

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**

Chuyên ngành: Kiến trúc

Mã số: 9.58.01.01

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

HÀ NỘI - 2023

**LUẬN ÁN ĐƯỢC HOÀN THÀNH TẠI
VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA**

Người hướng dẫn khoa học:

- 1. PGS.TS. Lưu Đức Hải**
- 2. TS. KTS. Trần Thị Lan Anh**

Phản biện 1: GS.TS. Nguyễn Quốc Thông

Phản biện 2: PGS.TS. Ngô Thám

**Luận án đã được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá luận án
Tiến sĩ cấp Viện tại Viện Kiến trúc Quốc gia
Vào hồi 8 giờ 30 ngày 26 tháng 10 năm 2023**

*Có thể tìm hiểu Luận án tại Thư viện Quốc gia và Thư viện
Viện Kiến trúc Quốc gia*

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết của việc nghiên cứu

Thành phố Hà Nội là Thủ đô, thành phố trực thuộc Trung ương và là một đô thị loại đặc biệt của Việt Nam. Với lịch sử phát triển lâu đời, quá trình đô thị hóa lan tỏa; các khu vực làng xóm ngoại thị trở thành khu vực nội thị và hình thành các ô phố không được quy hoạch đồng bộ ngay từ ban đầu. Các ô phố này có mật độ dân số rất cao, thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không được bố trí đầy đủ và quá tải trầm trọng ảnh hưởng lớn đến chất lượng cuộc sống của người dân.

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. 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 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 tháng 01 năm 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 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 hạ tầng xã hội cho dân cư đô thị”*.

Tại thành phố Hà Nội nói riêng và trên cả nước nói chung đã có nhiều chương trình, đề tài, dự án đề CTĐT, tuy nhiên các dự án này mới tập trung chính vào việc 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 của Hà Nội nói riêng và đô thị Việt Nam nói chung, góp phần PTĐT bền vững.

3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

a) Phạm vi nghiên cứu: Luận án tập trung nghiên cứu vào các ô phố trong các quận 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.

Ngoài ra luận án còn nghiên cứu các lý luận và thực tiễn CTĐT trong nước và quốc tế.

b) Đối tượng nghiên cứu: Các ô phố của TP. HN, các ô phố có các đặc điểm chính như sau:

- Được xác định ranh giới bởi các tuyến phố chính;
- Khu vực trước đây xây dựng tự phát (chưa được quy hoạch đồng bộ từ đầu), có mật độ dân số, mật độ xây dựng cao. Trong ô phố chủ yếu là nhà ở dân tự xây thấp tầng (3-5 tầng); không có các tuyến đường lớn, chủ yếu là các ngõ ngách;
- Ô phố không bao gồm các đối tượng sau:
 - + *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 khu chung cư cũ*
 - + *Không bao gồm các trường đại học, công trình công cộng, công sở 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

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.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau: Phương pháp điều tra, khảo sát, thu thập số liệu, thông tin; Điều tra xã hội học; Phương pháp phân tích tổng hợp; Phương pháp chõng lớp bản đồ; Phương pháp chuyên gia; Phương pháp nghiên cứu thí điểm.

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 các ô phố tại Hà Nội; thu thập tài liệu số liệu liên quan đến các ô phố.

- Xây dựng cơ sở khoa học đối với công tác cải tạo ô phố.

- Đề xuất, kiến nghị một số giải pháp, cách tiếp cận, mô hình cải tạo ô phố tại TP Hà Nội.

- Nghiên cứu thí điểm giải pháp cải tạo cho 01 ô phố để kiểm chứng kết quả nghiên cứu.

6. Những đóng góp mới của luận án

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

- Đề xuất cách tiếp cận cải tạo ô phố theo tổng thể cả ô phố trên cơ sở phân loại đối tượng, công trình 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 được các giá trị truyền thống của ô phố Hà Nội.

- Đề xuất giải pháp cải tạo ô phố 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 cải tạo ô phố 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, đồng thời sẽ tiết kiệm được chi phí giải tỏa đèn bù, ít phát sinh đến các vấn đề liên quan đến công việc, sinh kế của người dân. Như vậy phương án ít tác động bất lợi nhất 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 cải tạo ô phố tại TP Hà Nội. Việc nghiên cứu cải tạo ô phố 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

Về lý luận: Luận án góp phần bổ sung các cơ sở khoa học về CTĐT nói chung và cải tạo các ô phố tại TP. HN nói riêng; Đề xuất, bổ sung cách tiếp cận cải tạo ô phố các giải pháp cải tạo ô phố phù hợp với điều kiện của Việt Nam.

