

- Nghiên cứu thí điểm 01 ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn để kiểm chứng các giải pháp đề xuất. Phân tích so sánh kết quả dự kiến đạt được trước và sau cải tạo để chứng minh tính hiệu quả của phương án đề xuất.

### (3) Một số đánh giá, nhận xét liên quan đến việc CTÔP

Luận án tổng hợp, đúc rút một số nhận xét liên quan đến CTÔP như sau:

a) Về cách tiếp cận cải tạo đô thị trên thế giới: Cách tiếp cận CTĐT trên thế giới rất đa dạng và được điều chỉnh phù hợp với từng quốc gia, từng thời kỳ trong đó có 03 dạng chính gồm: (1) Tái thiết đô thị; (2) Phục hồi đô thị; (3) Tích hợp giữa tái thiết và phục hồi đô thị. Cách tiếp cận tích hợp giữa tái thiết và phục hồi có nhiều ưu điểm và được các nước lựa chọn áp dụng.

b) Về đặc điểm của các ô phố Hà Nội:

- Hầu hết các ô phố của Hà Nội có quá trình phát triển tự phát, đô thị hóa lan tỏa từ ngoại thành trở thành nội thị.

- Hệ thống HTKT, HTXH bị thiếu và quá tải trầm trọng, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân.

- Nhu cầu cải tạo trong ô phố là rất lớn, trong đó nhu cầu cải tạo nhà ở là lớn nhất, sau đó đến nhu cầu cải tạo các công trình HTXH. Đa số người dân đều mong muốn được tái định cư tại chỗ trong quá trình CTÔP.

- Khu vực mặt ngoài ô phố và bên trong ô phố có sự tương phản khá rõ nét. Nhu cầu cải tạo của khu vực bên trong và mặt ngoài ô phố có nhiều điểm khác biệt. Việc phân nhóm đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) là một yếu tố quan trọng để đề xuất các giải pháp CTÔP.

- Luận án cũng đã phân các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu thành 02 nhóm A (ô phố đã đô thị hóa hoàn toàn) và B (ô phố còn diện tích đất nông nghiệp). Trong đó nhóm B sẽ thuận lợi hơn trong việc cải tạo, tái thiết. Đây sẽ là nhóm ô phố nên được lựa chọn nghiên cứu triển khai cải tạo trong giai đoạn đầu của việc cải tạo TP Hà Nội.

c) Về các công trình nghiên cứu khoa học, đề tài, dự án liên quan: Có nhiều công trình nghiên cứu khoa học, dự án, luận án tiến sĩ về công tác cải tạo đô thị nói chung. TP Hà Nội đã có nhiều chương trình về cải tạo chung cư cũ, cải tạo tuyến phố; Tuy nhiên chưa có tài liệu chưa có tài liệu nào đề cập sâu đến việc cải tạo TP Hà Nội theo các ô phố, trong khi đó nhu cầu cải tạo của khu vực này là rất lớn.

d) Về hệ thống văn bản QPPL: Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, văn bản QPPL liên quan về công tác cải tạo đô thị, cải tạo công trình, cải tạo chung cư cũ...

Tuy nhiên chưa có quy định cụ thể về việc cải tạo đô thị theo các ô phố, chưa có mô hình thí điểm thành công; còn ít các cơ chế chính sách khuyến khích người dân, doanh nghiệp tham gia cải tạo đô thị.

e) Về kinh nghiệm trong nước và quốc tế: Qua phân tích kinh nghiệm của các nước trên thế giới và tại Việt Nam nhận thấy các nội dung quan trọng đóng góp đến việc cải tạo đô thị thành công gồm: Sự quyết tâm của chính quyền; Cần có giải pháp tổng thể, đồng bộ; Cần phân nhóm các đối tượng để có lộ trình cải tạo cho các đô thị; Sự tham gia của cộng đồng, người thụ hưởng kết quả cải tạo có vai trò rất lớn trong sự thành công của CTÔP.

f) Về giải pháp cải tạo bên trong và mặt ngoài ô phố:

- Giải pháp tiếp cận CTÔP từ bên trong xây dựng một không gian sống tốt bên trong ô phố là một hướng tiếp cận mới nhằm mục tiêu nâng cao chất lượng sống của người dân. Giải pháp này sẽ góp phần tái cấu trúc toàn bộ ô phố, giải quyết tổng thể các vấn đề hiện nay của ô phố Hà Nội đang gặp phải.

- Công cụ hữu hiệu trong việc cải tạo, chỉnh trang mặt ngoài các ô phố là thiết kế đô thị các tuyến phố. Việc thiết kế đô thị sẽ đề xuất được tổng thể về không gian, kiến trúc, cảnh quan của tuyến phố.

## **2. Kiến nghị**

Để kết quả nghiên cứu có thể áp dụng vào thực tế cần tiếp tục có những nghiên cứu sâu hơn, giải quyết triệt để các vấn đề phát sinh trong quá trình CTĐT, đồng thời cần hoàn thiện các cơ chế chính sách để tạo hành lang pháp lý phù hợp cho việc cải tạo các ô phố.

a) Đối với Bộ Xây dựng

Đề nghị xem xét đánh giá cụ thể công tác cải tạo các ô phố tại các đô thị trên địa bàn toàn quốc và ban hành các văn bản QPPL hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, các cơ chế chính sách CTÔP.

Nghiên cứu ban hành luật về quản lý, PTĐT trong đó nội dung về CTĐT cần được quy định cụ thể về các nội dung: Trách nhiệm CTĐT, kế hoạch triển khai CTĐT tại các địa phương, các cơ chế chính sách về tổ chức triển khai thực hiện...

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc đối với các khu vực ô phố để tạo điều kiện thuận lợi cho việc

CTĐT trong đó cần đặc biệt quan tâm đến các tiêu chuẩn về tầng cao, mật độ và tiêu chuẩn về hệ thống giao thông, các quy định về phát triển khoảng không... Cần xem xét tính toán yêu cầu về đáp ứng lưu lượng giao thông thay thế cho các tiêu chuẩn về mật độ đường giao thông, trong bối cảnh phát triển các phương tiện giao thông công cộng.

Yêu cầu các địa phương triển khai thực hiện thí điểm cải tạo các ô phố, từ đó đúc rút kinh nghiệm thực tế để hoàn thiện hệ thống văn bản QPPL.

b) Đối với các Bộ ngành khác liên quan

Xem xét, nghiên cứu ban hành các cơ chế chính sách khuyến khích nhằm thu hút các nguồn vốn tham gia cải tạo các ô phố.

Nghiên cứu các giải pháp liên quan đến thời hạn quyền sử dụng đất để tạo thuận lợi cho quá trình CTĐT.

c) Đối với TP Hà Nội

Nghiên cứu rà soát lại các định hướng về CTÔP, xem xét lại việc hạn chế phát triển nhà ở cao tầng trong khu vực nội đô trong bối cảnh phát triển các phương tiện giao thông công cộng.

Xây dựng các chương trình, kế hoạch về việc cải tạo tổng thể các ô phố trên địa bàn TP. Xem xét triển khai thực hiện thí điểm một số ô phố trên địa bàn TP, trong đó, lấy phương pháp CTÔP từ bên trong là phương pháp tiếp cận quan trọng để thực hiện cải tạo các ô phố.

Huy động các nguồn lực trong việc CTÔP, đóng vai trò điều tiết, định hướng cho các nhà đầu tư, cộng đồng dân cư trong quá trình cải tạo các ô phố.

d) Đối với các nhà nghiên cứu, các chuyên gia, các nhà đầu tư

Đề nghị tiếp tục nghiên cứu chuyên sâu, bổ sung thêm các mô hình, lý luận trong việc CTÔP phù hợp áp dụng với điều kiện Việt Nam. Kiến nghị các cơ quan chức năng điều chỉnh hệ thống văn bản QPPL về CTĐT.

Đối với các nhà đầu tư cần xem xét việc CTĐT là một cơ hội tốt để khai thác tối đa giá trị về quỹ đất trong khu vực trung tâm các đô thị để đáp ứng được lợi nhuận khi đầu tư, đồng thời đóng góp cho cộng đồng nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan của đô thị.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ  
LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

| TT       | Nội dung thực hiện   | Thời gian | Vai trò<br>tham gia  |
|----------|--|-----------|----------------------|
| <b>A</b> | <b>Bài báo, bài viết</b>   |           |                      |
| 1        | Nguyễn Minh Đức, “ <i>Research on Urban Renewal Policy</i> ” trên cuốn sách KRIHS. Planning & Policy Report Vol. 04  | 2012      | Tác giả              |
| 2        | Nguyễn Minh Đức, “ <i>Thực trạng và định hướng CTÔP tại Việt Nam</i> ”, tham luận hội thảo quốc tế thường niên với chủ đề “Phát triển bền vững các lãnh thổ đô thị hóa” do Trường Đại học Xây dựng Matxcova tổ chức. | 2022      | Tác giả              |
| 3        | Lưu Đức Hải, Nguyễn Minh Đức, “ <i>Nghiên cứu giải pháp cải tạo từ bên trong các ô phố ở Hà Nội</i> ”, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.   | 2022      | Đồng tác giả         |
| 4        | Nguyễn Minh Đức, “ <i>Giải pháp cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội</i> ”, Tạp chí xây dựng   | 2022      | Tác giả              |
| <b>B</b> | <b>Các dự án, đề tài nghiên cứu khoa học</b>   |           |                      |
| 1        | Cục Phát triển đô thị, <i>Dự án sự nghiệp kinh tế: Điều tra, khảo sát thực trạng và đề xuất các cơ chế chính sách cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị cũ và làng đô thị hóa tại một số TP lớn ở Việt Nam</i>         | 2012-2013 | Thư ký dự án         |
| 2        | Viện Nhà ở và Công trình công cộng, <i>Tư vấn thiết kế cải tạo chỉnh trang tuyến phố Tràng Tiền - Tràng Thi - Điện Biên Phủ quận Hoàn Kiếm - Hà Nội</i>  | 2016-2017 | Chủ trì và thực hiện |
| 3        | Viện Kiến trúc Quốc gia, <i>Khảo sát và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo, chỉnh trang và PTĐT khu vực số 3 tại thị xã Phúc Yên (khu vực phường Trưng Nhị)</i>  | 2016-2017 | Chủ trì và thực hiện |



