

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGUYỄN VIỆT NINH

TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ  
NỘI THÀNH HÀ NỘI

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KIẾN TRÚC

Hà Nội - 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGUYỄN VIỆT NINH

TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ

NỘI THÀNH HÀ NỘI

CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

MÃ SỐ: 9580101

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

- TS.KTS. VƯƠNG HẢI LONG
- TS.KTS. NGUYỄN TRÍ THÀNH

Hà Nội - 2024

**LỜI CAM ĐOAN**

*Tôi xin cam đoan luận án tiến sĩ “**Tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội**” là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, tài liệu trong luận án là trung thực và chưa được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào.*

**Tác giả luận án**

**Nguyễn Việt Ninh**

## LỜI CẢM ƠN

*Sau một thời gian học tập và nghiên cứu tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, đến nay tôi đã hoàn thành luận án “**Tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội**”.*

*Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu trường Đại học Kiến trúc Hà Nội; Khoa Đào tạo Sau đại học và Bộ môn SDH Kiến trúc Công trình trường Đại học Kiến trúc Hà Nội đã hết sức tạo điều kiện để tôi hoàn thành quyển luận án này. Với lòng kính trọng, tôi xin gửi lời cảm ơn tới TS. Vương Hải Long và TS. Nguyễn Trí Thành – những người thầy đã tận tình dìu dắt, định hướng, trực tiếp hướng dẫn tôi. Nếu thiếu sự chỉ bảo, góp ý, nhiều khi là động viên, cổ vũ tinh thần của thầy, tôi sẽ không thể tới đích.*

*Tôi xin trân trọng cảm ơn sự đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo, các nhà nghiên cứu, những anh chị kiến trúc sư đi trước, các bạn đồng nghiệp trong suốt thời gian vừa qua. Cuối cùng xin gửi lời cảm ơn tới gia đình và những người thân yêu đã luôn quan tâm, động viên và giúp đỡ tôi hoàn thành luận án!*

**Tác giả luận án**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU.....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục đích nghiên cứu của luận án .....	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Phương pháp nghiên cứu.....	4
5. Nội dung nghiên cứu.....	5
6. Kết quả nghiên cứu .....	5
7. Những đóng góp mới của luận án .....	5
8. Ý nghĩa khoa học của luận án .....	6
9. Các khái niệm và thuật ngữ sử dụng trong luận án.....	6
10. Cấu trúc luận án .....	7
<b>PHẦN NỘI DUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>Chương 1. TỔNG QUAN VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Tái thiết kiến trúc đô thị trên thế giới.....</b>	<b>10</b>
1.1.1. Bối cảnh và vấn đề.....	10
1.1.2. Tiến trình tái thiết kiến trúc đô thị hiện đại trên thế giới.....	11
<b>1.2. Quá trình hình thành các khu chung cư cũ tại Hà Nội .....</b>	<b>19</b>
1.2.1. Bối cảnh phát triển kiến trúc đô thị Việt Nam.....	19
1.2.2. Tổng quan về các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội.....	19
1.2.2.1. Các giai đoạn phát triển .....	20
1.2.2.2. Tình hình phân bố các KCCC nội thành Hà Nội .....	30
1.2.3. Tình hình tái thiết các tiểu khu nhà ở tại Việt Nam .....	32
<b>1.3. Tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội .....</b>	<b>32</b>
1.3.1. Thực trạng các KCCC trên địa bàn thành phố Hà Nội.....	32
1.3.1.1. Về quy hoạch, kiến trúc và kỹ thuật .....	32
1.3.1.2. Thực trạng về Hạ tầng xã hội .....	39
1.3.2. Tình hình tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội.....	49
1.3.2.1. Thực trạng tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội.....	49
1.3.2.2. Các hình thức tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội .....	52
<b>1.4. Các nghiên cứu về tái thiết khu dân cư cũ trong đô thị .....</b>	<b>54</b>
1.4.1. Trên thế giới .....	54
1.4.2. Tại Việt Nam .....	56
<b>1.5. Các vấn đề cần nghiên cứu.....</b>	<b>58</b>
<b>Chương 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI .....</b>	<b>59</b>
<b>2.1. Cơ sở pháp lý.....</b>	<b>59</b>
2.1.1. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương.....	59

2.1.2. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của thành phố Hà Nội .....	60
2.1.3. Các định hướng quy hoạch - kiến trúc.....	61
2.1.3.1. Định hướng phát triển không gian Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050 .....	62
2.1.3.2. Định hướng tái thiết các khu chung cư cũ của Hà Nội.....	63
<b>2.2. Cơ sở lý luận.....</b>	<b>65</b>
2.2.1. Một số lý thuyết về tổ chức không gian kiến trúc các khu ở.....	65
2.2.1.1. Khái niệm đơn vị ở được ứng dụng trong các KCCC.....	65
2.2.1.2. Khái niệm đơn vị ở bền vững .....	67
2.2.1.3. Kiến trúc sinh thái.....	68
2.2.2. Lý luận về các mô hình phát triển đô thị .....	70
2.2.2.1. Đô thị nén.....	70
2.2.2.2. Đô thị theo định hướng phát triển giao thông TOD .....	71
<b>2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội.....</b>	<b>75</b>
2.3.1. Điều kiện tự nhiên .....	75
2.3.1.1. Khí hậu.....	75
2.3.1.2. Địa hình, địa chất, thủy văn.....	76
2.3.2. Yếu tố kinh tế - xã hội .....	76
2.3.2.1. Tình hình kinh tế - xã hội chung của Hà Nội.....	76
2.3.2.2. Giá nhà, đất, bất động sản ở Hà Nội .....	79
2.3.2.3. Lợi ích doanh nghiệp và cộng đồng trong xã hội hoá nhà ở tái thiết KCCC ...	80
2.3.2.4. Các chủ thể liên quan đến tái thiết KCCC.....	82
2.3.3. Yếu tố văn hóa - xã hội.....	83
2.3.4. Tinh thần và hình thức kiến trúc.....	85
2.3.5. Nhu cầu tái thiết các KCCC .....	89
<b>2.4. Cơ sở đánh giá và phân loại các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội phục vụ tái thiết.....</b>	<b>91</b>
2.4.1. Các yếu tố tạo dựng giá trị của các KCCC.....	91
2.4.1.1. Giá trị kiến trúc và quy hoạch.....	91
2.4.1.2. Giá trị bất động sản .....	93
2.4.1.3. Giá trị lịch sử .....	96
2.4.1.4. Giá trị văn hóa .....	96
2.4.1.5. Giá trị xã hội.....	98
2.4.1.6. Giá trị nơi chốn.....	98
2.4.2. Phương pháp tính quỹ đất phát triển.....	100
<b>Chương 3. MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI .....</b>	<b>103</b>
<b>3.1. Quan điểm, nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội.....</b>	<b>103</b>
3.1.1. Quan điểm .....	103
3.1.2. Nguyên tắc.....	109
<b>3.2. Phân loại và đánh giá các KCCC .....</b>	<b>111</b>
3.2.1. Xây dựng tiêu chí đánh giá KCCC.....	111

3.2.2. Đánh giá hiện trạng các KCCC khu vực nội đô thành phố Hà Nội trên các tiêu chí .....	114
<b>3.3. Mô hình và giải pháp tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội .....</b>	<b>115</b>
3.3.1. Mô hình chồng lớp các không gian chức năng trong KCCC tạo quỹ thặng dư để tái thiết.....	117
3.3.2. Các giải pháp tái thiết theo các thành phần tạo dựng KCCC .....	120
3.3.2.1. Nhóm giải pháp cho thành phần Vị thế KCCC (Yếu tố 1).....	120
3.3.2.2. Nhóm giải pháp cho thành phần Chất lượng KCCC (Yếu tố 2) .....	125
3.3.2.3. Nhóm giải pháp cho thành phần Con người KCCC (Yếu tố 3).....	130
3.3.2.4. Nhóm các giải pháp khác.....	134
<b>3.4. Thiết kế thực nghiệm.....</b>	<b>136</b>
<b>3.5. Bàn luận kết quả nghiên cứu .....</b>	<b>143</b>
<b>KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>147</b>
I. Kết luận .....	147
II. Kiến nghị .....	149
<b>DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN .....</b>	<b>1</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>1</b>
<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>1</b>
<b>Phụ lục 1. PHÂN TÍCH TÁC PHẨM KIẾN TRÚC TRÊN QUAN ĐIỂM VỀ TÍNH NHÂN VĂN VÀ CÁC ĐẶC TRƯNG NHÂN VĂN.....</b>	<b>PL1</b>

**DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BDS:	Bất động sản
CC:	Chung cư
CNTB:	Chủ nghĩa tư bản
CNXH:	Chủ nghĩa xã hội
ĐTTT:	Đô thị trung tâm
HĐND:	Hội đồng nhân dân
KCC:	Khu chung cư
KCCC:	Khu chung cư cũ
KGCC:	Không gian công cộng
KH-KT:	Khoa học - kỹ thuật
KTS:	Kiến trúc sư
KCCC:	Khu tập thể
KT-XH:	Kinh tế - xã hội
Nxb.:	Nhà xuất bản
QH:	Quy hoạch
QH-KT:	Quy hoạch - Kiến trúc
NCC:	Nhà chung cư
SX:	Sản xuất
TBCN:	Tư bản chủ nghĩa
Tp.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
Tp.HN	Thành phố Hà Nội
Tk.:	Thế kỷ
VD:	Ví dụ
VH:	Văn hóa
VH-XH:	Văn hóa - Xã hội
XD:	Xây dựng
XH:	Xã hội
XHCN:	Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1: Sơ lược tiến trình tái thiết kiến trúc đô thị hiện đại trên thế giới .....	12
Bảng 1.2: Bảng so sánh các chỉ tiêu và đặc điểm các khu dân cư với các ngưỡng mật độ tham khảo ở Sydney.....	14
Bảng 1.3: Các KCCC trên địa bàn TP. Hà Nội.....	32
Bảng 2.1: Khí hậu tự nhiên của Hà Nội - Nguồn [28].....	75
Bảng 2.2: Cơ cấu thành phần kinh tế của Hà Nội [15] .....	77
Bảng 2.3: Thu nhập bình quân/tháng của người lao động khu vực nhà nước .....	78
Bảng 2.4: Khung giá đất do Nhà nước qui định năm 2005 và 2019.....	80
Bảng 2.5: Sự thay đổi của các khu tập thể (1943-1996), [147], [78].....	86
Bảng 2.5: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình .....	102
Bảng 3.1: Bảng so sánh tương quan giữa các KCCC .....	115

## DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 1.1: Sự ảnh hưởng của tái thiết tới 5 phương diện.....	10
Hình 1.2: Khu South Lake Union ở Seattle (Hoa Kỳ) trước và sau khi tái thiết thông qua hình thức phát triển xúc tác (catalytic development).....	13
Hình 1.3: Khu Riverton, New York (Hoa Kỳ) trước và sau khi tái thiết thông qua hình thức cải thiện nâng cấp toàn diện tích hợp đa lĩnh vực .....	13
Hình 1.4: Sự thay đổi quan điểm tái thiết nhà ở và đô thị ở Hàn Quốc.....	13
Hình 1.5: Hình ảnh và tổng thể khu phố Jacksons Landing .....	15
Hình 1.6: Phối cảnh tổng thể khu phố Crown Square.....	15
Hình 1.7: Một góc khu phố Crown Square .....	16
Hình 1.8: Tương quan giữa Top Ryde và đô thị xung quanh .....	16
Hình 1.9: Top Ryde có khu dân cư nằm trên mái khu thương mại.....	17
Hình 1.10: Quá trình tăng mật độ của khu phố Top Ryde .....	17
Hình 1.11: Tổng thể khu phố Discovery Point .....	18
Hình 1.12: Tương quan vị trí và hình ảnh thực tế khu phố Discovery Point.....	18
Hình 1.13: Cấu trúc và tương quan đô thị của khu phố Central Park .....	18
Hình 1.14: Quá trình gia tăng mật độ của khu phố Central Park.....	19
Hình 1.15: Các KCC đã phát triển trong các giai đoạn 1960-70 và 1970-80.....	20
Hình 1.16: Thế hệ các KCCC đầu tiên (1954-1965).....	21
Hình 1.17: KCCC Kim Liên từng là niềm tự hào một thời của Hà Nội .....	22
Hình 1.18 Hiện trạng KCCC Nguyễn Công Trứ .....	23
Hình 1.19: Tình trạng KCCC Tương Mai với các không gian bị coi nói lấn chiếm	24
Hình 1.20 Hiện trạng hình thức kiến trúc xuống cấp KCCC Tương Mai.....	25
Hình 1.21: Hiện trạng KCCC Bác Khoa.....	26
Hình 1.22: KCCC Giảng Võ năm 1985 .....	27
Hình 1.23: Hiện trạng KCCC Giảng Võ .....	27
Hình 1.24: Ảnh vệ tinh KCCC Giảng võ và Hiện trạng tuyến phố .....	28
Hình 1.25: Mẫu nhà giai đoạn 1954-1965 .....	29
Hình 1.26: Mẫu nhà giai đoạn 1965-1970 .....	29

Hình 1.27: Mẫu nhà giai đoạn 1970-1986 .....	30
Hình 1.28: Phân bố các KCCC giai đoạn 1954-1986 trong trung tâm TP. Hà Nội..	31
Hình 1.29: Hiện trạng coi nói lấn chiếm không gian tại các KCCC .....	33
Hình 1.30: Hiện trạng Hình thức kiến trúc đơn điệu, được khuôn mẫu ở các KCCC .....	34
Hình 1.31: Hiện trạng không gian KCCC bị xâm chiếm (KCCC Bách Khoa) .....	35
Hình 1.32: Hiện trạng Hạ tầng Giao thông KCCC bị lấn chiếm thành khu vực buôn bán (KCCC Khương Thượng) .....	37
Hình 1.33: Hiện trạng thiếu nước sạch các KCCC (KCCC Thanh Xuân ).....	38
Hình 1.34: Hiện trạng KCCC Bách khoa.....	41
Hình 1.35: Hiện trạng KCCC Thanh Nhân. KCCC Nguyễn Công Trứ .....	41
Hình 1.36: Hiện trạng các KCCC quận Hai Bà Trưng -TP. Hà Nội.....	42
Hình 1.37: Hiện trạng các KCCC quận Ba Đình -TP. Hà Nội .....	43
Hình 1.38: Hiện trạng KIến trúc KCCC Giảng Võ.....	44
Hình 1.39: Hiện trạng KCCC Khương Thượng.....	44
Hình 1.40: Hiện trạng các KCCC quận Đống Đa - TP. Hà Nội .....	45
Hình 1.41: Hiện trạng các KCCC quận Thanh Xuân - TP. Hà Nội.....	46
Hình 1.42: Hiện Trạng KCCC Nghĩa Đô- KCCC Nghĩa Tân .....	47
Hình 1.43: Hiện trạng các KCCC quận Cầu Giấy - TP. Hà Nội.....	48
Hình 1.44: KCCC Kim Liên đang được tái thiết từng phần .....	49
Hình 1.45: Dự án Cải tạo và Xây Mới KCCC Giảng Võ .....	51
Hình 1.46: Dự án cải tạo và xây mới KCCC Kim liên .....	52
Hình 1.47: Quy hoạch tái thiết Khu Quang Trung TP Vinh .....	53
Hình 2.1: Khả năng chùng lớp không gian trong đất ở.....	70
Hình 2.2: Phát triển đô thị gắn liền với giao thông công cộng .....	72
Hình 2.3: Khả năng tích hợp tuyến giao thông TOD với các KG Công trình .....	72
Hình 2.4. Ví dụ về tổ chức giao thông trong khu vực đô thị nén dựa trên các tuyến giao thông công cộng và các điểm trung chuyển giao thông.....	73
Hình 2.5: Mạng lưới quy hoạch giao thông đô thị tại Hà Nội .....	74

Hình 2.6: Bản đồ phân vùng địa chất.....	76
Hình 2.8: Sơ đồ Đô thị hóa các yếu tố ảnh hưởng đến nhu cầu ở mới. ....	77
Hình 2.9: Sơ đồ đặc điểm của khối doanh nghiệp tư nhân [43].....	81
Hình 2.10: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay .....	82
Hình 2.11: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay .....	82
Hình 2.12: Sơ đồ Bộ máy QLNN về tái thiết khu chung cư cũ .....	83
Hình 2.13: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay .....	85
Hình 2.14: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thế KCCC.....	93
Hình 2.15: Đồ thị tương quan giữa vị thế nơi ở (VN) và chất lượng nhà ở (CL).....	94
Hình 2.16: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thế KCCC.....	95
Hình 2.17: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí đánh giá nhóm giá trị Con người .....	100
Hình 3.1.105	
Hình 3.2. Sơ đồ các yếu tố ảnh hưởng tái thiết KCCC .....	112
Hình 3.3. Sơ đồ cân bằng giữa nhóm tiêu chí đánh giá theo thang điểm .....	112
Hình 3.4. Tam giác cân bằng ba yếu tố Vị thế KCCC ( Yếu tố Kinh tế), Con người ( VHXH), Chất lượng ( Quy hoạch và Kiến trúc).....	116
Hình 3.5: Sơ đồ nghiên cứu nhu cầu -Tái thiết-Mô hình giải pháp .....	118
Hình 3.6:Ba Mô hình Tái thiết KCCC .....	119
Hình 3.7: Sơ đồ chồng lớp không gian phân nổi và phân chìm.....	119
Hình 3.8: Sơ đồ nghiên cứu chồng lớp KG cho khu vực phát triển tuyến DVTM.120	
Hình 3.9: Giải pháp tuyến DVTM giữa các KCC.....	121
Hình 3.10: Sơ đồ nghiên cứu giải pháp phát triển DVTM xen kẹp KG cảnh quan	122
Hình 3.11: Sơ đồ nghiên cứu giải pháp phát triển lõi xanh trong KCC.....	124
Hình 3.12. Sơ đồ giải pháp bố trí KG cây xanh & KGCC phục vụ cộng đồng .....	124
Hình 3.13: Sơ đồ nghiên cứu thực nghiệm định hướng giải pháp lõi xanh .....	125
Hình 3.14: Sơ đồ nghiên cứu đất hỗn hợp khu vực phát triển khu ở .....	126
Hình 3.15: Minh họa giải pháp trồng tầng thấp phát triển DVTM nhỏ phục vụ cư dân .....	127
Hình 3.16: Minh họa giải pháp .....	128

Hình 3.17: Sơ đồ giải pháp tích hợp các KG DVTM và KGCCC trên các tầng ....	129
Hình 3.18: Sơ đồ mối liên hệ với thành phần con người .....	131
Hình 3.19: Minh họa giải pháp phát triển tuyến công viên dịch vụ công cộng, Nghệ thuật sáng tạo trong KCC.....	132
Hình 3.20. Minh họa tuyến giao thông kết hợp KG DVTM trong đô thị .....	135
Hình 3.21: Ảnh chụp vệ tinh khu vực nghiên cứu .....	137
Hình 3.22: Hiện trạng KCCC Kim Liên .....	137
Hình 3.23: Mô hình tái thiết khu Kim Liên lựa chọn .....	140
Hình 3.24: Mặt bằng tổng thể khu Kim liên sau tái thiết.....	140
Hình 3.25: Phối cảnh tổng thể tuyến thương mại .....	141
Hình 3.26: Phối cảnh tổng thể tuyến cây xanh khu tái định cư tại chỗ.....	141
Hình 3.27: Phối cảnh tổng thể trực cảnh quan công viên trung tâm kết nối TOD..	142
Hình 3.28: Phối cảnh tổng thể khu Kim Liên sau tái thiết.....	142
Hình 3.29: Sơ đồ mối liên hệ Di sản kiến trúc .....	144

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Loại hình chung cư (CC) / nhà ở tập thể đã xuất hiện tại Hà Nội từ thời Pháp thuộc. Sau năm 1954, miền Bắc bước vào giai đoạn phát triển theo đường lối XHCN, Hà Nội là Thủ đô đi tiên phong thực hiện các nhiệm vụ chiến lược - xây dựng CNXH, đấu tranh thống nhất đất nước, rồi tái thiết sau chiến tranh, và thực hiện công cuộc đổi mới, phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, việc chăm lo đời sống, tạo lập chỗ ở cho nhân dân đã được Nhà nước và chính quyền thành phố hết sức quan tâm, với những CC / khu CC được phát triển mạnh mẽ mang tên gọi nhà tập thể / khu tập thể (KCCC). Đặc biệt trong giai đoạn 1960-1986, Nhà nước đã đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, trực tiếp thực hiện quy hoạch (QH) và xây dựng (XD) được nhiều KCCC quy mô lớn theo mô hình “tiểu khu nhà ở” như hình mẫu của Liên Xô và các nước XHCN, với các mẫu nhà đã từng bước được cải thiện. Bước sang thời kỳ đầu Đổi mới, để chia sẻ gánh nặng với Nhà nước, nhiều cơ quan đơn vị cũng xin cấp đất và huy động vốn ngoài ngân sách XD nhà tập thể cho cán bộ công nhân viên, hình thành các cụm CC nhỏ phân bố rải rác trên địa bàn thành phố. Có thể nói, trong 40 năm (1954-1994), các KCCC này đã đáp ứng được yêu cầu phát triển của Hà Nội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho đông đảo người dân lao động, có vai trò lịch sử và những giá trị không thể phủ nhận về VH-XH.

Đến năm 1994, khi Nhà nước chấm dứt chế độ bao cấp về nhà ở, chuyển sang cơ chế thị trường, tại Hà Nội đã XD được 1.579 CC (nhiều nhất trong cả nước, so với TP. Hồ Chí Minh - 474 CC, Hải Phòng - 205 CC, Nghệ An - 22 CC,..), phần lớn nằm trong các KCCC, tập trung chủ yếu tại các quận nội thành như Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Cầu Giấy, Thanh Xuân,.. Quỹ nhà này được gọi là các KCCC / KCC “cũ” - để phân biệt với các CC thuộc thể hệ mới, được thiết kế cao tầng, do các doanh nghiệp bất động sản (BDS) đầu tư XD làm nhà ở thương mại, tập trung trong các khu đô thị mới hình thành sau những năm 2000-. Qua nhiều thập kỷ, các CC cũ đã trở nên quá tải, bộc lộ nhiều hạn chế

về diện tích căn hộ chật chội và công tác quản lý, vận hành bị buông lỏng. Trong quá trình khai thác sử dụng, người dân đã tự mình khắc phục bằng cách sửa chữa, cải tạo và coi nói tự phát - khiến các KCCC đã bị biến đổi hoàn toàn về cấu trúc, biến dạng về không gian và hình thức kiến trúc. Đến nay, phần lớn quỹ nhà CC cũ đã hết niên hạn sử dụng và bị xuống cấp hư hỏng nặng nề - nhưng vẫn là nơi cư trú hàng ngày của hàng chục vạn con người; nhiều hạng mục công trình đã bị lún nứt có nguy cơ sụp đổ, gây nguy hiểm cho tính mạng và tài sản của nhân dân.