Về thực tiễn: Kết quả nghiên cứu góp phần tạo căn cứ, giải pháp cho công tác quy hoạch, thiết kế cải tạo chỉnh trang đô thị 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. Góp phần nâng cao nhận thức của người dân, cơ quan quản lý liên quan đến việc cải tạo chỉnh trang đô thị. Làm cơ sở để các cơ quan chức năng nghiên cứu ban hành các cơ chế chính sách liên quan đến CTĐT.

8. Một số khái niệm

Giới thiệu các khái niệm, thuật ngữ được sử dụng trong luận án: đô thị, ô phố, Mặt ngoài ô phố; Bên trong ô phố; CTĐT, phục hồi đô thị, chân hưng đô thị, tái phát triển đô thị; ...

9. Cấu trúc của luận án

Ngoài phần mở đầu, Kết luận, kiến nghị, tài liệu tham khảo. Nội dung của luận án gồm 3 chương:

- Chương I: Tổng quan về CTĐT và cải tạo ô phố
- Chương II: Cơ sở khoa học về CTĐT
- Chương III: Giải pháp cải tạo ô phố tại TP. HN (Lấy ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn làm ô phố thí điểm).

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

Cải tạo đô thị trên thế giới: Trong thời kỳ phát triển công nghiệp của các nước trên thế giới, các đô thị đều phát triển mạnh mẽ, không chỉ đầu tư xây dựng các khu đô thị mới mà các khu vực đô thị cũ cũng trải qua nhiều giai đoạn cải tạo.

Cách tiếp cận CTĐT trên thế giới rất đa dạng và được điều chỉnh phù hợp với từng quốc gia, từng thời kỳ. 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. Luận án đã nghiên cứu một số nội dung về cách tiếp cận CTĐT ở Hoa Kỳ, ở châu Âu, ở châu Á.

Tổng quan về cải tạo đô thị ở Việt Nam: Tổng quan về các giai đoạn CTĐT tại Việt Nam: Tái thiết đô thị (1975-1990); Chấn hưng đô thị (1991-2000); Tái PTĐT để phát triển kinh tế (từ 2001 đến nay).

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

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

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

Về đặc điểm chung của các ô phố:

Các ô phố nghiên cứu được phát triển từ các làng xã ven đô, không được quy hoạch đồng bộ ngay từ đầu, do đó các ô phố nghiên cứu có hình dáng khá đa dạng, không có quy luật cụ thể.

Về kích thước các ô phố nằm trong vòng tròn bán kính khoảng từ 500m - 700m. Kích thước các ô phố phù hợp hình thành các đơn vị ở theo lý thuyết, trong đó người dân có thể đi bộ đến các công trình hạ tầng xã hội trong ô phố.

Ranh giới hành chính của các phường của Hà Nội không được chia theo ranh giới của các tuyến đường, do đó trong một ô phố, tập hợp các tổ dân phố của 2-3 phường khác nhau;

Các ô phố của Hà Nội hiện nay có mật độ dân cư rất cao (trung bình trên 20.000 người/km², trong đó tại một số quận như Đống Đa, Thanh Xuân có mật độ dân số trên 30.000 người/km²). Trong các ô

phố mật đô xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ hầu hết đạt 100%.

Về hình thái cấu trúc và thực trạng các công trình nằm ở mặt tiền các tuyến phố và các công trình bên trong các ngõ ngách của các ô phố của Hà Nội hình thành sự đối lập tương đối rõ nét.

Phân loại các ô phố theo mức độ đô thị hóa:

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

- 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.

Nhóm B: Nhóm các ô phố còn diện tích đất nông nghiệp - 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 đô thị hóa chậm hơn, do đó trong ô phố còn các quỹ đất trống, quỹ đất nông nghiệp, chưa xây dựng công trình.

Các ô phố thuộc nhóm B 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 cải tạo ô phố.