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### *Tài liệu tiếng Việt*

- [1] Almec, Nippon Koei, Yachiyo (2007), *Chương trình phát triển đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội nước CHXHCN Việt Nam (HAIDEP)*, JICA, UBND TP Hà Nội.
- [2] Gilles Antier (2010), *Những chiến lược của các vùng đô thị lớn*, IMV.
- [3] Trần Quốc Bảo, Nguyễn Văn Đình, Nguyễn Thanh Mai, Hồ Nam (2011), *Kiến trúc và quy hoạch Hà Nội thời Pháp thuộc*, NXB Xây dựng.
- [4] Bộ Chính trị (2022), *về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022.
- [5] Bộ Xây dựng (2013), *hướng dẫn về nội dung TKĐT*, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013.
- [6] Bộ Xây dựng (2021), *QCVN về quy hoạch xây dựng*, Quy chuẩn 01:2021/QCXDVN.
- [7] Chính phủ (2010), *về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị*, Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.
- [8] Chính phủ (2010), *về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHĐT*, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010.
- [9] Chính phủ (2013), *về Quản lý đầu tư PTĐT*, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013.
- [10] Chính phủ (2021), *Quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Nghị định 15/2021/NĐ-CP.
- [11] Chính phủ (2021), *Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.
- [12] Chính phủ (2021), *quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.
- [13] Cục PTĐT và World Bank (2009-2014), *Các tài liệu liên quan đến dự án Nâng cấp đô thị Việt Nam (NUUP)*.
- [14] Cục PTĐT, Bộ Xây dựng (2012), Dự án SNKT “*Điều tra, khảo sát thực trạng và đề xuất các cơ chế chính sách cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị cũ và làng đô thị hóa tại một số TP lớn ở Việt Nam*”.
- [15] Cục Phát triển đô thị, Bộ Xây dựng (2021), *Báo cáo tình hình PTĐT năm 2021*.
- [16] Phạm Hùng Cường, Lâm Mạnh Cường, Đặng Thái Hoàng, Phạm Thúy Loan, Đàm Thu Trang (2006), *Quy hoạch xây dựng đơn vị ở*, NXB Xây dựng.
- [17] Nguyễn Đỗ Dũng (2015), *Những nỗ lực quy hoạch vĩ đại: Quy hoạch cải tạo Paris của Haussmann*.
- [18] Nguyễn Minh Đức (2022), *Giải pháp cải tạo các ô phố của thành phố Hà Nội*, Tạp chí xây dựng;
- [19] Lưu Đức Hải (2011), *Chiến lược đô thị hóa Việt Nam và những chính sách liên quan đến CTĐT cũ*.
- [20] Lưu Trọng Hải (2019), *Dáng hồn đô thị*, NXB Tổng hợp TP Hồ Chí Minh.

- [21] Ngô Trung Hải (2017), *Luận án tiến sĩ “Cấu trúc không gian đô thị thích ứng trong quá trình chuyển hóa không gian đô thị Việt Nam (lấy Hà Nội làm ví dụ nghiên cứu)”*.
- [22] Trần Thọ Hiền (2017), *Luận án tiến sĩ “Quản lý không gian KTCQ nội đô lịch sử Hà Nội”*, Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [23] Nguyễn Ngọc Hiếu (2015), *Một số kinh nghiệm quốc tế trong cải tạo chỉnh trang khu đô thị cũ*.
- [24] Vũ Hiệp (2016), *Đô thị Việt Nam, góc nhìn từ những nơi chốn*, NXB Xây dựng.
- [25] Tạ Quỳnh Hoa (2015), *Luận án tiến sĩ “Quy hoạch chi tiết đô thị có sự tham gia của cộng đồng tại Việt Nam”*, Đại học xây dựng Hà Nội.
- [26] Nguyễn Minh Hòa (2020), *Đô thị những vấn đề tiếp nối*, NXB Đại học Quốc gia TP Hồ Chí Minh
- [27] Vũ An Khánh (2003), *Luận án tiến sĩ “Nghiên cứu cải tạo nâng cấp các khu nhà ở chung cư cũ nhiều tầng xây dựng tại Hà Nội trong giai đoạn 1960-1986”*, Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [28] Doãn Minh Khôi (2017), *“Hình thái học đô thị”*, NXB Xây dựng.
- [29] Đỗ Tú Lan (2012), *Tương lai đô thị Việt Nam, hành động hôm nay*, NXB Xây dựng.
- [30] Nguyễn Tố Lãng (2000), *Luận án tiến sĩ “Vấn đề cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững”*.
- [31] Nguyễn Tố Lãng (2010), *Cải tạo môi trường ở cho các khu dân cư nghèo đô thị trong quá trình đô thị hóa ở Việt Nam*.
- [32] Nguyễn Tố Lãng (2016), *Quản lý đô thị ở các nước đang phát triển*, NXB Xây dựng.
- [33] John M. Levy (2022), *Quy hoạch đô thị đương đại*, NXB Xây dựng.
- [34] Phạm Sỹ Liêm (2011), *Hội thảo Xây dựng chính sách cải tạo các khu đô thị cũ*
- [35] Phạm Sỹ Liêm (2010), *Nghiên cứu đô thị Quy hoạch - Quản lý - Đất đai - Bất động sản và Nhà ở*, NXB Xây dựng.
- [36] Phạm Sĩ Liêm, Bùi Mạnh Tiến (2012), *Sức sống đô thị nhỏ gọn*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.
- [37] Liên danh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Gia Bách & Công ty cổ phần và đầu tư phát triển Phương Bắc. *Báo cáo dự án cải tạo chỉnh trang đô thị tại tổ 17 phường Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội*.
- [38] Nguyễn Dur Minh (2021), *Luận án tiến sĩ “Áp dụng phương pháp điều chỉnh đất trong triển khai dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội”*, Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [39] Ngân hàng thế giới (World Bank) (2011), *Đánh giá đô thị hóa ở Việt Nam*. Báo cáo hỗ trợ kỹ thuật, tháng 11 năm 2011.
- [40] Lê Phục Quốc (2012), *Cơ cấu quy hoạch của TP hiện đại*, NXB Xây dựng.
- [41] Quốc hội (2014), *Luật Xây dựng*.

- [42] Quốc hội (2020), *Luật Xây dựng sửa đổi*.
- [43] Quốc hội (2009), *Luật QHĐT số 30/2009/QH12*.
- [44] Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014*.
- [45] Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014*.
- [46] Quốc hội (2014), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2014*.
- [47] Quốc hội (2014), *Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014*.
- [48] Shane Ewen (2022), *Lịch sử đô thị hiện đại*, NXB Dân Trí.
- [49] Nguyễn Đăng Sơn (2011), *Phương pháp tiếp cận mới về Quy hoạch và Quản lý đô thị*, NXB Xây dựng.
- [50] Phạm Thái Sơn (2022), *Mở rộng đô thị hay tái PTĐT: Quyết định chiến lược hướng tới sự bền vững của các TP của Việt Nam*.
- [51] Thành ủy Hà Nội (2021), *Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội*, Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ TP Hà Nội.
- [52] Thành ủy Hà Nội (2021), *“Chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị TP Hà Nội giai đoạn 2021-2025”*, Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Ban chấp hành Đảng bộ TP Hà Nội.
- [53] Trương Quang Thao (2001), *Đô thị học nhập môn*, NXB Xây dựng.
- [54] Nguyễn Quốc Thông, Trần Hùng (1995) *“Thăng Long - Hà Nội, 10 thế kỷ đô thị hóa”*, NXB Xây Dựng.
- [55] Ngô Phương Thu (2020), *Xu hướng chuyển hóa luận (Metabolism Architecture)*.
- [56] Thủ tướng Chính phủ (2009), *Điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050*, Quyết định số 445/QĐ-TTG ngày 07/4/2009.
- [57] Thủ tướng Chính phủ (2009), *Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020*, Quyết định số 758/QĐ-TTG ngày 08/6/2009.
- [58] Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định số 1259/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050*.
- [59] Đoàn Khắc Tinh (2020), *Lịch sử đô thị Việt Nam - Từ Nhà nước Văn Lang đến ngày nay*, NXB Xây dựng.
- [60] Phạm Khánh Toàn (2002), *Luận án Tiến sĩ “Vấn đề sử dụng đất trong quy hoạch và phát triển các khu dân cư ven đô Hà Nội trong quá trình đô thị hóa”*, Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [61] Tổng hội xây dựng Việt Nam (2011), *Kỷ yếu hội thảo xây dựng chính sách cải tạo các khu đô thị cũ*.
- [62] Tổng hội Xây dựng Việt Nam (2014), *Kỷ yếu hội thảo chính sách cải tạo chỉnh trang tái thiết phường, làng, ngõ xóm trong các khu ven đô và các khu đô thị cũ đang phát triển*.

- [63] Trung tâm dự báo và PTĐT PADDI (2008), *Tài liệu khóa tập huấn về cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu*.
- [64] Trung tâm dự báo và PTĐT PADDI (2012), *Xây dựng đô thị*.
- [65] Dương Đức Tuấn (2005), *Luận án tiến sĩ “Cải tạo không gian kiến trúc - tái khai thác khu chung cư cũ tại Hà Nội đáp ứng điều kiện tạm cư và tái định cư tại chỗ”*, Đại học Kiến trúc Hà Nội.
- [66] Dương Đức Tuấn, Lưu Đức Hải, Lê Kim Hòa (2020), *Các đô thị Việt Nam, Quá trình hình thành, phát triển và quy hoạch đô thị (tập 1)*, NXB Xây dựng.
- [67] UBND TP Hà Nội (2011), *Đề tài nghiên cứu khoa học Tổ chức không gian kiến trúc đô thị và đề xuất cơ chế, chính sách để cải tạo chỉnh trang các khu chung cư cũ Hà Nội*.
- [68] UBND TP Hà Nội (2013), *Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội*, Quyết định số 6398/QĐ-UBND.
- [69] UBND TP Hà Nội (2015), *ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội*, Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND.
- [70] UBND TP Hà Nội (2016), *phê duyệt Quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang hai bên tuyến đường Lê Văn Lương, tỷ lệ 1/500*, Quyết định 3011/QĐ-UBND năm 2016 của UBND TP Hà Nội.
- [71] UBND TP Hà Nội (2021), *ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội*, Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021.
- [72] UBND TP Hà Nội (2021), *kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn TP Hà Nội*, Kế hoạch số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021.
- [73] OCHI Takeo (2012), *Các đề xuất về quản lý quy hoạch đô thị*, Dự án tăng cường năng lực lập và quản lý quy hoạch đô thị Việt Nam, JICA.
- [74] Nguyễn Quang Vinh (2001), *Một vấn đề xã hội học hàng đầu của việc cải tạo chỉnh trang đô thị: giảm tổn thương cho nhóm dân cư nghèo nhất*.
- [75] Viện Nhà ở và công trình công cộng (2017), *Tư vấn thiết kế cải tạo chỉnh trang tuyến phố Tràng Tiền - Tràng Thi - Điện Biên Phủ quận Hoàn Kiếm - Hà Nội*.
- [76] Viện Kiến trúc, quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia (2006), *Nghiên cứu các cơ sở khoa học và thực tiễn - Đề xuất cơ chế quản lý kiến trúc, quy hoạch xây dựng đô thị trên các tuyến đường mới mở ở Thủ đô Hà Nội*.
- [77] William S.W. LIM (2010), *Quy hoạch đô thị theo đạo lý Châu Á*, NXB Xây dựng.