Chủ trương tái thiết các KCCC / KCC cũ đã được xác định từ năm 2005, với nhiều đề tài nghiên cứu, nhiều dự án thí điểm, nhiều lần điều chỉnh cơ chế chính sách - tuy nhiên kết quả còn rất hạn chế. Tính đến năm 2021, Hà Nội mới xây dựng lại được 19 CC (chiếm ~1,2% tổng số CC cũ) và đang triển khai dự án cho 14 CC khác, trong khi một số CC đã phải gia cố kết cấu tạm thời để giữ an toàn trong thời gian chờ đợi. Mặc dù nguồn lực XH hóa có thể gầy gò được rất lớn, nhưng thực tế nhiều năm qua cho thấy việc cải tạo / sửa chữa / XD lại CC cũ tại Hà Nội vẫn tiến hành rất chậm do gặp nhiều khó khăn vướng mắc về quy trình và thủ tục, lợi ích của doanh nghiệp cũng như quyền lợi của người dân chưa được đảm bảo - nên sự đồng thuận chưa cao. Hiện nay, những vướng mắc về pháp lý và chính sách đã từng bước được tháo gỡ, khắc phục - nhưng bất cập lớn nhất còn lại chính là giải pháp QH-KT (do các chủ đầu tư đề xuất để phê duyệt và thực hiện) vẫn đang làm theo khuôn mẫu của các dự án nhà ở thương mại, nên không phù hợp với bối cảnh đặc thù của các KCC / KCCC cũ, và khó áp dụng được vào thực tiễn.

Trong tình hình đó, việc nghiên cứu đề tài **“Tái thiết các khu chung cư / khu tập thể cũ ở nội thành Hà Nội”** là cấp thiết nhằm làm rõ các quan điểm về khu ở mới sau tái thiết đáp ứng các yêu cầu và điều kiện đặt ra, từ đó xác lập các định hướng và nguyên tắc thực hiện, đề xuất các mô hình tổ chức không gian và giải pháp kiến trúc có tính khả thi, góp phần đưa chủ trương đúng đắn của Nhà nước về tái thiết các KCC / KCCC cũ sớm trở thành hiện thực.

## **2. Mục đích nghiên cứu của luận án**

- **Mục đích nghiên cứu:** Tái thiết các KCC cũ nội thành Hà Nội phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc và đô thị bền vững về Môi trường, Kinh tế và VH-XH; đáp ứng hài hòa lợi ích của doanh nghiệp và của người dân; cân đối giữa các khía cạnh vị thế (của địa điểm), chất lượng (môi trường ở), và con người chủ thể (cộng đồng dân cư).

- **Mục tiêu nghiên cứu:**

- + Xác lập quan điểm và nguyên tắc tái thiết KCCC cũ - làm rõ các mục tiêu và kết quả cần đạt được sau tái thiết.
- + Xây dựng bộ tiêu chí là công cụ đánh giá tiềm năng của các KCCC, làm cơ sở để định hướng việc tái thiết.
- + Đề xuất các mô hình tổ chức không gian và giải pháp kiến trúc khu ở mới phù hợp với định hướng tái thiết.

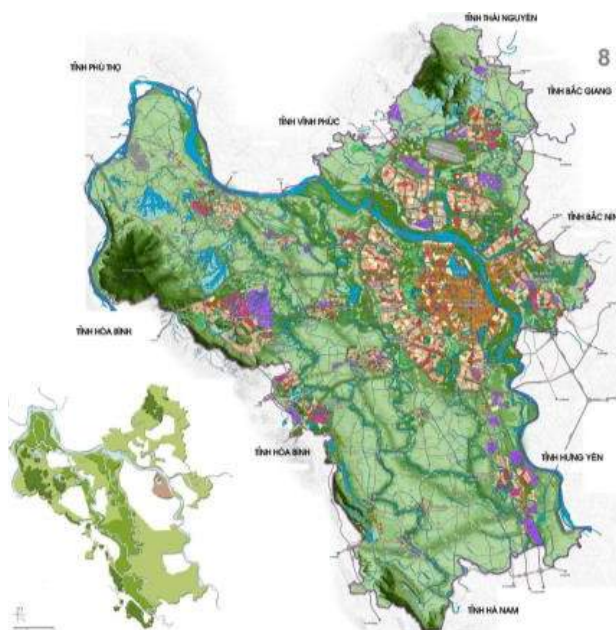
### 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- **Đối tượng nghiên cứu:**

- + Xác lập quan điểm và nguyên tắc tái thiết KCCC cũ - làm rõ các mục tiêu và kết quả cần đạt được sau tái thiết.
- + Xây dựng bộ tiêu chí là công cụ đánh giá tiềm năng của các KCCC, làm cơ sở để định hướng việc tái thiết.
- + Đề xuất các mô hình tổ chức không gian và giải pháp kiến trúc khu ở mới phù hợp với định hướng tái thiết.

- **Phạm vi nghiên cứu:**

- + **Phạm vi không gian:** Khu vực nội thành Hà Nội theo QH chung xây dựng Thủ đô (được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-TTG ngày 26/7/2011), gồm 12 quận: Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa,



*Quy hoạch khu vực nội thành Hà Nội theo Quyết định 1259/QĐ-TTG*



Hai Bà Trưng, Cầu Giấy, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, Long Biên, Tây Hồ.

+ *Phạm vi thời gian*: Đến 2030, tầm nhìn đến 2050 (theo QHC Hà Nội).

#### 4. Phương pháp nghiên cứu

- **Phương pháp thu thập dữ liệu**: thu thập và hệ thống hóa thông tin, số liệu và kiến thức liên quan đến KCCC / KCC cũ của Hà Nội - từ các bài báo khoa học, đề tài nghiên cứu và sách đã xuất bản (để tổng quan về đối tượng nghiên cứu).

- **Phương pháp khảo sát thực trạng**: khảo sát tình trạng thực tế của các KCCC / KCC cũ trên địa bàn Hà Nội để nhận diện đặc điểm và tính chất của đối tượng nghiên cứu, xác định các vấn đề bất cập và nguyên nhân của chúng.

- **Phương pháp phân tích cấu trúc**: làm rõ các thành phần (vật thể & phi vật thể) cấu thành các KCCC / KCC cũ, các mối quan hệ và xu hướng biến đổi của chúng - để xác định các yếu tố quyết định / ảnh hưởng tới khả năng tái thiết.

- **Phương pháp quy nạp / tổng hợp**: liên kết thông tin từ các trường hợp cụ thể, các lĩnh vực / khía cạnh khác nhau để rút ra đặc điểm và tính chất chung của đối tượng nghiên cứu, xác định quy luật / xu thế chung của vấn đề nghiên cứu, XD hệ thống tiêu chí đánh giá, tổng hợp các luận điểm & nguyên tắc.

- **Phương pháp đánh giá tiềm năng**: cho điểm theo bộ tiêu chí đánh giá (trên cơ sở vận dụng thang đo Likert 5 mức độ) - nhằm lượng hóa một cách trực quan và cụ thể các kết quả / nhận định định tính về tiềm năng tái thiết của các KCCC / KCC cũ với vị trí và quy mô rất khác nhau.

- **Phương pháp phân loại và hệ thống hóa**: Xử lý thông tin theo cấu trúc hệ thống để có được sự hiểu biết toàn diện và logic về đối tượng nghiên cứu. Phân loại các KCCC / KCC cũ theo kết quả cụ thể của việc đánh giá tiềm năng - để xác lập các định hướng tái thiết phù hợp.

- **Phương pháp so sánh**: liên hệ và đối chiếu các yếu tố định tính (mô hình / định hướng / luận điểm) với các thông tin định lượng (tiêu chuẩn / tiêu chí / chỉ tiêu,..) đã được xác lập - để làm rõ các đề xuất về mặt định hình & cấu trúc.

- **Phương pháp chuyên gia**: tham vấn ý kiến của các chuyên gia kiến trúc, đô thị, lịch sử, văn hóa và XH học để hiểu rõ hơn bản chất và quá trình vận động của

các KCC / KCCC cũ, đồng thời giúp hoàn thiện các luận điểm và đề xuất của luận án.

### **5. Nội dung nghiên cứu**

- Làm rõ quá trình hình thành, phát triển và biến đổi của các KCC cũ tại Hà Nội.
- Nhận diện các vấn đề bất cập trong thực tiễn tái thiết các KCC cũ tại Hà Nội
- Hệ thống hóa các cơ sở lý luận và thực tiễn về tái thiết khu ở
- Đề xuất quan điểm và nguyên tắc tái thiết các KCC cũ tại Hà Nội
- Đánh giá tiềm năng tái thiết của các KCC cũ làm cơ sở để phân loại và xác lập các định hướng tái thiết phù hợp.
- Đề xuất các mô hình tổ chức không gian và giải pháp kiến trúc tương ứng với các định hướng tái thiết đã xác lập.

### **6. Kết quả nghiên cứu**

- Xác lập hệ thống Quan điểm và Nguyên tắc tái thiết các KCCC / KCC cũ tại Hà Nội theo hướng phát triển khu ở bền vững, hài hòa giữa các yêu cầu lưu giữ ký ức đô thị và phát triển kinh tế - xã hội, cân đối lợi ích giữa các chủ thể liên quan (chính quyền, cộng đồng và doanh nghiệp).
- Xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá và phân loại các KCCC / KCC cũ theo tiềm năng tái thiết - gồm các phương diện tiềm năng vị trí (vị thế của địa điểm), tiềm năng QH-KT (chất lượng khu ở) và tiềm năng nhân văn (con người & cộng đồng) - làm cơ sở để định hướng tái thiết.
- Đề xuất mô hình tổ chức không gian và các nhóm giải pháp kiến trúc khu ở mới sau tái thiết, theo định hướng được xác lập trên cơ sở khai thác các yếu tố tiềm năng và phù hợp với bối cảnh cụ thể của mỗi KCCC

### **7. Những đóng góp mới của luận án**

- Đề xuất cách tiếp cận mới để tái thiết các KCCC cũ trên cơ sở nhận diện, đánh giá và khai thác các yếu tố tiềm năng về vị trí, về QH-KT và về VH-XH phù hợp với bối cảnh phát triển của mỗi KCCC.
- Đề xuất các quan điểm và nguyên tắc định hướng tái thiết, xác lập mô hình tổ chức không gian tổng thể và giải pháp kiến trúc cải thiện vị thế và nâng cấp chất lượng khu ở sau tái thiết.

## 8. Ý nghĩa khoa học của luận án

- *Ý nghĩa khoa học*: Đóng góp về cơ sở lý luận và phương pháp luận cho công tác nghiên cứu tái thiết / tái phát triển bền vững các khu dân cư cũ nội thành Hà Nội.

- *Ý nghĩa thực tiễn*: Góp phần nâng cao hiệu quả của hoạt động tái thiết các KCCC cũ tại Hà Nội. Góp phần hiện thực hóa các định hướng phát triển QH-KT và KT-XH của Thủ đô.

## 9. Các khái niệm và thuật ngữ sử dụng trong luận án

- **Chung cư (CC)**: Theo khoản 3, Điều 3, Luật Nhà ở (2014), CC là nhà ở nhiều căn hộ, cao từ 2 tầng trở lên, có lối đi và cầu thang chung, có phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung, có hệ thống hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức. CC có mục đích để ở hoặc sử dụng hỗn hợp (ở và kinh doanh). Nghị định 69/2021/NĐ-CP bổ sung CC là tòa nhà độc lập (block), có một / một số đơn nguyên, và XD trên khu đất được QH [4]

- **Khu chung cư (KCC)**: KCC là khu nhà ở có từ 02 tòa CC trở lên và các công trình XD khác (có thể gồm cả nhà ở riêng lẻ), được XD trên khu đất theo QH.