Thực trạng mặt ngoài ô phố của Hà Nội

Các công trình trình nằm ở mặt tiền các tuyến phố này chủ yếu là các công trình thuộc sở hữu tư nhân được xây dựng, cải tạo vào mục đích ở kết hợp với kinh doanh thương mại. Nhìn chung đối với khu vực mặt ngoài ô phố có nhu cầu cải tạo chỉnh trang chủ yếu liên quan đến mỹ quan đô thị.

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

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các ô phố của Hà Nội thiếu trầm trọng, chưa đáp ứng được nhu cầu cuộc sống của người dân. Cần có giải pháp cải tạo đồng bộ để 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 liên quan đến việc cải tạo các ô phố tại Hà Nội

Trong các đồ án QHC, QHPK đô thị của thành phố Hà Nội ít có

tác động về cấu trúc đối với các ô phố thuộc đối tượng nghiên cứu của Luận án, do đó việc cải tạo các ô phố này trên thực tế gặp nhiều khó khăn.

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

Các hình thức CTĐT trong các ô phố của thành phố Hà Nội hiện nay: *Cải tạo nhà đơn lẻ, Tái thiết đô thị tại một số nhà máy, xí nghiệp cũ; Cải tạo các công trình trụ sở, các công trình xã hội; Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Cải tạo chỉnh trang các tuyến phố.*

1.2.5. Kết quả điều tra xã hội học về các ô phố ở Hà Nội

NCS đã xây dựng 03 mẫu câu hỏi và gửi 180 phiếu cho các nhóm đối tượng (người dân, cán bộ trong cơ quan quản lý nhà nước, các doanh nghiệp). Kết quả điều tra khảo sát được tổng hợp để làm cơ sở đề xuất các giải pháp.

1.2.6. Đánh giá chung về cải tạo đô thị và cải tạo các ô phố

Luận án đã đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế trong việc cải tạo đô thị, cải tạo ô phố tại TP. HN.

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

Bao gồm: Các công trình nghiên cứu khoa học, sách, tài liệu chuyên ngành; luận án tiến sĩ; các dự án. Có nhiều công trình liên quan đến công tác CTĐT, cải tạo chung cư cũ. Các tác giả đã đề xuất nhiều cách tiếp cận, cách giải pháp hữu ích có thể học tập cho việc cải tạo ô phố. Tuy nhiên, chưa có một nghiên cứu nào CTĐT tổng thể theo quy mô ô phố.

1.4. Những vấn đề luận án quan tâm giải quyết

- (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 VN nói chung và HN nói riêng;
- (2) Nghiên cứu các cơ sở khoa học làm cơ sở để đề xuất giải pháp cải tạo ô phố tại Hà Nội;
- (3) Đề xuất cách tiếp cận cải tạo 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. HN 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. HN.
- (5) Nghiên cứu về giải pháp tổ chức thực hiện và nguồn lực dự kiến thực hiện

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

2.1. Cơ sở pháp lý

Các chủ trương, định hướng của Đảng và Nhà nước liên quan đến CTĐT: Một số văn bản liên quan đến định hướng, chương trình CTĐT như: Quyết định 758/QĐ-TTG; Nghị quyết số 06-NQ/TW.

Các văn bản Quy phạm pháp luật liên quan đến CTĐT: Luật Xây dựng năm 2014 và Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; Luật QHĐT số 30/2009/QH12; Luật Nhà ở 65/2014/QH13; Nghị định 37/2010/NĐ-CP; Nghị định 38/2010/NĐ-CP; Nghị định 11/2013/NĐ-CP; Thông tư 06/2013/TT-BXD; Quy chuẩn 01:2021 QCVN.

Một số văn bản của thành phố Hà Nội liên quan đến công tác CTĐT: Các chương trình, kế hoạch của TP. HN 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 đề án QHPK, QHCT. 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

Luận án nghiên cứu một số lý thuyết liên quan đến việc đề xuất giải pháp cải tạo ô phố như: Lý thuyết phát triển đô thị theo đơn vị ở; Lý thuyết đô thị nén; Lý thuyết về nơi chôn; Lý thuyết chuyển hóa

lược kiến trúc; Lý thuyết về CTĐT có sự tham gia của cộng đồng: Áp dụng các lý thuyết cải tạo đô thị trong việc đề xuất cải tạo các ô phố ở Hà Nội