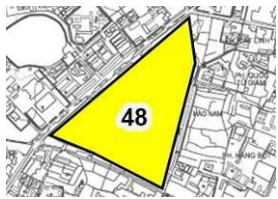
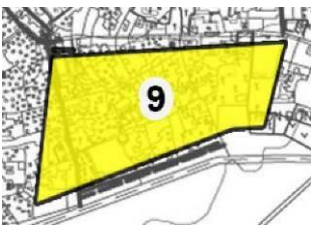
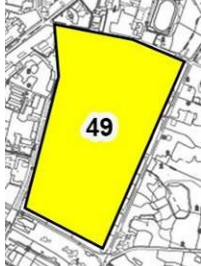
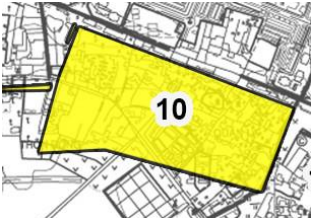
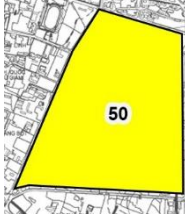
#### ***Tài liệu tiếng Anh***

- [78] Australia (2003), *Urban Renewal Authority Victoria Act*.
- [79] Australia, New South Wales (1995), *Urban Renewal Act*.
- [80] Trần Thị Lan Anh (2004), *Study on Urban Conservation and Development Methodology for the City of Ha Noi - Towards the protection of “Spirit of Place”*.
- [81] Charles Marville (2009), « *Paris avant et apr s Haussmann* “, (F)Le Figaro.

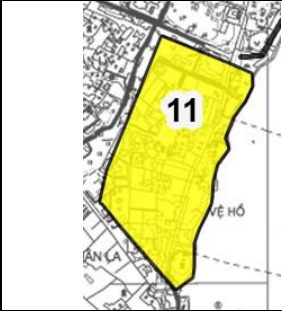
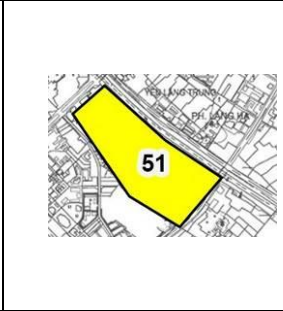
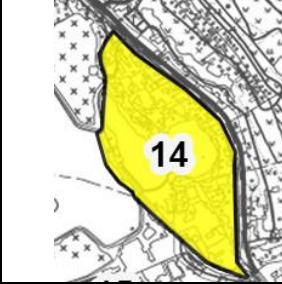
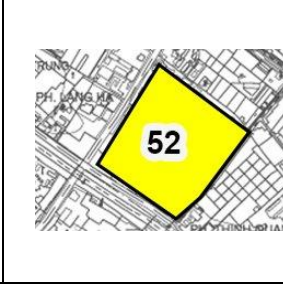
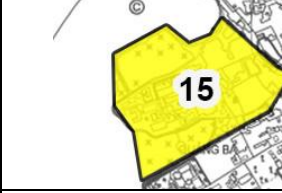
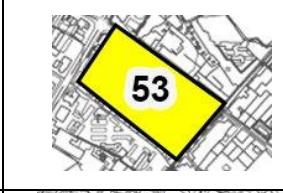
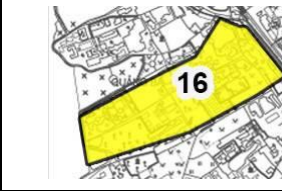
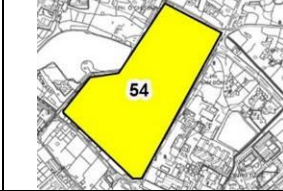
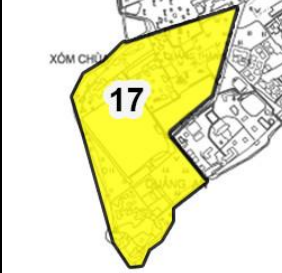

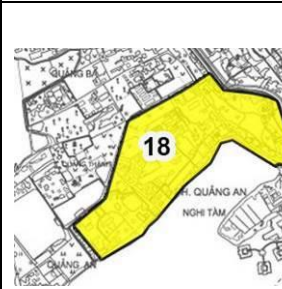
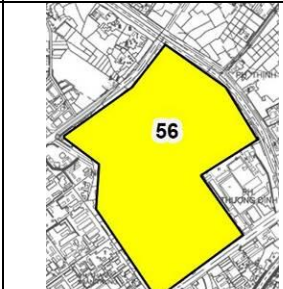
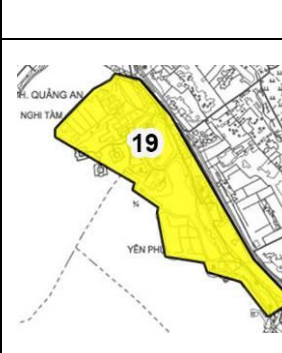
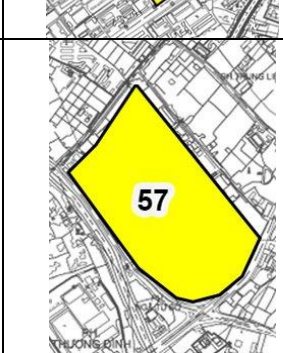
- [82] Dantzig và Saaty (1973), *Compact city: A plan for a livable Urban Environment*, San Francisco.
- [83] Japan (1967), *Urban Renewal Act*.
- [84] Jae Sub Yang (2015), *Seoul's Urban Redevelopment Policy*, The Seoul Institute.
- [85] Jong Youl Lee (2000), *The Practice of Urban Renewal in Seoul, Korea: Mode, Governance and Sustainability*.
- [86] Korea (Jan, 2012), *Urban Development Act*.
- [87] Korean Government, Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs (2009). *Special Act on the Promotion of Urban Renewal*.
- [88] Korean Government (2017), *Enforcement Decree of the Urban Development Act*.
- [89] Korean Government (2018), *Special act on promotion of and support for urban regeneration*.
- [90] Korean Government (2016), *Act on the improvement of urban areas and residential environments*.
- [91] Seoul metropolitan government (2018), *Ordinance on the promotion of and support for urban renewal*.
- [92] Korea Research Institute for Human Settlements (2013), *City Management and Urban Renewal*.
- [93] *Seoul solution for Urban development Seoul*.
- [94] Korea Research Institute for Human Settlements (2011), *Urbanization and Urban Policies in Korea*.
- [95] Park, J. (2011), *Reviewing Urbanization and Urban Planning Efforts in Korea*.
- [96] Jacobs Jane (1993), *The death and life of great American cities, hard cover edn*, Modern Library, New York.
- [97] World Bank (2011), *Vietnam Urbanization Review*, Technical Assistance Report.

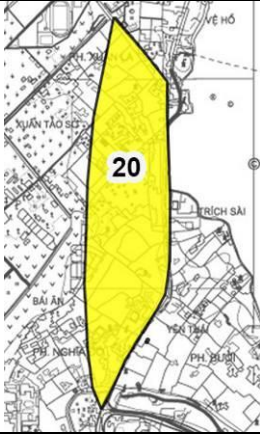
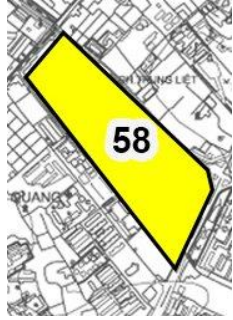
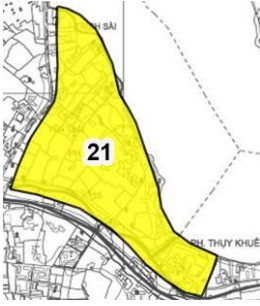
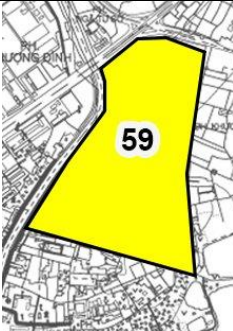

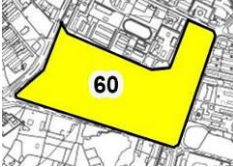
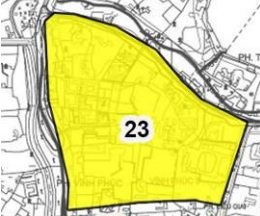

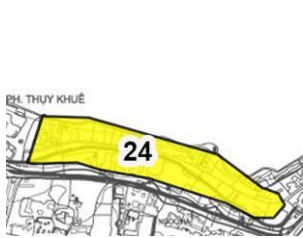

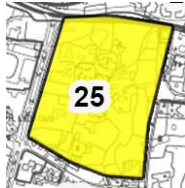

## PHỤ LỤC

**Phụ lục 1: Bảng thống kê danh mục các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của luận án**

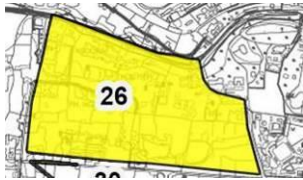
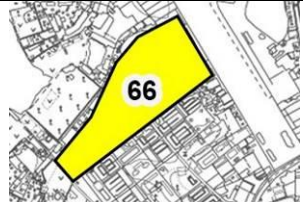



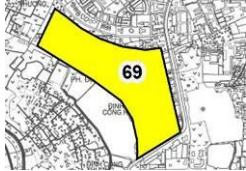
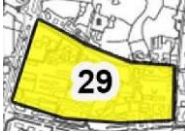