- **Khu chung cư cũ**: Đề án cải tạo XD lại chung cư cũ trên địa bàn Tp.Hà Nội (quyết định 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021) xác định KCC cũ là những KCC đã XD trước năm 1954 và trong giai đoạn 1960-1994. Trong luận án này, “KCC cũ” được hiểu là “Khu nhà ở có quy mô diện tích từ 02 ha trở lên, với ít nhất 02 khối (block) CC được XD trước năm 1994 và các công trình khác có liên quan”. Như vậy, hầu hết các KCCC được XD trong giai đoạn 1954-1986 đều là KCC cũ và là đối tượng chủ yếu trong chính sách tái thiết KCC.

- **Tái thiết KCC cũ**: Ở Việt Nam, trong nghiên cứu và thiết kế thường sử dụng các thuật ngữ: cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang, tái cấu trúc, tái phát triển,... “Tái thiết” mới chỉ được đề cập trong một số văn bản pháp lý - để kiểm soát đối tượng được tái thiết.

Tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP (về quản lý đầu tư phát triển đô thị), “tái thiết đô thị” được hiểu là đầu tư XD mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật theo QH được phê duyệt, trên nền các công trình cũ đã được phá dỡ.

Với Hà Nội, Quy chế quản lý QH-KT công trình cao tầng trong nội đô lịch sử (quyết định 11/2016/QĐ-UBND ngày 04/04/2016) bổ sung yêu cầu khu vực tái thiết đô thị ở đây có quy mô diện tích từ 02 ha trở lên [3].

Nghị định 69/2021/NĐ-CP (về cải tạo, xây dựng lại CC cũ) xác định mục đích tái định cư và nâng cấp chất lượng - còn phá dỡ để XD mới chỉ là một cách (có thể cải tạo, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có) [4].

Thực tiễn ở các nước cũng ứng xử với CC cũ theo 2 cách: (1) Dỡ bỏ, xây mới (Reconstruction), hoặc (2) Phục hồi, nâng cấp (Renovation / Rehabilitation). CC đã quá thời hạn sử dụng, kết cấu đã hỏng không thể gia cố phục hồi; thiếu tiện ích, không đáp ứng tiêu chuẩn hiện hành - thì hầu hết đều phá dỡ để XD công trình mới - nhằm khai thác quỹ đất, bổ sung tiện ích công cộng, hoàn thiện bộ mặt đô thị [1].

Trong luận án này, “tái thiết KCC cũ” được hiểu là “hoạt động điều chỉnh cấu trúc không gian và cơ cấu chức năng trên khu đất hiện có của KCC cũ - thông qua việc phá dỡ các công trình không đủ điều kiện sử dụng để XD khu ở mới nâng cấp về chất lượng, phát triển hài hòa và bền vững về môi trường, kinh tế và VH-XH”.

- **Cải tạo đô thị:** Là quá trình sửa sang và xây mới đô thị nhằm thay đổi, hoàn thiện và hiện đại hoá môi trường sống của người dân đô thị [83].

- **Cải tạo không gian kiến trúc KCC cũ:** Là cải tạo các thành phần không gian (KG) cơ bản của KCC cũ (KG nhà ở, KG công cộng, KG giao thông) đảm bảo trạng thái cân bằng bền vững cho khu ở.

- **Tái định cư (TĐC):** Là hoạt động tổ chức chỗ ở cho người dân bị di dời khỏi nơi ở cũ trong các dự án cải tạo / phát triển đô thị, đảm bảo đầy đủ các điều kiện để sinh sống lâu dài và phát triển ổn định.

- **Tạm cư (TC):** Là hoạt động tổ chức chỗ ở tạm cho người dân trong thời gian chờ XD được chỗ ở ổn định để TĐC.

- **Tạm cư - tái định cư tại chỗ:** Là hoạt động TC-TĐC được tổ chức ngay ở địa bàn cư trú hiện tại (không phải di dời đi nơi khác). TC-TĐC tại chỗ nhằm đảm bảo ổn định XH, không gây xáo trộn ảnh hưởng đến đời sống và làm việc của người dân.

## 10. Cấu trúc luận án

Luận án gồm 3 phần chính:

- Phần mở đầu
- Phần Nội dung
- Phần kết luận và kiến nghị.

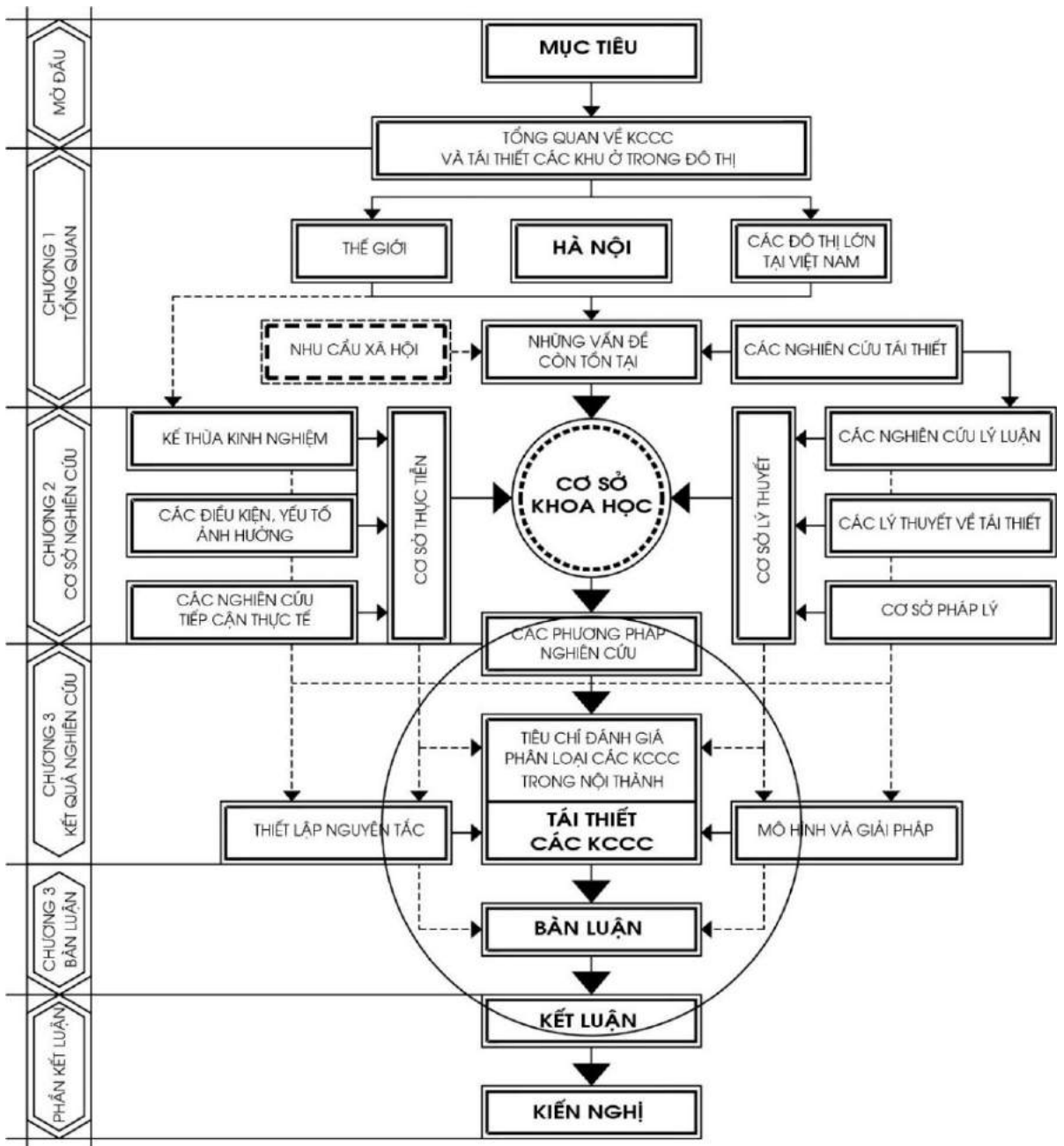
Ngoài ra còn có phần tài liệu tham khảo và phụ lục.

Trong đó phần nội dung gồm ba chương:

*Chương 1.* Tổng quan về tái thiết các khu chung cư cũ

*Chương 2.* Cơ sở khoa học về tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

*Chương 3.* Mô hình và giải pháp tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội



*Cấu trúc luận án và các phương pháp tiếp cận*

## PHẦN NỘI DUNG

### Chương 1. TỔNG QUAN VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ

#### 1.1. Tái thiết kiến trúc đô thị trên thế giới

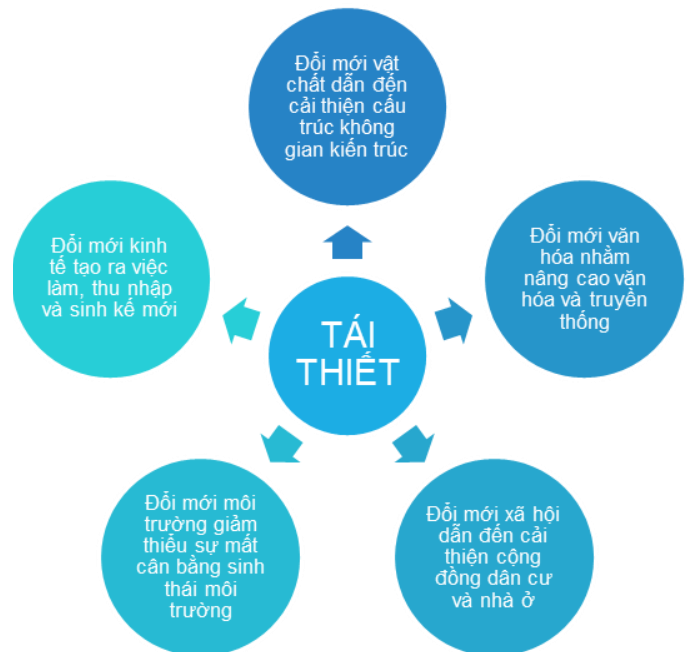
##### 1.1.1. Bối cảnh và vấn đề

Cuộc Cách mạng Công nghiệp giữa thế kỷ XIX đã dẫn đến việc tổ chức lại và mở rộng nhiều khu vực đô thị. Chính quyền các thành phố đã ngày càng nỗ lực can thiệp vào quá trình thay đổi và tái thiết kiến trúc đô thị để đạt được các mục tiêu xã hội, kinh tế và thẩm mỹ khác nhau. Như vậy, xu hướng tái thiết bắt đầu vào cuối thế kỷ XIX tại các quốc gia phát triển và trải qua một giai đoạn căng thẳng cuối những năm 1940 (tái thiết sau thế chiến II). Quá trình này đã tác động lớn đến quỹ nhà ở và đóng một vai trò quan trọng trong sự phát triển của các thành phố trên thế giới.

Trừ các trường hợp bị phá hủy do chiến tranh, thiên tai... thì tái thiết kiến trúc đô thị liên quan đến việc di dời các cơ sở kinh doanh, phá dỡ các công trình, di chuyển người và sử dụng các công cụ pháp lý (thông qua một tổ chức, doanh nghiệp... đại diện) để lấy tài sản (đất đai, nhà cửa) cá nhân cho các dự án phát triển đô thị. Việc tái thiết dẫn đến sự phát triển và tăng trưởng nên được chính quyền và các nhà quản lý ủng hộ, xem đó là một động cơ kinh tế và một cơ chế cải cách.

Như vậy, tái thiết là một hành động đa ngành, đa lĩnh vực liên quan đến sự đổi mới trên năm phương diện quan trọng:

- (1) Đổi mới vật chất dẫn đến



Hình 1.1: Sự ảnh hưởng của tái thiết tới 5 phương diện.

cải thiện cấu trúc không gian kiến trúc;

- (2) Đổi mới XH dẫn đến cải thiện cộng đồng dân cư và nhà ở;
- (3) Đổi mới nhằm nâng cao văn hóa và truyền thống;
- (4) Đổi mới kinh tế tạo ra việc làm, thu nhập và sinh kế mới;
- (5) Đổi mới môi trường giảm thiểu sự mất cân bằng sinh thái môi trường.