2.3. Cơ sở thực tiễn

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

- Yếu tố về lịch sử văn hóa
- Yếu tố về xã hội và vai trò của cộng đồng dân cư
- Yếu tố về phát triển kinh tế và hạ tầng đô thị
- Yếu tố về công tác quản lý nhà nước và vai trò của các nhà đầu tư trong công tác cải tạo đô thị

Kinh nghiệm trong nước và quốc tế về cải tạo đô thị, cải tạo ô phố

Luận án đã nghiên cứu các bài học kinh nghiệm CTĐT của một số nước: Pháp, Anh, Thụy Điển, Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc và kinh nghiệm vận động người dân hiến đất mở rộng ngõ hẻm tại Thành phố Hồ Chí Minh; Kinh nghiệm cải tạo tuyến phố tại Hà Nội.

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. HN. Tuy nhiên qua nghiên cứu các kinh nghiệm có thể đúc rút một số bài học kinh nghiệm trong việc cải tạo ô phố về các nội dung: Sự quyết tâm của chính quyền; Cần có giải pháp tổng thể, đồng bộ; Cần quan tâm đến lợi ích của các bên và đến yếu tố xã hội; Sự tham gia của cộng đồng.

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

Quan điểm cải tạo ô phố

- Cải tạo ô phố 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 thành phố Hà Nội.

Mục tiêu cải tạo ô phố

- Bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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.

Nguyên tắc cải tạo ô phố

- Hạn chế việc tăng quy mô dân số, chất tải lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 cải tạo ô phố;
- 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

Đối với nhóm công trình mặt ngoài ô phố: Cải tạo chỉnh trang về kiến trúc các công trình bên ngoài ô phố

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

TT	Nội dung	Lựa chọn
1	Phương pháp tiếp cận	
	Cải tạo, chỉnh trang, phục hồi	
	Tái thiết: xây dựng mới toàn bộ ô phố	
	Tích hợp: vừa chỉnh trang, vừa tái thiết	x
2	Nhu cầu cải tạo	
	Hạ tầng kỹ thuật	x
	Hạ tầng xã hội	x
	Không gian công cộng, kiến trúc cảnh quan, môi trường	x
3	Phân nhóm đối tượng cải tạo	
	Nhà ở bám các tuyến phố (Nhà ở kết hợp kinh doanh)	
	Nhà ở trong các ngõ ngách (chỉ phục vụ mục đích ở)	x
4	Các lý thuyết áp dụng	
	Phát triển theo đơn vị ở	x
	PTĐT nén	x
	Lý thuyết về nơi chốn	x
	Lý thuyết về Chuyển hóa luận kiến trúc	x
	Lý thuyết về CTĐT có sự tham gia của cộng đồng	x
5	Chủ thể cải tạo ô phố	
	Nhà nước	x
	Doanh nghiệp	x
	Người dân	x
6	Các yếu tố cần bảo tồn	
	Nhà ở	
	Các công trình di tích, di sản	x
	Các không gian mặt nước	x
	Các công trình công cộng, trụ sở	x

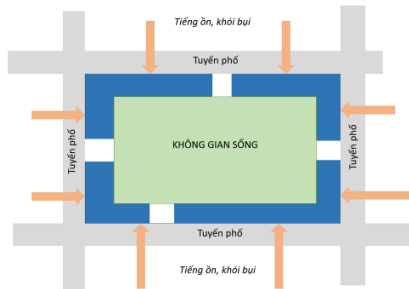
3.3.2. Giải pháp cải tạo ô phố từ bên trong

Cải tạo khu vực bên trong ô phố

a) Ý tưởng xây dựng không gian sống tốt bên trong ô phố

Giải pháp chủ yếu tác động đến cấu trúc bên trong của ô phố, bổ sung các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng cho người dân trong ô phố.

Với cấu trúc các dãy nhà Shop house ở phía ngoài dãy phố vừa phục vụ kinh doanh thương mại phù hợp với đặc điểm của Việt Nam, vừa là lá chắn ngăn tiếng ồn, khói bụi tác động đến dân cư phía trong ô phố.