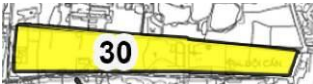
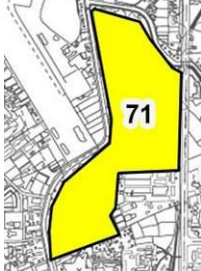
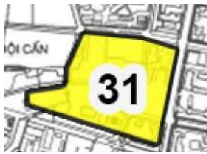


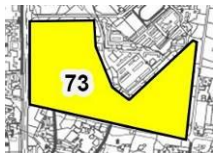
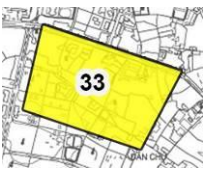

| Ký hiệu ô phố | Tên ô phố (*)  | Hình dạng ô phố   | Ký hiệu ô phố | Tên ô phố  | Hình dạng ô phố   |
|---------------|--|---|---------------|--|---|
| <b>A</b>      | <b>Nhóm các ô phố đã đô thị hóa hoàn toàn (không còn diện tích đất nông nghiệp) - Tổng cộng 76 ô phố</b> |   |               |  |   |
| 4             | Đường QH - Âu Cơ (kéo dài) - Phú Thượng - Phú Gia - An Dương Vương                                       |    | 46            | Nguyễn Chí Thanh - Nguyễn Hồng - Huỳnh Thúc Kháng - Láng Hạ - Láng |    |
| 7             | Phạm Văn Đồng - Đỗ Nhuận - Đường QH - Xuân Đình  |   | 47            | Láng Hạ - Thái Hà - Hoàng Cầu - Đê La Thành                        |   |
| 8             | Nguyễn Hoàng Tôn - Xuân Đình - Đường QH  |  | 48            | Giảng Võ - Đê La Thành Hào Nam                                     |  |
| 9             | Xuân Đình - Đường QH - Nguyễn Xuân Khoát - Nguyễn Văn Huyền (kéo dài)                                    |  | 49            | Hòa Nam - Ô Chợ Dừa - Tôn Đức Thắng - Cát Linh                     |  |
| 10            | Nguyễn Văn Huyền (kéo dài) - Xuân La - Võ Chí Công - Nguyễn Hoàng Tôn                                    |  | 50            | Tôn Đức Thắng - Khâm Thiên - Lê Duẩn - Nguyễn Thái Học             |  |


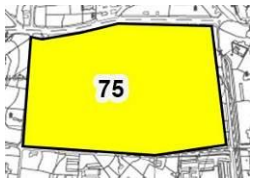
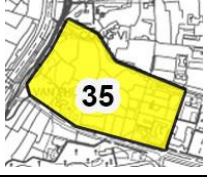
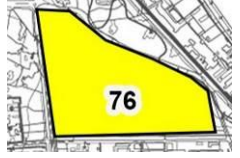

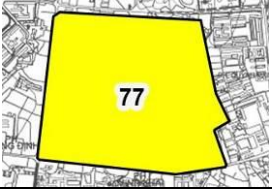
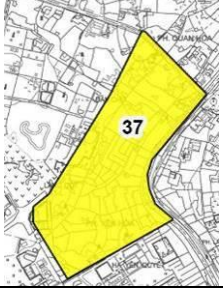
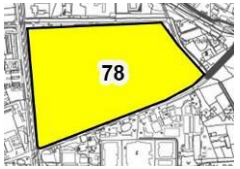
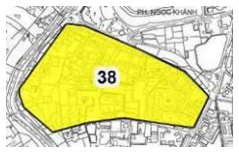

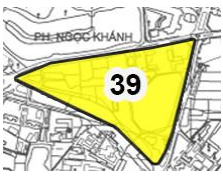
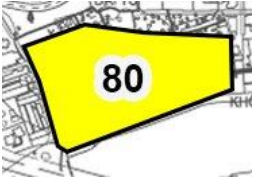
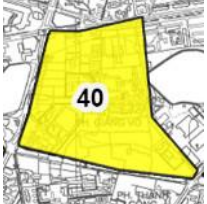

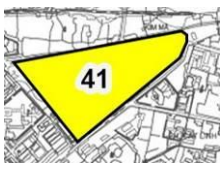
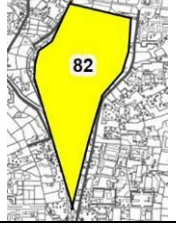

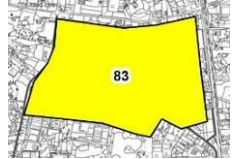


|    |  |   |    |  |   |
|----|--|---|----|--|---|
| 11 | Nguyễn Hoàng Tôn - Vệ Hồ - Xuân La               |    | 51 | Trần Duy Hưng - Nguyễn Ngọc Vũ - Lê Văn Lương - Hoàng Ngân               |    |
| 14 | Đường QH - Quảng Bá - Tô Ngọc Vân - Âu Cơ        |    | 52 | Láng Hạ - Láng - Yên Lãng - Thái Thịnh                                   |    |
| 15 | Tô Ngọc Vân - Quảng Bá - Đường QH                |    | 53 | Láng Hạ - Thái Thịnh - Yên Lãng - Thái Hà                                |    |
| 16 | Quảng Bá - Quảng Khánh - Đặng Thai Mai - Âu Cơ   |   | 54 | Hoàng Cầu - Thái Hà - Nguyễn Lương Bằng - Ô Chợ Dừa                      |   |
| 17 | Quảng Khánh - Quảng An - Đặng Thai Mai           |  | 55 | Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn  |  |
| 18 | Đặng Thai Mai - Quảng An - Từ Hoa - Âu Cơ        |  | 56 | Lê Văn Lương - Hoàng Đạo Thúy - Vũ Trọng Phụng - Nguyễn Trãi - Giáp Nhất |  |
| 19 | Âu Cơ - Từ Hoa - Yên Hoa - Thanh Niên - Nghi Tàm |  | 57 | Yên Lãng - Láng - Tây Sơn - Thái Thịnh                                   |  |

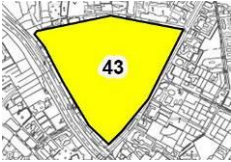
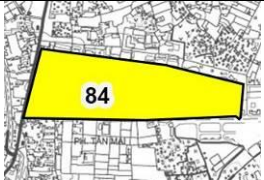

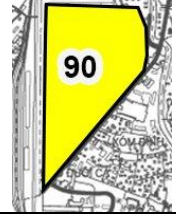

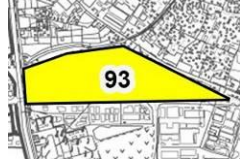
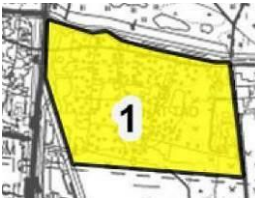
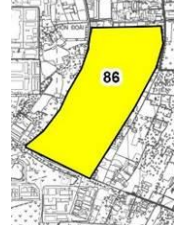

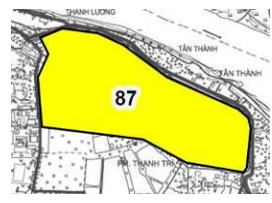
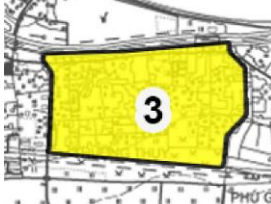
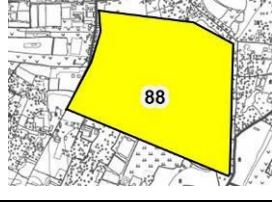
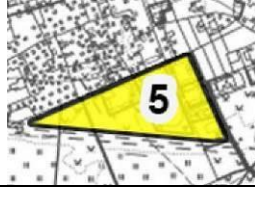
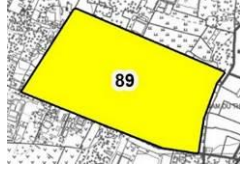

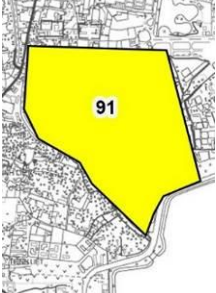
|    |  |   |    |  |   |
|----|--|---|----|--|---|
| 20 | Xuân La - Võ Chí Công - Lạc Long Quân  |    | 58 | Thái Thịnh - Tây Sơn - Thái Hà - Yên Lãng                    |    |
| 21 | Trích Sài - Lạc Long Quân - Thụy Khuê - Văn Cao                                      |    | 59 | Vũ Tông Phan - Khương Hạ - Vương Thừa Vũ - Trường Chinh      |    |
| 22 | Hoàng Quốc Việt - Nguyễn Văn Huyền - Nguyễn Khánh Toàn - Quan Hoa - Nguyễn Đình Hoàn |   | 60 | Tây Sơn - Trường Chinh - Tôn Thất Tùng - Chùa Bộc            |   |
| 23 | Thụy Khuê - Bưởi - Đội Cấn - Văn Cao   |  | 61 | Trường Chinh - Vương Thừa Vũ - Hoàng Văn Thái - Lê Trọng Tấn |  |
| 24 | Văn Cao - Thụy Khuê - Thanh Niên - Nguyễn Đình Thi                                   |  | 62 | Khương Đình - Đường QH - Nguyễn Xiển - Hoàng Đạo Thành       |  |
| 25 | Văn Cao - Đội Cấn - Đường QH - Thụy Khuê   |  | 65 | Đường QH - Vũ Tông Phan - Định Công Thượng - VĐ 2,5          |  |