Quá trình tái thiết thường biểu hiện thông qua việc cải tạo hay phá bỏ để xây mới các công trình kiến trúc, trong đó người dân bị di dời vĩnh viễn (để nhường chỗ cho các không gian công cộng phục vụ chung hoặc cho các khu nhà ở mới với các cư dân mới) hoặc tạm thời (sẽ tái định cư sau khi dự án hoàn thành).

### 1.1.2. Tiến trình tái thiết kiến trúc đô thị hiện đại trên thế giới

Nội dung	Thập kỷ 1950-	Thập kỷ 1960-	Thập kỷ 1970-	Thập kỷ 1980-	Thập kỷ 1990-	Từ 2000- đến nay
<b>Chiến lược và định hướng lớn</b>	Mở rộng các khu ở cũ theo QH tổng thể, phát triển khu ở ngoại ô	Tiếp tục với một số nỗ lực cải tạo kiến trúc khu ở	Các đề án thể chế, tiếp tục phát triển các khu vực vành đai	Nhiều đề án lớn về phát triển và tái phát triển	Chính sách thực hành toàn diện hơn, nhấn mạnh các giải pháp tích hợp	Chú trọng chất lượng sống các khu ở trong đô thị
<b>Các tác nhân chính và các bên liên quan</b>	Chủ dự án của chính quyền TW / địa phương	Hướng tới sự cân bằng giữa khu vực công và khu vực tư nhân	Khu vực tư nhân, phân cấp cho chính quyền địa phương	Khu vực tư nhân và các cơ quan đặc biệt, phát triển quan hệ đối tác	Chính quyền địa phương, Trao quyền cho cộng đồng	Quan hệ đối tác công - tư, Chính quyền, khu vực bán công
<b>Mức độ tác động kh/gian</b>	Cấp địa phương - địa điểm	Cấp vùng	Cấp địa phương	Cấp địa điểm	Cấp vùng	Cấp đô thị và vùng
<b>Cơ chế kinh tế</b>	Đầu tư công với sự tham gia của khu vực tư nhân	Đầu tư tư nhân	Đổi mới (hạn chế nguồn lực công, tăng đầu tư tư nhân)	Khu vực tư nhân chiếm ưu thế, các quỹ công chọn lọc	Cân bằng hơn tài chính công - tư	Thuế khu vực tư nhân
<b>Bối cảnh xã hội</b>	Cải thiện nhà ở và mức sống	Cải thiện phúc lợi xã hội	Dựa vào cộng đồng và trao quyền nhiều hơn	Cộng đồng tự lực với sự hỗ trợ của nhà nước	Đề cao vai trò của cộng đồng	Các tổ chức XH, sự tham gia của cộng đồng



<i>Nội dung</i>	<i>Thập kỷ 1950-</i>	<i>Thập kỷ 1960-</i>	<i>Thập kỷ 1970-</i>	<i>Thập kỷ 1980-</i>	<i>Thập kỷ 1990-</i>	<i>Từ 2000- đến nay</i>
<b>Bối cảnh kiến trúc đô thị</b>	Đổi mới khu vực nội đô và phát triển ngoại vi	Phục hồi các khu vực hiện có	Đổi mới sâu rộng hơn các khu vực đô thị cũ	Đề án lớn thay thế và phát triển mới	Di sản và lưu giữ	Hồi sinh, đổi mới toàn diện
<b>Tích hợp và tiếp cận môi trường</b>	Tác động đến cảnh quan và cây xanh	Cải tiến có chọn lọc	Cải thiện MT với một số đổi mới	Tiếp cận rộng rãi hơn đổi với MT	Các ý tưởng về bền vững MT	Đánh giá tác động bền vững MT

*Bảng 1.1: Sơ lược tiến trình tái thiết kiến trúc đô thị hiện đại trên thế giới*

Một số lý do phổ biến liên quan đến các khu vực / địa điểm cần phải tái thiết:

(1) Các khu vực định cư bị tổn hại về mặt cấu trúc không gian, ảnh hưởng đến các vấn đề an ninh công cộng hay sức khỏe của cộng đồng dân cư. Tái thiết kiến trúc tác động đến các công trình kiến trúc xuống cấp, gây mất an toàn cho khu dân cư.

(2) Các khu vực sử dụng đất bất hợp lý do những quy định QH cũ làm mất lợi thế cạnh tranh trong việc khai thác tài nguyên và vị thế. Các khu vực này có vị trí thuận lợi, nhưng tiềm năng đất đai chưa được khai thác tốt hoặc quản lý không đồng bộ, trong khi nhu cầu về nhà ở và/hoặc không gian DVCC mới ngày càng tăng.

(3) Các khu vực có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội lạc hậu, cần được nâng cấp và điều chỉnh nhằm đáp ứng các nhu cầu mới.

Các dự án tái thiết kiến trúc được phân biệt theo mục đích và động lực:

- Thay đổi mục tiêu phát triển (về XH, về hình ảnh, về kinh tế...);
- Quy mô và vị trí địa lý của khu vực tái thiết;
- Hệ thống quản trị và cách thức quản lý dự án (cơ quan công quyền, quan hệ đối tác công - tư, khu vực tư nhân...);
- Cách tiếp cận (tập trung cải thiện vật chất hoặc nâng cấp toàn diện và tích hợp đa lĩnh vực).



Hình 1.2: Khu South Lake Union ở Seattle (Hoa Kỳ) trước và sau khi tái thiết thông qua hình thức phát triển xúc tác (catalytic development)



Hình 1.3: Khu Riverton, New York (Hoa kỳ) trước và sau khi tái thiết thông qua hình thức cải thiện nâng cấp toàn diện tích hợp đa lĩnh vực



Hình 1.4: Sự thay đổi quan điểm tái thiết nhà ở và đô thị ở Hà Nội

Ở châu Âu, có thể lấy ví dụ về Chương trình tái thiết và chỉnh trang đô thị Berlin trong những năm 1990- (sau khi nước Đức tái thống nhất), gồm một số dự án QH-XD mới nhóm nhà ở và rất nhiều dự án XD xen cấy các nhà ở đơn lẻ và CTCC vào các vị trí đất còn trống - nhằm nâng cao mật độ XD & mật độ cư trú, đồng thời hoàn thiện cấu trúc tổng thể ô phố và bộ mặt kiến trúc tuyến phố.

Urban Taskforce Australia đã đưa ra một số ví dụ điển hình về các khu dân cư ở Sydney với độ nén và tỷ lệ không gian mở khác nhau, đa phần được thực hiện thông qua những dự án tái thiết đô thị.

<i>Khu phố Jacksons Landing</i>	<i>Khu phố Crown Square</i>	<i>Khu phố Top Ryde</i>	<i>Khu phố Discovery Point</i>	<i>Khu phố Central Park</i>
<p> <b>R4 8%</b>  <b>R6 10%</b>  <b>R8 10%</b>  <b>R12 20%</b>  <b>R25 25%</b>  <b>Open space 27%</b> </p> <p>Population Density <b>400</b> people per hectare</p> <p>Typical Demographic Urban evolvers, working couples, urban families</p> <p>Location Urban waterfront</p> <p>Amenities + covered pool + waterfront promenade + restaurants + parks + gym + shops + buses + light rail</p>	<p> <b>R4 10%</b>  <b>R6 10%</b>  <b>R8 15%</b>  <b>R12 30%</b>  <b>R25 10%</b>  <b>Open space 25%</b> </p> <p>Population Density <b>600</b> people per hectare</p> <p>Typical Demographic Singles, working couples, families</p> <p>Location Inner urban South Sydney</p> <p>Amenities + parks + supermarket + swimming pool + gardens + close to art galleries + good buses + child care</p>	<p> <b>R4 10%</b>  <b>R6 30%</b>  <b>R8 20%</b>  <b>R12 10%</b>  <b>Open space 30%</b> </p> <p>Population Density <b>700</b> people per hectare</p> <p>Typical Demographic Retirees, young couples</p> <p>Location In the middle of an urban town centre</p> <p>Amenities + swimming pool + spa + gardens + gym + theatrettes + library + large shopping centre + buses</p>	<p> <b>R12 40%</b>  <b>R25 25%</b>  <b>Open space 35%</b> </p> <p>Population Density <b>750</b> people per hectare</p> <p>Typical Demographic Working couples, singles, young families, some retirees</p> <p>Location Woll Creek</p> <p>Amenities + train station on site + parks + pools + gyms + community meeting rooms + village square</p>	<p> <b>R8 20%</b>  <b>R12 20%</b>  <b>R25 20%</b>  <b>R35+ 15%</b>  <b>Open space 25%</b> </p> <p>Population Density <b>1000</b> people per hectare</p> <p>Typical Demographic Students, singles, working couples</p> <p>Location Central Sydney</p> <p>Amenities + swimming pools + park + public art + shops + universities + supermarket + gym + heavy rail + cafés + light rail + cinemas + buses</p>

Bảng 1.2: Bảng so sánh các chỉ tiêu và đặc điểm các khu dân cư với các ngưỡng mật độ tham khảo ở Sydney

Nguồn: <http://www.ecodensity.com.au/case-studies/>

• **Khu phố Jacksons Landing** ([lendlease.com.au](http://lendlease.com.au)) ở cuối bán đảo Pyrmont - một địa điểm công nghiệp cũ. Mật độ 400 người/ha, không gian mở 27% - với một CC 25 tầng, các tòa nhà thấp hơn và một số tòa nhà thương mại cũng như bán lẻ. Ưu điểm của tòa tháp là tối đa hóa tầm nhìn qua bến cảng đến thành phố và giải phóng không gian tầng trệt cho các khu vườn. Tiện ích nội khu gồm lối đi dạo

ngoài trời, một số nhà hàng, quán cà phê, các vườn cây lớn, cửa hàng và cơ sở y tế. Gần các cơ sở VH của thành phố và khu CBD (có thể sử dụng đường sắt nhẹ để đi làm).



[https://en.wikipedia.org/wiki/Jacksons\\_Landing#/media/](https://en.wikipedia.org/wiki/Jacksons_Landing#/media/)



<http://jacksonslanding.net.au/about-jacksons-landing/map/>



<https://www.arcadis.com/en/australia/what-we-do/our-projects/australia/jacksons-landing/>



<http://ecodencity.com.au/case-studies/jacksons-landing/>

Hình 1.5: Hình ảnh và tổng thể khu phố Jacksons Landing

- **Khu phố Crown Square** ([meriton.com.au](http://meriton.com.au)) - mật độ 600 người/ha, không gian mở 25% - khu vực rộng 10ha ở Nam Sydney gồm các tòa nhà 4-12 tầng xung quanh một công viên trung tâm, siêu thị, các quán cà phê, cửa hàng bán lẻ và một



Hình 1.6: Phối cảnh tổng thể khu phố Crown Square

tòa nhà lịch sử được chuyển đổi thành cơ sở giải trí cho người dân. Mật độ gia tăng tại đây đã dẫn tới hiệu ứng phát triển thêm ở các khu vực xung quanh.



*Hình 1.7: Một góc khu phố Crown Square*

- **Khu phố Top Ryde** ([toprydecityliving.com.au](http://toprydecityliving.com.au)) - mật độ 700 người/ha, không gian mở 30% - khu gồm các tòa nhà 8-10 tầng với các khu vườn, CLB, cảnh quan và hồ bơi nằm trên mái một trung tâm mua sắm lớn. Cảm giác như một khu nghỉ mát với tầm nhìn đến thành phố qua sông Parramatta nhưng thực tế là một khu phức hợp nằm ngay trung tâm của thị trấn nhộn nhịp. Dự án thể hiện lợi ích của việc mật độ gắn liền với sự thuận tiện.