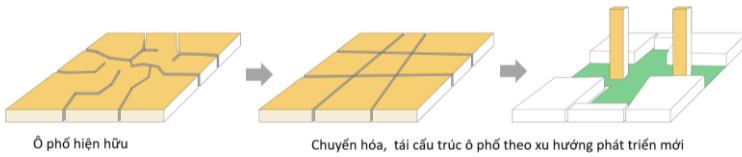
Hình 3.1: Mô hình xây dựng không gian sống bên trong ô phố

b) Mô hình chuyển hóa ô phố hiện hữu áp dụng lý thuyết về đơn vị ở

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 lý thuyết về đơn vị ở. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật 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.

Đường giao thông trong ô phố chủ yếu phục vụ trong ô phố, hạn chế thiết kế các tuyến giao thông lớn liên khu vực cắt qua ô phố vừa hạn chế giải phóng mặt bằng và đảm bảo kiểm soát được quy mô phát triển và đảm bảo yếu tố môi trường cho khu ở 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.

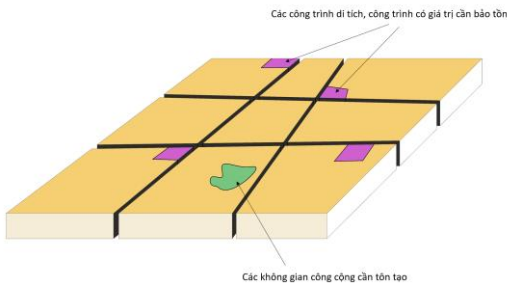


Hình 3.2: Sơ đồ chuyển hóa, tái cấu trúc ô phố

c) Bảo tồn các giá trị vật thể và phi vật thể trong quá trình cải tạo ô phố

Trong quá trình xác định các tuyến giao thông tái cơ cấu ô phố cần xác định các khu vực, công trình cần bảo tồn, hạn chế tác động. Khi đó 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. HN như: Cửa ô, đầu ngõ, cổng làng - nơi chốn xác định lãnh thổ của cộng đồng; Các địa điểm thân thuộc như không gian công cộng, không gian cây xanh, không gian mặt nước: quảng trường, vườn hoa, ao hồ, cây cổ thụ,...; Đường phố, ngõ hẻm; Các công trình điểm nhấn, công trình công cộng, cầu,...; Các nơi chốn linh thiêng: đền miếu...; Một số nơi chốn khác: Tên các địa điểm thân thuộc, Quán cóc vỉa hè, ghế đá...



Hình 3.3: 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

d) Tạo quỹ đất để phát triển hạ tầng tạo nguồn kinh phí để cải tạo ô phố

Để tạo quỹ đất trồng phát triển bổ sung các công trình công cộng và không gian công cộng trong ô phố đồng thời đảm bảo vấn đề tái định cư tại chỗ, giải pháp phù hợp là phát triển “đô thị nén”.

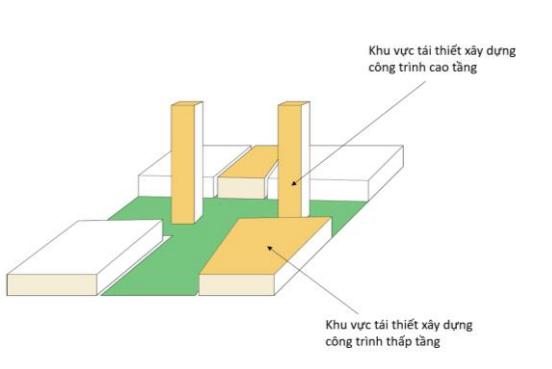
Đề xuất phương án QH sử dụng đất ô phố với hình thức tái thiết một vài nhóm nhà ở để phát triển nhà ở cao tầng làm quỹ nhà ở tái định cư và các công trình thương mại dịch vụ để tạo nguồn vốn cải tạo ô phố.

Tùy theo điều kiện thực tế của từng ô phố để lựa chọn phạm vi, quy mô tái thiết đô thị cho phù hợp. Đối với những ô phố có mật độ công trình, không gian cần bảo tồn dày đặc thì có thể giữ nguyên hình thái cũ và bổ sung thêm các không gian công cộng trong khu vực lõi.

Để giảm thiểu nguồn vốn đầu tư và khó khăn trong việc tạm cư trong quá trình cải tạo, có thể triển khai lần lượt từng ô đất nhỏ. Ưu tiên xây dựng nhà ở tái định cư trong giai đoạn đầu.