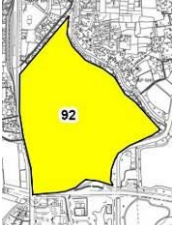
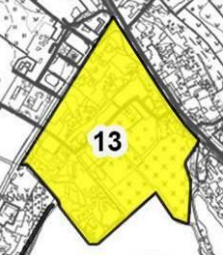
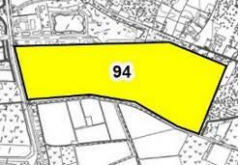
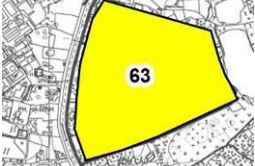
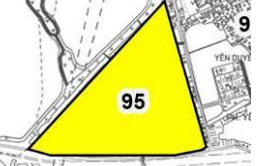
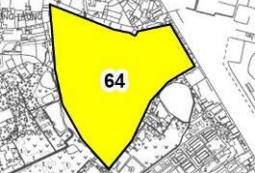
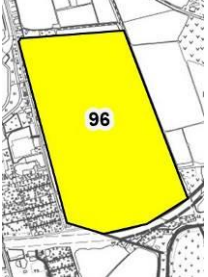
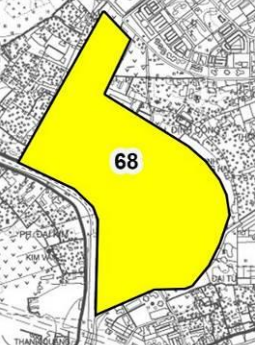
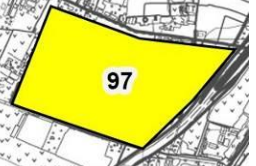
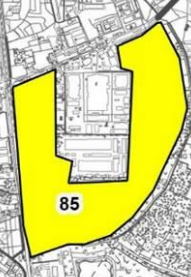
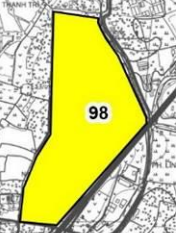


|    |  |   |    |   |   |
|----|--|---|----|---|---|
| 26 | Đường QH -<br>Đội Cán -<br>Ngọc Hà -<br>Thụy Khuê                        |    | 66 | Đường QH -<br>VĐ 2,5 - Trần<br>Điền - Lê<br>Trọng Tấn     |    |
| 27 | Bưởi - Phan<br>Kế Bính - Linh<br>Lang                                    |    | 67 | Kim Giang -<br>Hoàng Đạo<br>Thành -<br>Nghiêm Xuân<br>Yêm |    |
| 28 | Linh Lang -<br>Phan Kế Bính -<br>Liều Giai - Đội<br>Cán                  |    | 69 | Định Công Hạ<br>- Trịnh Đình<br>Cửu - Định<br>Công        |    |
| 29 | Liều Giai -<br>Vạn Phúc -<br>Đường QH -<br>Đội Cán                       |    | 70 | Trường Chinh<br>- Hà Kế Tấn -<br>Đường QH -<br>Giải Phóng |   |
| 30 | Đội Cán -<br>Đường QH -<br>Đường QH -<br>Ngọc Hà                         |  | 71 | Hà Kế Tấn -<br>Định Công -<br>Giải Phóng -<br>Đường QH    |  |
| 31 | Lê Hồng<br>Phong - Ngọc<br>Hà - Sơn Tây -<br>Trần Phú - Ông<br>Ích Khiêm |  | 72 | Đại La - Giải<br>Phóng - Đường<br>QH - Trần Đại<br>Nghĩa  |  |
| 32 | Xuân Thủy -<br>Đường QH -<br>Dịch Vọng<br>Hậu - Trần<br>Thái Tông        |  | 73 | Lê Thanh Nghị<br>- Giải Phóng -<br>Đại La - Bạch<br>Mai   |  |
| 33 | Trần Thái<br>Tông - Thành<br>Thái - Đường<br>QH - Cầu Giấy               |  | 74 | Đại Cồ Việt -<br>Tạ Quang Bửu<br>- Bạch Mai               |  |

|    |   |   |    |  |   |
|----|---|---|----|--|---|
| 34 | Nguyễn Văn<br>Huyền -<br>Nguyễn Khánh<br>Toàn - Cầu<br>Giấy - Quan<br>Hoa |    | 75 | Trần Khát<br>Chân - Kim<br>Ngu - Thanh<br>Nhân - Bạch<br>Mai               |    |
| 35 | Buổi - Đào<br>Tấn - Nguyễn<br>Văn Ngọc -<br>Phan Kế Bính                  |    | 76 | Trần Khát<br>Chân - Kim<br>Ngu - Lạc<br>Trung - Minh<br>Khai               |    |
| 36 | Vạn Bản - Kim<br>Mã - Vạn Phúc<br>(kéo dài)                               |    | 77 | Thanh Nhân -<br>Bạch Mai -<br>Minh Khai -<br>Kim Ngu                       |    |
| 37 | Cầu Giấy -<br>Đường QH -<br>Trung Kính -<br>Hạ Yên Quyết                  |   | 78 | Lạc Trung -<br>Kim Ngu -<br>Minh Khai                                      |    |
| 38 | Đê La Thành -<br>Cầu Giấy -<br>Láng - Chùa<br>Láng - Nguyễn<br>Chí Thành  |  | 79 | Minh Khai -<br>Vĩnh Tuy -<br>Nguyễn Khoái                                  |  |
| 39 | Kim Mã - Đê<br>La Thành -<br>Nguyễn Chí<br>Thành                          |  | 80 | Đặng Xuân<br>Bảng - Nguyễn<br>Hữu Thọ -<br>Nguyễn Cảnh<br>Dị - Đường<br>QH |  |
| 40 | Kim Mã -<br>Nguyễn Chí<br>Thành - Đê La<br>Thành - Ngọc<br>Khánh          |  | 81 | Giải Phóng -<br>Kim Đồng -<br>Đường QH                                     |  |
| 41 | Kim Mã - Núi<br>Trúc - Giảng<br>Võ  |  | 82 | Đại La - Trần<br>Đại Nghĩa -<br>Trương Định                                |  |
| 42 | Nguyễn Thái<br>Học - Giảng<br>Võ - Cát Linh -<br>Tôn Đức<br>Thắng         |  | 83 | Minh Khai -<br>Trương Định -<br>Nguyễn Đức<br>Cảnh - Tam<br>Trình          |  |



|  |   |   |    |   |   |
|--|---|---|----|---|---|
| 43   | Láng - Nguyễn Chí Thanh - Chùa Láng                                   |    | 84 | Nguyễn Đức Cảnh - Trương Định - Tân Mai - Tam Trinh |    |
| 44   | Nguyễn Chí Thanh - Trần Duy Hưng - Trung Kính - Mạc Thái Tông - Tú Mỡ |    | 90 | Kim Đồng - Giải Phóng - Trương Định                 |    |
| 45   | Trung Kính - Trần Duy Hưng - Nguyễn Khang - Lưu Quang Vũ              |    | 93 | Tân Khai - Tam Trinh - Tân Mai - Lĩnh nam           |    |
| <b>B Nhóm các ô phố còn diện tích đất nông nghiệp - Tổng cộng 22 ô phố</b> |   |   |    |   |   |
| 1  | An Dương Vương - Phạm Văn Đồng - Âu Cơ (kéo dài) - Nhật Tảo           |   | 86 | Tân Khai - Lĩnh Nam - Vĩnh Hưng - Đường QH          |   |
| 2  | Nhật Tảo - Âu Cơ (kéo dài) - Thượng Thụy - An Dương Vương             |  | 87 | Vĩnh Hưng - Thanh Đàm - Nguyễn Khoái                |  |
| 3  | Thượng Thụy - Âu Cơ (kéo dài) - Đường QH(**) - An Dương Vương         |  | 88 | Thanh Đàm - Vĩnh Hưng - Đường QH - Nam Dư           |  |
| 5  | Âu Cơ (kéo dài) - Phú Gia - Phú Thượng                                |  | 89 | Vĩnh Hưng - Lĩnh Nam - Nam Dư - Đường QH            |  |
| 6  | Âu Cơ (kéo dài) - An Dương Vương - Phú Gia                            |  | 91 | Tân Mai - Đường QH - Hồ Yên Sở                      |  |

|    |   |   |    |  |   |
|----|---|---|----|--|---|
| 12 | Lạc Long Quân - Nguyễn Hoàng Tôn - Nhật Chiêu - Đường QH                |    | 92 | Trương Định - Giải Phóng - Đường VĐ 3 - Đường QH |    |
| 13 | Lạc Long Quân - Nhật Chiêu - Sen Hồ Tây - Đường QH - Âu Cơ              |    | 94 | Tân Mai - Tam Trinh - Đường QH - Lĩnh Nam        |    |
| 63 | Vũ Tông Phan - Đường QH - Đường VĐ 2,5 - Khương Hạ                      |    | 95 | Đường VĐ 3 - Hồ Yên Sở - Tam Trinh               |    |
| 64 | Hoàng Văn Thái - VĐ 2,5 - Đường QH - Lê Trọng Tấn                       |   | 96 | Tam Trinh - Đường VĐ 3 - Đường QH                |   |
| 68 | Định Công Thượng - Trần Hòa - Trịnh Đình Cửu - Định Công Hạ - Định Công |  | 97 | Lĩnh Nam - Đường QH - Đường VĐ 3                 |  |
| 85 | Minh Khai - Tam Trinh - Tân Khai  |  | 98 | Nam Dư - Lĩnh Nam - Đường VĐ 3 - Nguyễn Khoái    |  |

**Ghi chú:**

(\*) Tên ô phố: Theo tên các tuyến đường chính giới hạn ô phố

(\*\*) Đường QH: Đường dự kiến quy hoạch mở rộng theo đồ án QHC



## Phụ lục 2: Các Mẫu phiếu điều tra Xã hội học

### Mẫu 1: Mẫu phiếu dành cho người dân

#### BẢNG CÂU HỎI KHẢO SÁT NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CẢI TẠO Ô PHỐ TẠI TP HÀ NỘI

##### I. Thông tin chung về người điền phiếu

1. Độ tuổi của người điền phiếu:

- Dưới 18 tuổi
- 18 đến 60 tuổi
- Trên 60 tuổi

2. Nghề nghiệp của người điền phiếu

- Làm việc trong các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập
- Làm việc tại các công ty tư nhân
- Lao động tự do
- Khác .....

3. Nhà bạn ở khu vực mặt đường tuyến phố chính hay trong ngõ

- Mặt đường.
- Trong ngõ/ngách.

4. Nhà bạn có sử dụng để kinh doanh, sản xuất hay không?

- Buôn bán
- Sản xuất
- Cho thuê
- Để ở
- Khác.....

##### II. Đánh giá hiện trạng ô phố cũ

###### 5. Nhà ở

a) Công trình nhà ở

- Nhà tạm
- Nhà kiên cố

b) Thời gian xây dựng nhà ở của bạn?

- ≤ 10 năm
- > 10 năm

c) Tổng diện tích đất ở.