<http://www.midlandgroup.com.au/en/listing/top-ryde-viva>



<http://ecodencity.com.au/case-studies/top-ryde/>

*Hình 1.8: Tương quan giữa Top Ryde và đô thị xung quanh*



<https://www.dailytelegraph.com.au/newslocal/northern-district-times/top-ryde-shopping-centre-is-scene-of-indecent-assault/news-story/05a189604563b0f91d6467bed915cd40>

<http://ben-farrar.squarespace.com/top-ryde-city-living/>

*Hình 1.9: Top Ryde có khu dân cư nằm trên mái khu thương mại*



<http://www.sentinelsecuritygroup.com.au/portfolio-item/top-ryde-city-living/transformation-plan-20150430>

<http://www.smh.com.au/business/retail/myer-to-exit-top-ryde-city-shopping-centre-as-part-of->

*Hình 1.10: Quá trình tăng mật độ của khu phố Top Ryde*

- **Khu phố Discovery Point** ([discoverypoint.com.au](http://discoverypoint.com.au)) - mật độ 750 người/ha, không gian mở 35% - là ví dụ điển hình về mức sống trung bình với mật độ cao. Các tòa nhà 8-22 tầng bố trí xung quanh tòa nhà lịch sử Tempe House như một trung tâm cộng đồng và một công viên rộng lớn hướng về sông Cooks. Mật độ cao do gần ga tàu hỏa (Wolli Creek), tiếp cận qua Village Square hoặc trực tiếp từ một trong các tòa nhà. Khu phố cũng có các cửa hàng bán lẻ. Quy mô và vị trí của dự án đã dẫn đến việc XD một siêu thị Woolworths mới ở ngay bên cạnh.



Hình 1.11: Tổng thể khu phố Discovery Point



Hình 1.12: Tương quan vị trí và hình ảnh thực tế khu phố Discovery Point

- **Khu phố Central Park** ([centralparksydney.com](http://centralparksydney.com)) - 6ha, mật độ cao 1.000 người/ha, không gian mở 25% - khu dân cư được tái thiết nằm rất gần nhà ga trung tâm, có kết nối xe bus và có thể đi bộ đến ba trường đại học. Các tiện ích bao gồm một công viên lớn với các loại hình nghệ thuật công cộng, hồ bơi, phòng tập thể dục, các cơ sở chăm sóc trẻ em và trung tâm mua sắm lớn. Các tòa nhà 8-35 tầng



Hình 1.13: Cấu trúc và tương quan đô thị của khu phố Central Park

được thiết kế để liên kết đến ngữ cảnh xung quanh có các tòa nhà cao hơn (tháp UTS) và thấp hơn (phía Chippendale và khu ngoại ô).



*Hình 1.14: Quá trình gia tăng mật độ của khu phố Central Park*

## **1.2. Quá trình hình thành các khu chung cư cũ tại Hà Nội**

### ***1.2.1. Bối cảnh phát triển kiến trúc đô thị Việt Nam***

Từ đầu những năm 1990, phát triển đô thị là một trong những quá trình biến đổi XH và biến đổi không gian chủ yếu ở Việt Nam. Nhìn chung, phát triển kiến trúc đô thị ở Việt Nam hướng đến hình ảnh đô thị hiện đại, thay thế các công trình kiến trúc được XD trong các giai đoạn lịch sử trước bằng các tòa nhà cao tầng. Các khu dân cư cũ thường được chuyển đổi thành không gian văn phòng, trung tâm mua sắm, cửa hàng đắt tiền, câu lạc bộ và căn hộ cho người nước ngoài và tầng lớp thượng lưu / trung lưu, tạo thành xương sống cho khu trung tâm thương mại mới nổi. Việc này dẫn đến sự thay đổi thành phần dân cư đô thị, có thể tạo ra sự hòa nhập, nhưng nhiều khi cũng dẫn đến sự mâu thuẫn lợi ích giữa các nhóm cư dân dẫn đến mất quan hệ cộng đồng. Những người có thu nhập thấp không đủ tiền thuê / mua căn hộ trong các dự án sau tái thiết phải chuyển đến các khu vực ven đô, thúc đẩy nhanh quá trình phân hóa XH và phân hóa không gian theo các nhóm thu nhập.

### ***1.2.2. Tổng quan về các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội***

Từ 1954, miền Bắc bước vào công cuộc xây dựng CNXH, các KCCC bắt đầu được xây dựng tại Hà Nội. Với chính sách Nhà nước bao cấp nhà ở, giai đoạn 1960-1986 đã phát triển mạnh mẽ loại hình khu nhà ở tập trung theo mô hình tiểu



khu nhà ở (TKNO), với phương thức điển hình hoá, tiêu chuẩn hóa và công nghiệp hoá XD - tạo ra khối lượng nhà ở lớn chiếm 7,5% quỹ nhà toàn quốc và ~50% quỹ nhà ở của Hà Nội [126]. Hiện nay, mô hình nhà ở này ngày càng được khẳng định trong việc tiếp tục tạo ra quỹ CCCT lớn tại các khu ĐTM khu vực vành đai 3.

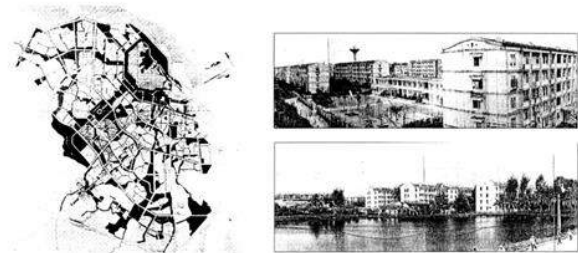
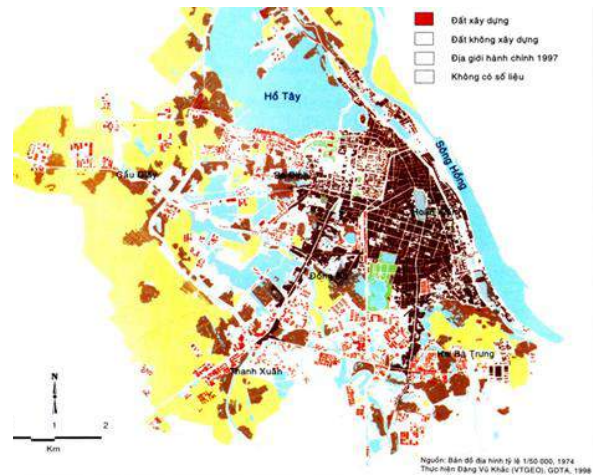
Trong 30 năm (1960-1990), hệ thống các KCCC đã định hình một thành phần không gian quan trọng của đô thị. Đây là định hướng đúng đắn nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở của đông đảo cán bộ công nhân viên, phù hợp với bối cảnh kinh tế - xã hội Thủ đô. KCCC là 1 trong 5 loại hình khu ở đặc trưng của Hà Nội (gồm khu phố cổ, khu phố cũ, KCC cũ, khu ĐTM, khu chia lô theo QH / tự phát) [64], phát triển nối tiếp không gian khu phố cũ thời Pháp, phân bố rải rác dọc theo vành đai 1-2, một phần vành đai 3 và các tuyến xuyên tâm.

*1.2.2.1. Các giai đoạn phát triển*

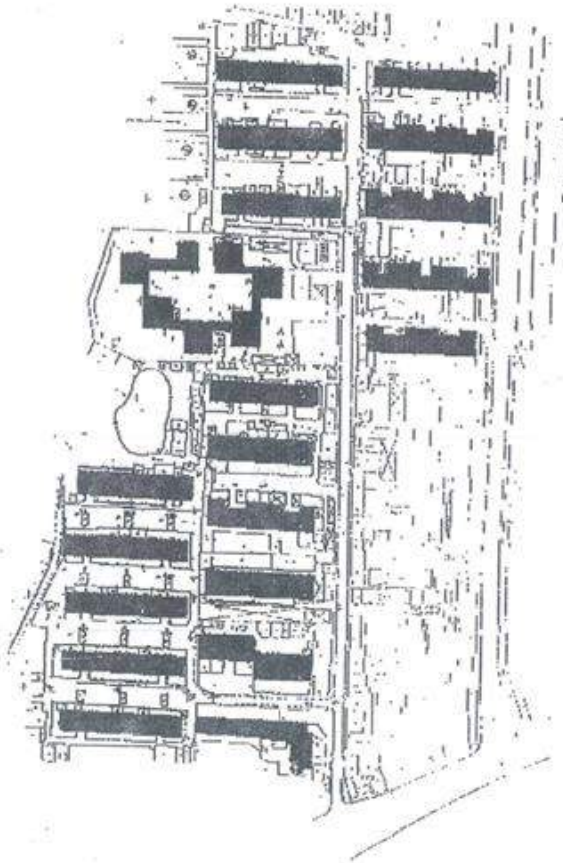
Theo từng giai đoạn phát triển mở rộng địa giới hành chính các năm 1961, 1978, 1992, với các điều kiện kinh tế, VH-XH, kỹ thuật công nghệ tương ứng - đã hình thành 3 giai đoạn phát triển các KCCC tại Hà Nội: 1954-1965, 1965-1975 và 1975-1986 (kéo dài đến 1991).

***a. Giai đoạn 1954-1965 với thể hệ các KCCC đầu tiên***

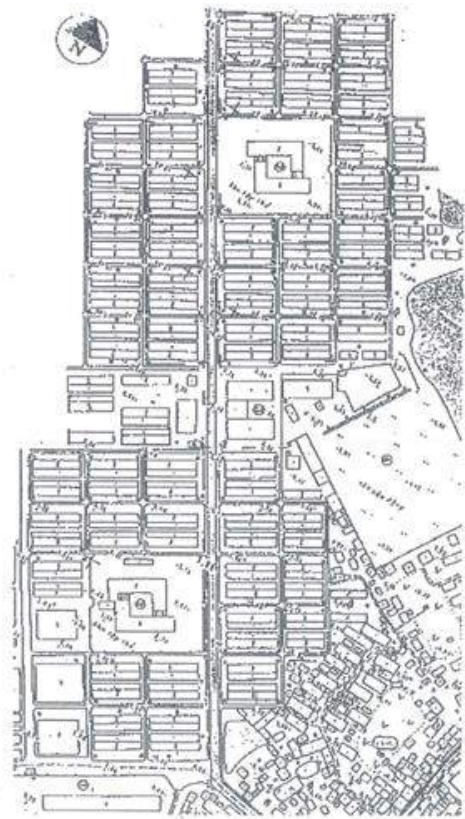
Trong 5 năm 1956-1960, Hà Nội đã XD các khu nhà ở 1-2 tầng ở An Dương, Phúc Xá, Mai Hương, Đại La... và khu nhà gỗ 2 tầng ở đường bờ sông (ngoài đê sông Hồng). Đây là những khu nhà bán kiên cố để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở sau khi hòa bình lập lại, nên hình thức rất đơn giản, gồm một số dãy