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

Để đảm bảo hạn chế tối đa 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, văn phòng.



Hình 3.4: Sơ đồ minh họa các khu vực tái thiết trong ô phố

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

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.

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

- Tường mặt ngoài công trình phải sơn hoặc ốp vật liệu màu sắc hài hòa chung toàn đoạn tuyến ô phố.

- Dỡ bỏ toàn bộ các cấu kiện không đảm bảo thẩm mỹ, thiết kế che chắn cục nóng điều hòa, ống nước.

- Trên khoảng lùi của khối công trình mặt trước khuyến khích việc bố trí sân và trồng cây.

- Các hệ thống thoát nước mưa, nước thải của công trình phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không để lộ và thoát trực tiếp ra đường.

- Các hệ thống dây điện, dây thông tin liên lạc được giấu vào ống gen dưới biển quảng cáo, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các bồn chứa nước, các thiết bị kỹ thuật, các thiết bị điều hòa, thông gió, vật dụng ảnh hưởng thẩm mỹ phải được bố trí phía sau mái dốc hay trên mái bằng và không thể nhìn thấy được từ các địa điểm công cộng, đường sắt đô thị.

- Nghiêm cấm lắp đặt các thiết bị ở phía mặt chính, nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

b) Luận án đã đề xuất một số quy định về mái, mái hiên; Quy định về biển quảng cáo; Quy định về lựa chọn màu sắc; Cải tạo, chỉnh trang các tiện ích đô thị

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

TT	Nội dung
1	Xác định ranh giới ô phố cần cải tạo.
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 cần bảo tồn, tôn tạo trong quá trình cải tạo ô phố.
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. 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: Cải tạo mặt đứng; Biển quảng cáo; Mái hiên, mái vẩy; Hệ thống hạ tầng; Via hè, tiện ích đô thị

3.3.4. Giải pháp về tài chính và tổ chức thực hiện

Trong điều kiện thực tế phát triển đô thị của TP. HN hiện nay, việc huy động nguồn lực từ người dân và nguồn vốn ngân sách để cải tạo chung cho ô phố gặp nhiều khó khăn. Do đó, nguồn vốn huy động cho việc cải tạo các ô phố cần huy động trực tiếp 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.

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

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 cải tạo ô phố.

Vai trò của các cơ quan trong việc tổ chức cải tạo ô phố như sau:

- **Nhà nước:** tạo hành lang pháp lý và các cơ chế chính sách hỗ trợ cải tạo ô phố; 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.

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

- **Người dân:** Tham gia và đồng thuận với doanh nghiệp, các cơ

quan chức năng trong quá trình cải tạo ô phố. Đóng góp ý kiến, huy động nguồn lực để cải tạo ô phố.

Để đảm bảo thuận lợi cho việc cải tạo ô phố 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.

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

Ô phố lựa chọn nghiên cứu thí điểm nằm tại quận Đống Đa, TP. HN, 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 km² (82 ha). Quy mô dân số khoảng: 33.750 người. Mật độ dân số: 41.158 người/km² (là một trong những khu vực có mật độ dân số cao nhất trong các quận nội thành của TP. HN).

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

- 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 và phát triển ô phố Khâm Thiên - Xã Đàn - Lê Duẩn

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.

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 tầng giao thông gần như không có sự thay đổi lớn trong 20 năm trở lại đây.

3.4.4. Đánh giá thực trạng ô phố thí điểm

Đánh giá thực trạng ô phố thí điểm về: *Nhà ở và hệ thống hạ tầng xã hội; Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; về thực trạng công tác CTĐT liên quan đến ô phố; Một số định hướng Quy hoạch đã được phê duyệt liên quan đến ô phố.*

3.4.5. Đề xuất giải pháp cải tạo ô phố thí điểm

Trên cơ sở các giải pháp và trình tự các bước xây dựng ý tưởng cải tạo các ô phố của Hà Nội nêu trên, luận án đã phân tích, áp dụng cho ô phố thí điểm bao gồm tái cấu trúc bên trong ô phố và cải tạo bên ngoài ô phố.



Hình 3.5: Đề xuất phương án quy hoạch cải tạo ô phố

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

Luận án đã đề xuất lộ trình thực hiện cải tạo ô phố thí điểm đảm bảo hạn chế tối đa việc xáo trộn cuộc sống của người dân và tiết kiệm nguồn lực thực hiện.