- < 30m<sup>2</sup>
- 30-50m<sup>2</sup>
- > 50m<sup>2</sup>

d) Diện tích nhà ở trung bình m<sup>2</sup>/người

- < 10m<sup>2</sup>/người
- 10-15m<sup>2</sup>/người
- > 15m<sup>2</sup>/người

e) Mật độ xây dựng (Diện tích xây dựng nhà ở/ diện tích đất).

- 100%
- 90-100%
- < 90%

f) Chất lượng nhà ở:

- Tốt*
- Trung bình*
- Xuống cấp*

**6. Nhà văn hóa**

a) Công trình nhà văn hóa

- Có nhà văn hóa trong bán kính 500m*
- Không có nhà văn hóa trong bán kính 500m*

b) Chất lượng nhà văn hóa

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*
- Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng*

**7. Công viên, cây xanh**

a) Công viên, vườn hoa

- Có công viên, vườn hoa trong bán kính 500m*
- Không có công viên, vườn hoa trong bán kính 500m*

b) Chất lượng công viên, vườn hoa

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*
- Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng*

c) Cây xanh đường phố

- Các đường phố chính có cây xanh*
- Các đường phố chính không có cây xanh*

**8. Trạm y tế**

a) Công trình trạm y tế

- Có trạm y tế trong bán kính 500m*
- Không có trạm y tế trong bán kính 500m*

b) Chất lượng công trình y tế

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*
- Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng*

**9. Công trình giáo dục**

a) Trường học mầm non, trung học cơ sở

- Có trường học trong bán kính 500m*
- Không có trường học trong bán kính 500m*

b) Chất lượng trường học

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*
- Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng*

**10. Thương mại, dịch vụ**

a) Chợ, siêu thị

- Có chợ, siêu thị trong bán kính 500m*
- Chưa có chợ, siêu thị trong bán kính 500m*

b) Chất lượng công trình thương mại, dịch vụ

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*
- Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng*

**11. Nơi tập luyện thể dục, thể thao công cộng.**

a) Sân luyện tập thể dục, thể thao

- Có sân luyện tập thể dục, thể thao trong bán kính 500m*
- Chưa có sân luyện tập thể dục, thể thao trong bán kính 500m*

b) Chất lượng công trình thể dục, thể thao

- Đảm bảo nhu cầu sử dụng*

Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng

**12. Giao thông**

- a) Mặt cắt đường giao thông lớn nhất bên trong ô phố
- $\leq 13,5m$   
  $>13,5m$
- b) Khoảng cách từ nhà bạn đến đường ô tô có thể vào được
- $\leq 50m$   
  $>50m$
- c) Đường giao thông trước nhà bạn được làm bằng vật liệu gì?
- Bê tông  
 TráI nhựa  
 Khác

**13. Hệ thống cấp điện**

- a) Thiết kế hệ thống cấp điện
- Đi nổi  
 Ngầm hóa
- b) Công suất cấp điện
- Đảm bảo sinh hoạt, sản xuất  
 Chưa đảm bảo, thường xuyên bị mất điện

**14. Cấp nước**

- a) Hệ thống cấp nước
- Hệ thống nước sạch từ nhà máy  
 Nước giếng khoan
- b) Công suất cấp nước
- Đảm bảo đủ sinh hoạt  
 Không đủ, hay bị mất nước
- c) Chất lượng nước
- Đảm bảo vệ sinh  
 Chưa đảm bảo

**15. Thoát nước**

- a) Hệ thống thoát nước thải
- Có hệ thống thu gom nước thải riêng  
 Chưa có hệ thống thu gom nước thải
- b) Hệ thống thoát nước mưa
- Có hệ thống thoát nước mưa  
 Chưa có thống thoát nước mưa
- c) Tình trạng ngập lụt
- Ít bị ngập lụt  
 Thường xuyên bị ngập lụt

**16. Thông tin liên lạc**

- a) Hệ thống đường dây đường ống thông tin liên lạc
- Đi nổi  
 Đi chìm

**III. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP cũ**

- Rất cấp bách  
 Cấp bách  
 Chưa cấp bách

- IV. Đánh giá nhu cầu CTÔP cũ** (tick vào những ô tương ứng với đối tượng có nhu cầu cải tạo)
- Nhà ở
  - Y tế
  - Giáo dục
  - Thể dục thể thao
  - Thương mại dịch vụ
  - Công viên, vườn hoa
  - Giao thông
  - Cấp điện
  - Cấp nước
  - Thoát nước
  - Xử lý nước thải
  - Thông tin liên lạc
- V. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP**
- Đình, chùa, di tích
  - Không gian công cộng
  - Cổng làng
  - Công viên
  - Vườn hoa
  - Công trình công cộng
  - Khác.....
- VI. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP**
- Nhà nước
  - Doanh nghiệp
  - Người dân
  - Khác.....
- VII. Giải pháp CTÔP cũ phù hợp với Hà Nội**
- Tái thiết (phá dỡ hoàn toàn và xây dựng công trình mới)
  - Chỉnh trang (cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường, công trình)
  - Tái thiết kết hợp với chỉnh trang
- VIII. Mong muốn của bạn khi CTÔP**
- Tái định cư tại chỗ
  - Chuyển sang nơi khác sinh sống
- IX. Chuyển sang sống tại nhà ở chung cư trong ô phố với chất lượng cuộc sống tốt hơn**
- Đồng ý
  - Không đồng ý

## Mẫu 2: Mẫu phiếu dành cho cán bộ làm trong cơ quan quản lý nhà nước

### BẢNG CÂU HỎI KHẢO SÁT NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CẢI TẠO Ô PHỐ TẠI TP HÀ NỘI

- I. Thông tin chung về người điền phiếu**
- Thông tin về cơ quan đang công tác
    - Cơ quan cấp trung ương (Bộ, Ngành, Chính phủ...)
    - Cơ quan cấp TP (UBND TP, Sở ban ngành...)
    - Cơ quan cấp phường, xã
  - Thông tin về vị trí công tác
    - Lãnh đạo quản lý
    - Chuyên viên
    - Khác
- II. Đánh giá hiện trạng ô phố**
- Thực trạng công trình HTKT
    - Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng
    - Quá tải, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân
  - Thực trạng công trình HTXH
    - Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng
    - Thiếu các công trình HTXH thiết yếu
- III. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP**
- Rất cấp bách
  - Cấp bách
  - Chưa cấp bách
- IV. Đánh giá nhu cầu CTÔP** (tick vào những ô tương ứng với đối tượng có nhu cầu cải tạo)
- Nhà ở
  - Y tế
  - Giáo dục
  - Thể dục thể thao
  - Thương mại dịch vụ
  - Công viên, vườn hoa
  - Giao thông
  - Cấp điện
  - Cấp nước
  - Thoát nước
  - Xử lý nước thải
  - Thông tin liên lạc
- V. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP**
- Đình, chùa, di tích
  - Không gian công cộng
  - Cổng làng
  - Công viên
  - Vườn hoa
  - Công trình công cộng



- Khác.....
- VI. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP**
  - Nhà nước
  - Doanh nghiệp
  - Người dân
  - Khác.....

- VII. Giải pháp CTÔP phù hợp với Hà Nội**
  - Tái thiết (phá dỡ hoàn toàn và xây dựng công trình mới)
  - Chinh trang (cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường, công trình)
  - Tái thiết kết hợp chỉnh trang

**VIII. Các cơ chế chính sách CTÔP**

- Chưa có
- Đã có

*Nếu có thì ghi rõ tại văn bản nào:*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### Mẫu 3: Mẫu phiếu dành cho doanh nghiệp

## BẢNG CÂU HỎI KHẢO SÁT NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CẢI TẠO Ô PHỐ TẠI TP HÀ NỘI

#### I. Thông tin chung về doanh nghiệp

- Lĩnh vực hoạt động
  - Xây dựng
  - Đầu tư BĐS
  - Tư vấn quy hoạch, kiến trúc
  - Khác .....
- Kinh nghiệm đã tham gia CTÔP, CTĐT tại Việt Nam
  - Đã thực hiện
  - Đang thực hiện
  - Chưa thực hiện

#### II. Đánh giá hiện trạng ô phố

- Thực trạng công trình HTKT
  - Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng
  - Quá tải, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân
- Thực trạng công trình HTXH
  - Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng
  - Thiếu các công trình HTXH thiết yếu

#### III. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP cũ

- Rất cấp bách
- Cấp bách
- Chưa cấp bách

#### IV. Đánh giá nhu cầu CTÔP cũ (tick vào những ô tương ứng với đối tượng có nhu cầu cải tạo)

- Nhà ở
- Y tế
- Giáo dục
- Thể dục thể thao
- Thương mại dịch vụ
- Công viên, vườn hoa
- Giao thông
- Cấp điện
- Cấp nước
- Thoát nước
- Xử lý nước thải
- Thông tin liên lạc

#### V. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP

- Đình, chùa, di tích
- Không gian công cộng

- Công làng*
  - Công viên*
  - Vườn hoa*
  - Công trình công cộng*
  - Khác*.....
- VI. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP**
- Nhà nước*
  - Doanh nghiệp*
  - Người dân*
  - Khác*.....
- VII. Giải pháp CTÔP phù hợp với Hà Nội**
- Tái thiết (phá dỡ hoàn toàn và xây dựng công trình mới)*
  - Chỉnh trang (cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường, công trình)*
  - Tái thiết kết hợp chỉnh trang*
- VIII. Sự sẵn sàng tham gia của doanh nghiệp khi CTÔP**
- Rất sẵn sàng*
  - Tham gia khi có yêu cầu*
  - Chưa muốn tham gia*
- IX. Các vấn đề khó khăn dự kiến khi tham gia CTÔP**
- Cơ chế chính sách*
  - Sự đồng thuận của người dân*
  - Lợi nhuận*
  - Tiến độ triển khai dự án*
  - Đền bù giải phóng mặt bằng*
  - Khác* .....