*Hình 1.15: Các KCC đã phát triển trong các giai đoạn 1960-70 và 1970-80*



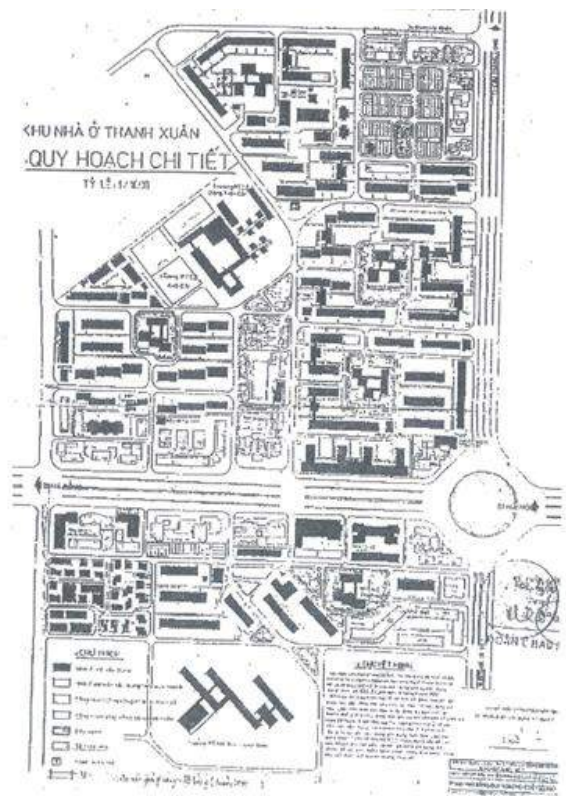
Hình 3. Khu Vinh Hồ



Hình 2. Khu Trương Định



Hình 1. Khu Nguyễn Công Trứ



Hình 4. Khu Thành Xuân

Hình 1.16: Thể hệ các KCCC đầu tiên (1954-1965)

đã có tác dụng nhất định trong việc ổn định chỗ ở cho nhân dân (khu An Dương có 11 dãy nhà với 126 gian ở, khu Mai Hương đảm bảo chỗ ở cho 2.500 người) (Hùng & Thông, 2004). Các KCCC thấp tầng XD trong giai đoạn đầu tiên vẫn chưa theo cấu trúc tiểu khu nhà ở - QH tổng thể còn đơn giản, không có các CTCC trung tâm khu ở (chỉ gồm các dãy nhà ở 1-2 tầng nên dân số chưa đạt đến ngưỡng về quy mô để phát sinh nhu cầu về CTCC nội khu).

Những năm 1960-1965 đã XD những khu nhà tập thể 4-5 tầng với kết cấu và vật liệu bền chắc hơn. Năm 1959-1960 bắt đầu XD khu Kim Liên 5 tầng theo hình thức tiểu khu nhà ở, kết cấu bằng các khối đúc nhỏ. Ba năm sau, xây dựng KCCC Nguyễn Công Trứ, tiếp đến là các khu Văn Chương, Quỳnh Lôi, nhà trên phố Trần Quốc Toàn... (Nguyễn, Lân, Hùng, Đại, & Hùng, 2003).

KCCC Nguyễn Công Trứ 4 tầng, dự kiến cho 4.200 người, XD bằng gạch, sàn tấm BTCT, mái lợp ngói, sân BTCT. Mỗi đơn nguyên có 5 phòng, hành lang giữa, bếp và khu vệ sinh sử dụng chung cho các hộ được bố trí bên trong hoặc gần cầu thang. Nhà ở được thiết kế và xây dựng với các tiện nghi cơ bản. Mỗi khối được chia làm hai bởi một cầu thang, và mỗi bên có 4-5 hộ, mỗi hộ có một phòng rộng 10-24 m<sup>2</sup>, dùng chung nhà bếp, nhà vệ sinh và phòng tắm. Về lý thuyết, diện tích ở bình quân 4 m<sup>2</sup>/người, trên thực tế chỉ đạt được khoảng một nửa con số đó (Logan, 1995). Đặc trưng của nhà tập thể giai đoạn này là các căn hộ đều sử dụng



Hình 1.17: KCCC Kim Liên từng là niềm tự hào một thời của Hà Nội

Nguồn: <https://ashui.com/mag/tuongtac/phanbien/5022-dieu-tiet-quy-hoach-xay-dung-tren-dat-khu-tap-the-cu-o-ha-noi.html>

chung hành lang, cầu thang, vòi nước, nhà vệ sinh cho từng tầng để tăng cường sự đoàn kết, bị hạn chế tối đa giao tiếp cộng đồng.



Hình 1.18 Hiện trạng KCCC Nguyễn Công Trứ



Tính tập thể ở đây được thể hiện đến nỗi nhà nào làm gì, ăn gì mọi người đều biết. Thời kỳ đó mọi biểu hiện cá nhân đều bị hạn chế tối đa.

#### ***b. Giai đoạn 1965-1975 với thể hệ KCCC thứ hai***

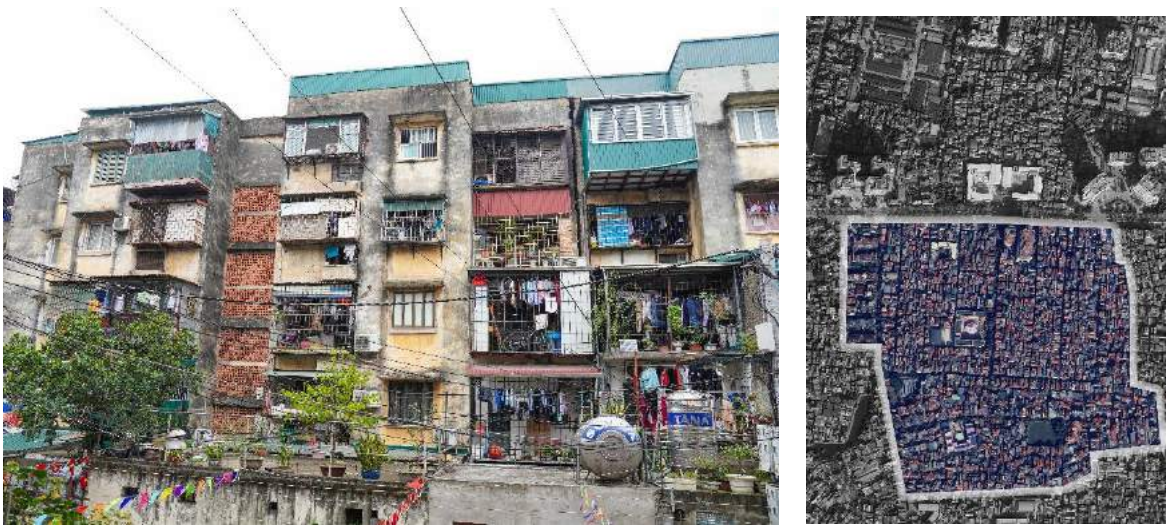
Các năm 1965-1970 là thời kỳ chiến tranh chống phá hoại của Mỹ ở miền Bắc, nên XD rất ít - trừ một số dự án mang tính thử nghiệm. Các nhà tập thể của khu Kim Liên được tiếp tục XD đã có những cải tiến quan trọng trong bố trí mặt bằng

và mặt đứng. Tuy nhiên, diện tích các căn hộ vẫn theo tiêu chuẩn 4 m<sup>2</sup>/người, mỗi gia đình chỉ được 1-2 phòng, 2-3 gia đình sử dụng chung bếp, nhà tắm và khu vệ sinh.

Các năm 1970-1975 đã có những thay đổi đáng kể. Năm 1970, bắt đầu XD thí điểm nhà ở 2 tầng, lắp ghép tấm lớn, căn hộ khép kín tại Tương Mai và Yên Lãng, khởi đầu cho những KCCC 5 tầng lắp ghép được triển khai hàng loạt sau đó (Nguyễn, Lân, Hùng, Đại, & Hùng, 2003). Năm 1973, Ủy ban XD cơ bản phối hợp với Bộ Kiến trúc (nay là Bộ Xây dựng) chọn 7 mẫu nhà (trong tổng số 11 mẫu thi tuyển), được thiết kế theo kiểu “căn hộ độc lập”. Mỗi đơn nguyên gồm 2 căn hộ có 2-3 phòng và cầu thang bộ. Năm 1974, Ủy ban XD cơ bản và Viện Khoa học - kỹ thuật XD chọn 6 mẫu căn hộ gia đình: 3 mẫu xây gạch và 3 mẫu sử dụng tấm bê tông đúc sẵn (trong đó 2 mẫu lắp ghép tấm lớn, 1 mẫu bằng BTCT và gạch). Hà Nội trở thành nơi tiên phong trong việc nghiên cứu tạo dựng những dự án nhà tập thể. Tất cả các mẫu nhà lựa chọn đều được thử nghiệm ở nhiều địa điểm khác nhau tại Hà Nội.



*Hình 1.19: Tình trạng KCCC Tương Mai với các không gian bị coi nơi lán chiếm*



*Hình 1.20 Hiện trạng hình thức kiến trúc xuống cấp KCCC Trương Mai*

Trong các KCCC có bố trí các nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, cửa hàng. Nhiều khu ở XD trước năm 1965 còn bố trí thêm nhà ăn tập thể, những năm về sau thì có cửa hàng lương thực, cửa hàng chất đốt. Do đặc điểm của cơ chế tập trung bao cấp, các KCCC đều có mức độ tiện nghi như nhau, các trường học đều là công lập, các cửa hàng dịch vụ đều thuộc hệ thống mậu dịch quốc doanh do Nhà nước quản lý (Nguyễn, Lân, Hùng, Đại, & Hùng, 2003).

### **c. Giai đoạn 1975-1986 với thể hệ KCCC thứ ba**

Đây là thời kỳ đất nước thống nhất, cũng là thời kỳ XD nhiều KCCC lớn, hoàn chỉnh, trở thành “biểu tượng” của các đô thị. Người dân bắt đầu mong muốn có điều kiện sống tốt hơn mà trong thời gian chiến tranh luôn bị khống chế. Một trong những đòi hỏi đầu tiên là xoá bỏ hình thức các khu phụ dùng chung cho các hộ gia đình. Những mẫu nhà của Viện Thiết kế Hà Nội, Viện Thiết kế Nhà ở và CTCC (Bộ Xây dựng), Viện Khoa học Kỹ thuật XD, các trường ĐH Xây dựng và ĐH Kiến trúc Hà Nội đã được XD tại các KCCC Kim Liên (giai đoạn 2), Trung Tự, Thành Công, Giảng Võ, Bách Khoa, Thanh Xuân, Nghĩa Đô, Kim Giang và nhiều nơi khác, tất cả đều theo kiểu căn hộ khép kín và độc lập với diện tích ở bình quân  $\sim 6 \text{ m}^2/\text{người}$ . Đó thực sự là một sự nỗ lực rất lớn của Nhà nước



*Hình 1.21: Hiện trạng KCCC Bắc Khoa*



Với sự giúp đỡ của chuyên gia các nước XHCN, các KCCC thời kỳ này đã

phát triển mạnh mẽ, hoàn chỉnh hơn về cơ cấu theo mô hình tiểu khu - với nhà ở đi cùng các CTCC phục vụ đời sống. Cấu trúc căn hộ đã thể hiện sự khép kín, mỗi căn hộ thường có 2 phòng ở, với bếp và khu phụ riêng. Tuy nhiên, hầu như các tòa nhà trong KCCC đều có cấu trúc hành lang bên, các phòng ở liền kề có cửa sổ mở ra hành lang, ai đi ai về mọi người đều biết, ai làm gì trong nhà đi ngoài cũng hay. Hành lang và các căn hộ tập thể đã trở thành một loại “ngõ xóm trên cao”.