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

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 hạ tầng xã hội để phục vụ người dân (diện tích đất xây dựng công trình công cộng tăng thêm 20.528 m²; Bổ sung thêm diện tích cây xanh 54.076m²; Diện tích đất giao thông bổ sung thêm: 74.599 m². Diện tích đất ở giảm 151.201 m². Hệ thống giao thông được cải thiện đảm bảo yêu cầu giao thông và thoát hiểm, cứu nạn, phòng cháy, chữa cháy.

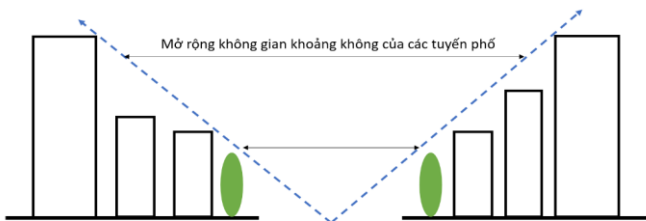
Về diện tích sàn xây dựng: Diện tích sàn xây dựng của ô phố tăng thêm 1.424.448 m², trong đó diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm 1.377.995 m².

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 bên 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 3.6: Cải tạo cấu trúc không gian các tuyến phố

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. HN 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 cải tạo ô phố. 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 cải tạo ô phố.

3.5.2. Về quan điểm, nguyên tắc cải tạo ô phố

- Việc cải tạo ô phố theo giải pháp nêu trên 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 cải tạo ô phố. 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, cải tạo ô phố.

- 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. HN.

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 cải tạo ô phố 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 cải tạo ô phố từ bên trong tạo nên không gian sống của người dân TP. HN, 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 cải tạo ô phố 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 cải tạo ô phố 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. Bàn 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, nhận thấy nhiều lợi ích trong việc cải tạo ô phố 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 chưa sát và 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. Do đó giải pháp cải tạo ô phố 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. 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 ô phố 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...*

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.

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

- Tổng hợp những lý thuyết, kinh nghiệm, cách tiếp cận về CTĐT trên thế giới và Việt Nam;

- Phân nhóm đối tượng cải tạo bên trong và mặt ngoài ô phố;

- Đề xuất cách tiếp cận cải tạo ô phố từ bên trong. 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 cải tạo ô phố.

- Nghiên cứu thí điểm 01 ô phố 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 cải tạo ô phố

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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 hạ tầng xã hội. Đa số người dân đều mong muốn được tái định cư tại chỗ trong quá trình cải tạo ô phố.

- Khu vực mặt ngoài ô phố và bên trong ô phố có sự tương phản khá rõ nét. Việc phân nhóm đối tượng (bên trong và mặt ngoài ô phố) là một yếu tố quan trọng để đề xuất các giải pháp cải tạo ô phố.

- 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 tiên 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 cho 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.*

f) Về giải pháp cải tạo bên trong và mặt ngoài ô phố:

- Giải pháp tiếp cận cải tạo ô phố 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

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 cải tạo ô phố.

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.

Yêu cầu các địa phương xây dựng chương trình CTĐT, 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 TP. Hà Nội

Nghiên cứu rà soát lại các định hướng về cải tạo ô phố, 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 thành phố. Xem xét triển khai thực hiện thí điểm một số ô phố trên địa bàn thành phố.

Huy động các nguồn lực trong việc cải tạo ô phố, đóng vai trò điều tiết, định hướng cho các nhà đầu tư, cộng đồng dân cư trong quá trình cải tạo các ô phố.

c) 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 cải tạo ô phố phù hợp áp dụng với điều kiện Việt Nam.

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.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA
TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

TT	Nội dung thực hiện	Thời gian	Vai trò tham gia
A	Bài báo, bài viết		
1	Nguyễn Minh Đức “ <i>Research on Urban Renewl Policy</i> ” trên cuốn sách KRIHS. Planning & Policy Report Vol. 04	2012	Tác giả
2	Nguyễn Minh Đức “ <i>Thực trạng và định hướng cải tạo ô phố tại Việt Nam</i> ”, tham luận hội thảo quốc 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	Các dự án, đề tài nghiên cứu khoa học		
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 thành phố 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 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 thực hiện