### Phụ lục 3: Tổng hợp kết quả điều tra khảo sát

#### KẾT QUẢ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT

##### Mẫu 1: Mẫu phiếu dành cho người dân

(Tổng cộng 100 phiếu)

| Stt  | Nội dung  | Số phiếu | Tỷ lệ | Ghi chú                          |
|--|---|----------|-------|----------------------------------|
| <b>1. Độ tuổi của người điền phiếu</b>                     |   |          |       |                                  |
| 1  | Dưới 18 tuổi                                      |          | 0%    |                                  |
| 2  | Từ 18 đến 60 tuổi                                 | 76       | 76%   |                                  |
| 3  | Trên 60 tuổi                                      | 24       | 24%   |                                  |
| <b>2. Nghề nghiệp của người điền phiếu</b>                 |   |          |       |                                  |
| 1  | Làm việc trong cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp | 30       | 30%   |                                  |
| 2  | Làm việc tại các công ty tư nhân                  | 18       | 18%   |                                  |
| 3  | Lao động tự do                                    | 28       | 28%   |                                  |
| 4  | Khác  | 24       | 24%   |                                  |
| <b>3. Khu vực mặt đường tuyến phố của người điền phiếu</b> |   |          |       |                                  |
| 1  | Nhà ở mặt đường                                   | 12       | 12%   |                                  |
| 2  | Nhà ở trong ngõ/ngách                             | 88       | 88%   |                                  |
| <b>4. Mục đích sử dụng nhà của người điền phiếu</b>        |   |          |       |                                  |
| 1  | Buôn bán  | 6        | 6%    |                                  |
| 2  | Sản xuất  | 0        | 0%    |                                  |
| 3  | Cho thuê  | 14       | 14%   |                                  |
| 4  | Đề ở  | 60       | 60%   |                                  |
| 5  | Khác  | 20       | 20%   | Nhiều mục đích sử dụng trong nhà |
| <b>5. Hiện trạng nhà ở của người điền phiếu</b>            |   |          |       |                                  |
| 1  | Nhà tạm   | 2        | 2%    |                                  |
| 2  | Nhà kiên cố                                       | 98       | 98%   |                                  |
| <b>6. Thời gian xây dựng nhà ở của người điền phiếu</b>    |   |          |       |                                  |
| 1  | $\leq 10$ năm                                     | 30       | 30%   |                                  |
| 2  | $> 10$ năm  | 70       | 70%   |                                  |
| <b>7. Tổng diện tích nhà ở của người điền phiếu</b>        |   |          |       |                                  |
| 1  | $< 30m^2$   | 4        | 4%    |                                  |
| 2  | $30-50m^2$  | 58       | 58%   |                                  |
| 3  | $> 50m^2$   | 38       | 38%   |                                  |
| <b>8. Diện tích trung bình <math>m^2</math>/người</b>      |   |          |       |                                  |
| 1  | $< 10m^2$   | 4        | 4%    |                                  |
| 2  | $10-15m^2$  | 76       | 76%   |                                  |
| 3  | $> 15m^2$   | 20       | 20%   |                                  |
| <b>9. Chất lượng nhà ở</b>                                 |   |          |       |                                  |
| 1  | Tốt   | 56       | 56%   |                                  |

|  |   |    |     |  |
|--|---|----|-----|--|
| 2  | Trung bình  | 38 | 38% |  |
| 3  | Xuống cấp   | 6  | 6%  |  |
| <b>10. Nhà văn hóa</b>                                       |   |    |     |  |
| 1  | Có nhà văn hóa trong bán kính 500m                          | 18 | 18% |  |
| 2  | Không có nhà văn hóa trong bán kính 500m                    | 82 | 82% |  |
| <b>11. Chất lượng nhà văn hóa</b>                            |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 20 | 20% |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 80 | 80% |  |
| <b>12. Công viên, vườn hoa</b>                               |   |    |     |  |
| 1  | Có công viên, vườn hoa trong bán kính 500m                  | 10 | 10% |  |
| 2  | Không có công viên, vườn hoa trong bán kính 500m            | 90 | 90% |  |
| <b>13. Chất lượng của công viên, vườn hoa</b>                |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 6  | 6%  |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 94 | 94% |  |
| <b>14. Cây xanh đường phố</b>                                |   |    |     |  |
| 1  | Các đường phố chính có cây xanh                             | 54 | 54% |  |
| 2  | Các đường phố chính không có cây xanh                       | 46 | 46% |  |
| <b>15. Trạm y tế</b>   |   |    |     |  |
| 1  | Có trạm y tế trong bán kính 500m                            | 10 | 10% |  |
| 2  | Không có trạm y tế trong bán kính 500m                      | 90 | 90% |  |
| <b>16. Chất lượng công trình y tế</b>                        |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 30 | 30% |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 70 | 70% |  |
| <b>17. Trường Mầm non, trung học cơ sở</b>                   |   |    |     |  |
| 1  | Có trường học trong bán kính 500m                           | 34 | 34% |  |
| 2  | Không có trường học trong bán kính 500m                     | 66 | 66% |  |
| <b>18. Chất lượng trường học</b>                             |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 10 | 10% |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 90 | 90% |  |
| <b>19. Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị</b>               |   |    |     |  |
| 1  | Có chợ, siêu thị trong bán kính 500m                        | 14 | 14% |  |
| 2  | Không có chợ, siêu thị trong bán kính 500m                  | 86 | 86% |  |
| <b>20. Chất lượng công trình thương mại, dịch vụ</b>         |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 32 | 32% |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 68 | 68% |  |
| <b>21. Sân luyện tập thể dục, thể thao công cộng</b>         |   |    |     |  |
| 1  | Có sân luyện tập thể dục, thể thao trong bán kính 500m      | 14 | 14% |  |
| 2  | Chưa có sân luyện tập thể dục, thể thao trong bán kính 500m | 86 | 86% |  |
| <b>22. Chất lượng công trình thể dục, thể thao</b>           |   |    |     |  |
| 1  | Đảm bảo nhu cầu sử dụng                                     | 6  | 6%  |  |
| 2  | Chưa đảm bảo nhu cầu sử dụng                                | 94 | 94% |  |
| <b>23. Mặt cắt đường giao thông lớn nhất bên trong ô phố</b> |   |    |     |  |
| 1  | $\leq 13,5m$  | 88 | 88% |  |
| 2  | $> 13,5m$   | 12 | 12% |  |



|   |                                     |     |      |  |
|---|-------------------------------------|-----|------|--|
| <b>24. Khoảng cách từ nhà đến đường ô tô có thể vào được</b>              |                                     |     |      |  |
| 1   | <=50m                               | 22  | 22%  |  |
| 2   | >50m                                | 78  | 78%  |  |
| <b>24. Đường giao thông trước nhà người được hỏi làm bằng vật liệu gì</b> |                                     |     |      |  |
| 1   | Bê tông                             | 80  | 80%  |  |
| 2   | Trái nhựa                           | 20  | 20%  |  |
| 3   | Khác                                | 0   | 0%   |  |
| <b>25. Thiết kế hệ thống cấp điện</b>                                     |                                     |     |      |  |
| 1   | Đi nổi                              | 84  | 84%  |  |
| 2   | Ngầm hóa                            | 16  | 16%  |  |
| <b>26. Công suất cấp điện</b>   |                                     |     |      |  |
| 1   | Đảm bảo sinh hoạt, sản xuất         | 80  | 80%  |  |
| 2   | Chưa đảm bảo, thường xuyên mất điện | 20  | 20%  |  |
| <b>27. Hệ thống cấp nước</b>  |                                     |     |      |  |
| 1   | Hệ thống nước sạch từ nhà máy       | 100 | 100% |  |
| 2   | Nước giếng khoan                    | 0   | 0%   |  |
| <b>28. Công suất cấp nước</b>   |                                     |     |      |  |
| 1   | Đảm bảo đủ sinh hoạt                | 60  | 60%  |  |
| 2   | Không đủ, hay bị mất nước           | 40  | 40%  |  |
| <b>29. Chất lượng nước</b>  |                                     |     |      |  |
| 1   | Đảm bảo vệ sinh                     | 36  | 36%  |  |
| 2   | Chưa đảm bảo                        | 64  | 64%  |  |
| <b>30. Hệ thống thoát nước thải</b>                                       |                                     |     |      |  |
| 1   | Có hệ thống thu gom nước thải riêng | 0   | 0%   |  |
| 2   | Chưa có hệ thống thu gom nước thải  | 100 | 100% |  |
| <b>31. Hệ thống thoát nước mưa</b>  |                                     |     |      |  |
| 1   | Có hệ thống thoát nước mưa          | 82  | 82%  |  |
| 2   | Chưa có hệ thống thoát nước mưa     | 18  | 18%  |  |
| <b>32. Tình trạng ngập lụt</b>  |                                     |     |      |  |
| 1   | ít bị ngập lụt                      | 20  | 20%  |  |
| 2   | Thường xuyên bị ngập lụt khi mưa to | 80  | 80%  |  |
| <b>33. Hệ thống đường dây đường ống thông tin liên lạc</b>                |                                     |     |      |  |
| 1   | Đi nổi                              | 82  | 82%  |  |
| 2   | Đi chìm                             | 18  | 18%  |  |
| <b>34. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP cũ</b>                               |                                     |     |      |  |
| 1   | Rất cấp bách                        | 60  | 60%  |  |
| 2   | Cấp bách                            | 40  | 40%  |  |
| 3   | Chưa cấp bách                       | 0   | 0%   |  |
| <b>35. Đánh giá nhu cầu CTÔP cũ</b>                                       |                                     |     |      |  |
| 1   | Nhà ở                               | 78  | 78%  |  |
| 2   | Y tế                                | 76  | 76%  |  |
| 3   | Giáo dục                            | 56  | 56%  |  |
| 4   | Thể dục thể thao                    | 34  | 34%  |  |
| 5   | Thương mại dịch vụ                  | 8   | 8%   |  |
| 6   | Công viên, vườn hoa                 | 72  | 72%  |  |
| 7   | Giao thông                          | 34  | 34%  |  |
| 8   | Cấp điện                            | 12  | 12%  |  |

|   |                                   |     |      |  |
|---|-----------------------------------|-----|------|--|
| 9   | Cấp nước                          | 16  | 16%  |  |
| 10  | Thoát nước                        | 56  | 56%  |  |
| 11  | Xử lý nước thải                   | 50  | 50%  |  |
| 12  | Thông tin liên lạc                | 8   | 8%   |  |
| <b>36. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP</b>             |                                   |     |      |  |
| 1   | Đình chùa, di tích                | 100 | 100% |  |
| 2   | Không gian công cộng              | 90  | 90%  |  |
| 3   | Cổng làng                         | 100 | 100% |  |
| 4   | Công viên                         | 90  | 90%  |  |
| 5   | Vườn hoa                          | 90  | 90%  |  |
| 6   | Công trình công cộng              | 44  | 44%  |  |
| 7   | Khác                              | 0   | 0%   |  |
| <b>37. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP</b>   |                                   |     |      |  |
| 1   | Nhà nước                          | 98  | 98%  |  |
| 2   | Doanh nghiệp                      | 22  | 22%  |  |
| 3   | Người dân                         | 26  | 26%  |  |
| 4   | Khác                              | 0   | 0%   |  |
| <b>38. Giải pháp CTÔP cũ phù hợp với Hà Nội</b>   |                                   |     |      |  |
| 1   | Tái thiết                         | 2   | 2%   |  |
| 2   | Chỉnh trang                       | 4   | 4%   |  |
| 3   | Tái thiết kết hợp với chỉnh trang | 94  | 94%  |  |
| <b>39. Mong muốn của bạn khi CTÔP</b>   |                                   |     |      |  |
| 1   | Tái định cư tại chỗ               | 92  | 92%  |  |
| 2   | Chuyển sang nơi khác sinh sống    | 8   | 8%   |  |
| <b>40. Chuyển sang sống tại nhà ở chung cư trong ô phố với chất lượng cuộc sống tốt hơn</b> |                                   |     |      |  |
| 1   | Đồng ý                            | 90  | 90%  |  |
| 2   | Không đồng ý                      | 10  | 10%  |  |

## KẾT QUẢ KHẢO SÁT

**Mẫu 2: Mẫu phiếu dành cho cán bộ làm trong cơ quan quản lý nhà nước  
(Tổng cộng 50 phiếu)**

| Stt  | Nội dung  | Số phiếu | Tỷ lệ | Ghi chú |
|--|---|----------|-------|---------|
| <b>1. Thông tin về cơ quan đang công tác của người điền phiếu</b>              |   |          |       |         |
| 1  | Cơ quan cấp trung ương<br>(Bộ, Ngành, Chính phủ ...)      | 20       | 40%   |         |
| 2  | Cơ quan cấp TP<br>(UBND TP, Sở ban ngành...)              | 15       | 30%   |         |
| 3  | Cơ quan cấp phường, xã                                    | 15       | 30%   |         |
| <b>2. Thông tin về vị trí công tác của người điền phiếu</b>                    |   |          |       |         |
| 1  | Lãnh đạo quản lý  | 5        | 10%   |         |
| 2  | Chuyên viên   | 40       | 80%   |         |
| 3  | Khác  | 5        | 10%   |         |
| <b>3. Thực trạng công trình HTKT</b>   |   |          |       |         |
| 1  | Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng                               | 5        | 10%   |         |
| 2  | Quá tải, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân | 45       | 90%   |         |
| <b>4. Thực trạng công trình HTXH</b>   |   |          |       |         |
| 1  | Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng                               | 0        | 0%    |         |
| 2  | Thiếu các công trình HTXH thiết yếu                       | 50       | 100%  |         |
| <b>5. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP</b>  |   |          |       |         |
| 1  | Rất cấp bách  | 50       | 100%  |         |
| 2  | Cấp bách  | 0        | 0%    |         |
| 3  | Chưa cấp bách   | 0        | 0%    |         |
| <b>6. Đánh giá nhu cầu CTÔP</b>  |   |          |       |         |
| 1  | Nhà ở   | 45       | 90%   |         |
| 2  | Y tế  | 10       | 20%   |         |
| 3  | Giáo dục  | 48       | 96%   |         |
| 4  | Thể dục thể thao  | 30       | 60%   |         |
| 5  | Thương mại dịch vụ  | 30       | 60%   |         |
| 6  | Công viên, Vườn hoa                                       | 46       | 92%   |         |
| 7  | Giao thông  | 50       | 100%  |         |
| 8  | Cấp điện  | 30       | 60%   |         |
| 9  | Cấp nước  | 30       | 60%   |         |
| 10   | Thoát nước  | 50       | 100%  |         |
| 11   | Xử lý nước thải   | 30       | 60%   |         |
| 12   | Thông tin liên lạc  | 10       | 20%   |         |
| <b>7. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP</b> |   |          |       |         |
| 1  | Đình, chùa, di tích                                       | 50       | 100%  |         |
| 2  | Không gian công cộng                                      | 50       | 100%  |         |
| 3  | Công làng   | 30       | 60%   |         |
| 4  | Công viên   | 50       | 100%  |         |

|  |   |    |      |  |
|--|---|----|------|--|
| 5  | Vườn hoa  | 50 | 100% |  |
| 6  | Công trình công cộng  | 45 | 90%  |  |
| 7  | Khác  | 0  | 0%   |  |
| <b>8. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP</b> |   |    |      |  |
| 1  | Nhà nước  | 35 | 70%  |  |
| 2  | Doanh nghiệp  | 5  | 10%  |  |
| 3  | Người dân   | 10 | 20%  |  |
| 4  | Khác  | 0  | 0%   |  |
| <b>9. Giải pháp CTÔP cũ</b>              |   |    |      |  |
| 1  | Tái thiết ( phá dỡ hoàn toàn và xây dựng công trình mới )       | 0  | 0%   |  |
| 2  | Chỉnh trang ( cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường, công trình) | 15 | 30%  |  |
| 3  | Cải tạo kết hợp giữa tái thiết và chỉnh trang                   | 50 | 100% |  |
| <b>10. Các cơ chế chính sách CTÔP</b>    |   |    |      |  |
| 1  | Chưa có   | 40 | 20%  |  |
| 2  | Đã có   | 10 | 80%  |  |

**KẾT QUẢ KHẢO SÁT**  
**Mẫu 3: Mẫu phiếu dành cho doanh nghiệp**  
**(Tổng cộng 30 phiếu)**

| Stt  | Nội dung  | Số phiếu | Tỷ lệ | Ghi chú |
|--|---|----------|-------|---------|
| <b>1. Lĩnh vực hoạt động của đơn vị được khảo sát</b>                          |   |          |       |         |
| 1  | Xây dựng  | 11       | 37%   |         |
| 2  | Đầu tư BĐS  | 5        | 17%   |         |
| 3  | Tư vấn quy hoạch, kiến trúc                               | 12       | 40%   |         |
| 4  | Khác  | 1        | 3%    |         |
| <b>2 Kinh nghiệm đã tham gia CTÔP, CTĐT tại Việt Nam</b>                       |   |          |       |         |
| 1  | Đã thực hiện  | 11       | 37%   |         |
| 2  | Đang thực hiện  | 11       | 37%   |         |
| 3  | Chưa thực hiện  | 8        | 27%   |         |
| <b>3. Thực trạng công trình HTKT</b>   |   |          |       |         |
| 1  | Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng                               | 0        | 0%    |         |
| 2  | Quá tải, không đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân | 30       | 100%  |         |
| <b>4. Thực trạng công trình HTXH</b>   |   |          |       |         |
| 1  | Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng                               | 0        | 0%    |         |
| 2  | Thiếu các công trình HTXH thiết yếu                       | 30       | 100%  |         |
| <b>5. Đánh giá về sự cần thiết CTÔP cũ</b>                                     |   |          |       |         |
| 1  | Rất cấp bách  | 28       | 93%   |         |
| 2  | Cấp bách  | 2        | 7%    |         |
| 3  | Chưa cấp bách   | 0        | 0%    |         |
| <b>6. Đánh giá nhu cầu CTÔP cũ</b>   |   |          |       |         |
| 1  | Nhà ở   | 28       | 93%   |         |
| 2  | Y tế  | 1        | 3%    |         |
| 3  | Giáo dục  | 21       | 70%   |         |
| 4  | Thể dục thể thao  | 3        | 10%   |         |
| 5  | Thương mại dịch vụ  |          | 0%    |         |
| 6  | Công viên, Vườn hoa                                       | 19       | 63%   |         |
| 7  | Giao thông  | 1        | 3%    |         |
| 8  | Cấp điện  | 1        | 3%    |         |
| 9  | Cấp nước  | 27       | 90%   |         |
| 10   | Thoát nước  | 11       | 37%   |         |
| 11   | Xử lý nước thải   | 25       | 83%   |         |
| 12   | Thông tin liên lạc  |          | 0%    |         |
| <b>7. Các nội dung cần quan tâm bảo tồn và giải quyết trong quá trình CTÔP</b> |   |          |       |         |
| 1  | Đình, chùa, di tích                                       | 30       | 100%  |         |
| 2  | Không gian công cộng                                      | 30       | 100%  |         |
| 3  | Công làng   | 3        | 10%   |         |
| 4  | Công viên   | 12       | 40%   |         |
| 5  | Vườn hoa  | 3        | 10%   |         |

|   |   |    |      |  |
|---|---|----|------|--|
| 6   | Công trình công cộng  | 1  | 3%   |  |
| 7   | Khác  | 0  | 0%   |  |
| <b>8. Nguồn kinh phí chủ yếu để CTÔP</b>                  |   |    |      |  |
| 1   | Nhà nước  | 30 | 100% |  |
| 2   | Doanh nghiệp  | 3  | 10%  |  |
| 3   | Người dân   | 8  | 27%  |  |
| 4   | Khác  | 0  | 0%   |  |
| <b>9. Giải pháp CTÔP cũ</b>                               |   |    |      |  |
| 1   | Tái thiết ( phá dỡ hoàn toàn và xây dựng công trình mới )       | 28 | 93%  |  |
| 2   | Chỉnh trang ( cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường, công trình) | 2  | 7%   |  |
| 3   | Cải tạo   | 0  | 0%   |  |
| <b>10. Sự sẵn sàng tham gia của doanh nghiệp khi CTÔP</b> |   |    |      |  |
| 1   | Rất sẵn sàng  | 6  | 20%  |  |
| 2   | Tham gia khi có yêu cầu   | 19 | 63%  |  |
| 3   | Chưa muốn tham gia  | 5  | 17%  |  |
| <b>11. Các vấn đề khó khăn dự kiến khi tham gia CTÔP</b>  |   |    |      |  |
| 1   | Cơ chế chính sách   | 30 | 100% |  |
| 2   | Sự đồng thuận của người dân                                     | 23 | 77%  |  |
| 3   | Lợi nhuận   | 15 | 50%  |  |
| 4   | Tiến độ triển khai dự án  |    | 0%   |  |
| 5   | Đền bù giải phóng mặt bằng                                      | 18 | 60%  |  |
| 6   | Khác  |    | 0%   |  |