*Hình 1.22: KCCC Giảng Võ năm 1985*

Nguồn: <https://vnanet.vn/vi/anh/anh-chuyen-de-1053/dai-hoi-lan-thu-v-cua-ang-tat-ca-vi-to-quoc-xa-hoi-chu-nghia-vi-hanh-phuc-cua-nhan-dan-5240918.html>



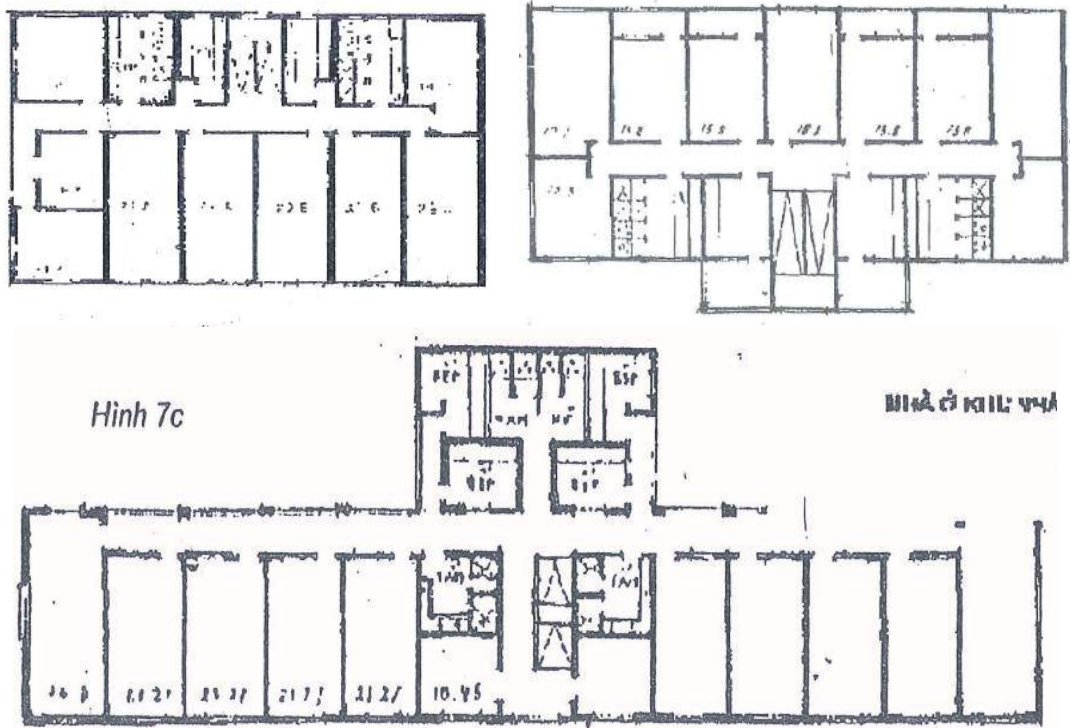
*Hình 1.23: Hiện trạng KCCC Giảng Võ*



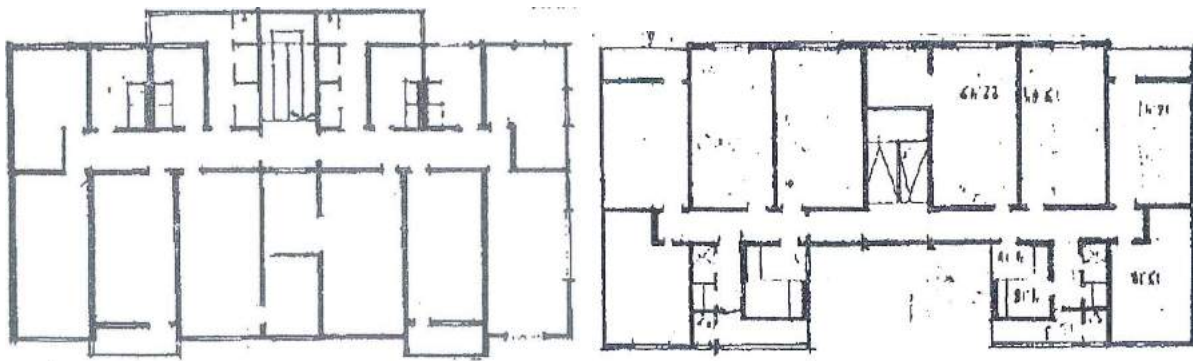


*Hình 1.24: Ảnh vệ tinh KCCC Giảng võ và Hiện trạng tuyến phố*

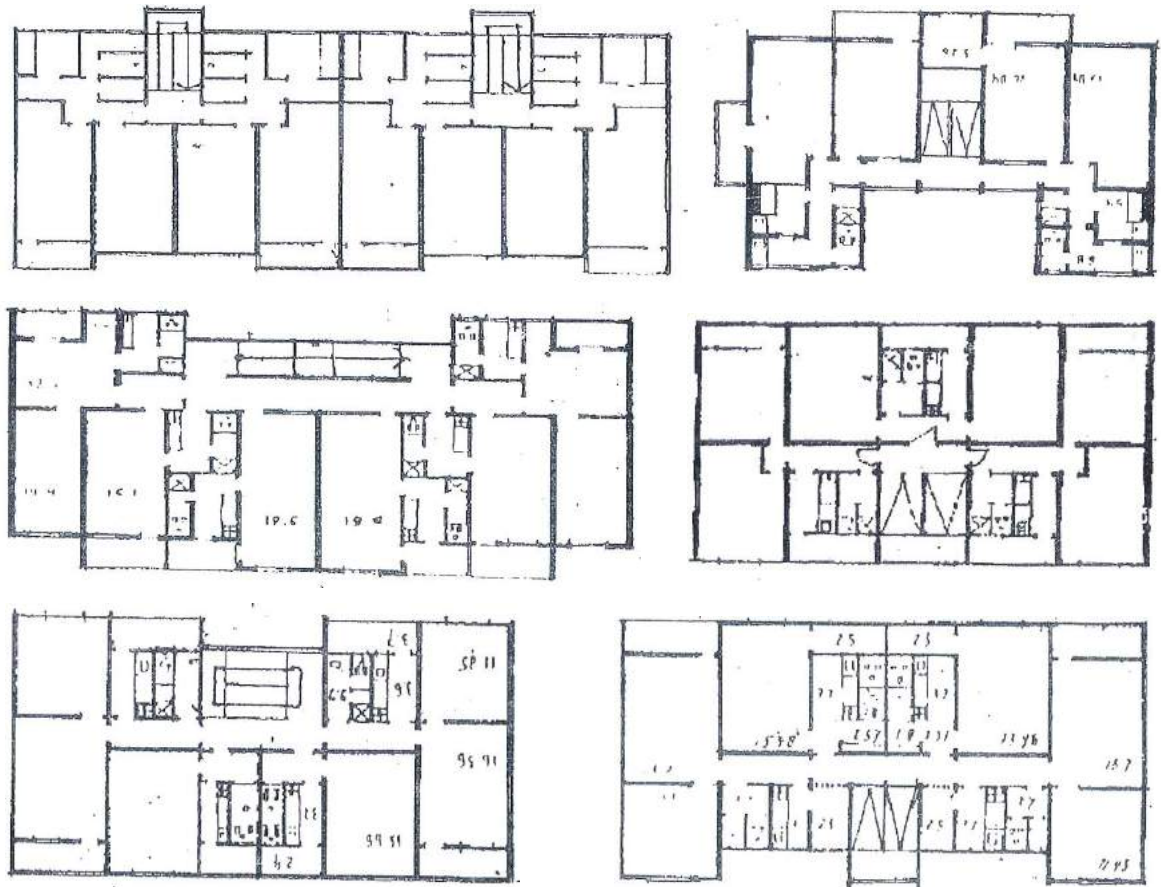
Các khía cạnh chuyển giao công nghệ và kỹ thuật XD, áp dụng nguyên lý QH-KT tiểu khu nhà ở (Microraiion / Microdistrict), vật liệu và kết cấu theo hướng công nghiệp hóa XD,.. Các KCCC đã tạo được bộ mặt kiến trúc đô thị mới mẻ, hiện đại cho Hà Nội. Được nhận một căn hộ tập thể là niềm hạnh phúc và tự hào của người dân thủ đô thời kỳ trước Đổi mới.



Hình 1.25: Mẫu nhà giai đoạn 1954-1965  
(KCCC Nguyễn Công Trứ, Giảng Võ giai đoạn 1, Khu đền Hai Bà Trưng, Kim Liên). Nhà  
nhiều gian, rộng 20-24m<sup>2</sup>, sử dụng cho 5-6 người. 4-6 phòng chung một gian bếp và vệ sinh



Hình 1.26: Mẫu nhà giai đoạn 1965-1970



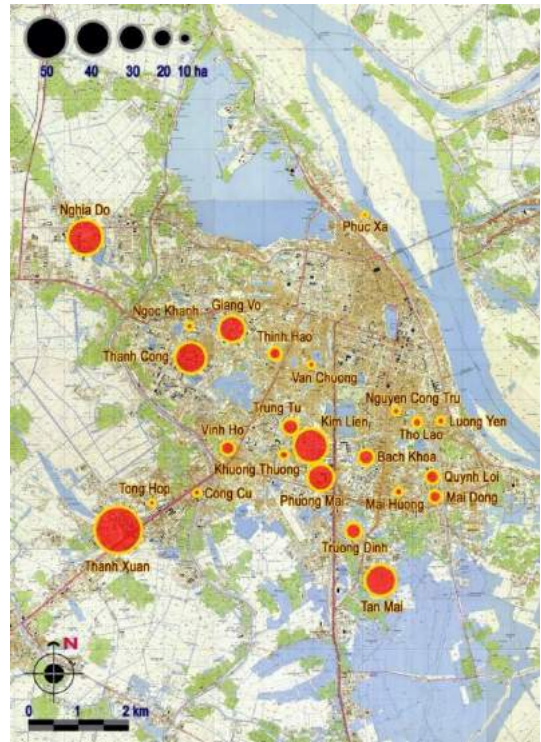
Hình 1.27: Mẫu nhà giai đoạn 1970-1986  
 Hướng đến mô hình căn hộ độc lập khép kín, diện tích ở 20-40m<sup>2</sup>/ căn hộ

#### 1.2.2.2. Tình hình phân bố các KCCC nội thành Hà Nội

Trong hơn 30 năm (1960-1994), trên 30 KCCC đã được XD tại Hà Nội với tổng diện tích ~450 ha. VD các KCCC: Nghĩa Đô (20+21 ha), Ngọc Khánh (5 ha), Giảng Võ (30 ha), Thanh Xuân (56 ha), Thành Công (36 ha), Thịnh Hào (12 ha), Yên Lãng (9 ha), Vĩnh Hồ (14 ha), Công Cự (5 ha), Văn Chương (5 ha), Trung Tự (16,5 ha), Khương Thượng (7,5 ha), Kim Liên (40 ha), Phương Mai (30 ha), Bách Khoa (16 ha), Quỳnh Lôi (13,5 ha), Phúc Xá (3 ha), Lương Yên (6 ha), Nguyễn Công Trứ (6 ha), Thọ Lão (8 ha), Mai Động (12 ha), Tân Mai (36 ha),...

Các KCCC ở Hà Nội được XD tương đối gần với khu vực trung tâm thành phố trong các thời kỳ, khai thác các khu đất trống là đất nông nghiệp của các làng ven đô cũ (theo các trục phát triển về phía Tây, Nam & Tây Nam từ khu phố cũ thời Pháp thuộc). Quỹ đất này ngày càng ít đi, vì vậy các KCCC trong giai đoạn

đầu thường có diện tích tương đối lớn (20-30 ha), nhưng sang các giai đoạn sau thì diện tích đã giảm đi đáng kể (thường chỉ 5-10 ha). Sau nhiều lần Hà Nội thay đổi địa giới hành chính, phạm vi khu vực nội đô được mở rộng dần (từ vành đai 1 → vành đai 2 → vành đai 3 → vành đai xanh sông Nhuệ), nên đến nay hầu hết các KCCC đã nằm sâu trong nội thành. “Xa” nhất là KCCC Thanh Xuân nằm bên ngoài vành đai 3 (nhưng ngay trên trục đường Nguyễn Trãi - Trần Phú nối liền với q.Hà Đông) và KCCC Kim Giang (đã lọt vào trong vành đai 3) → Các KCCC cũ có lợi thế đáng kể về vị trí so với các khu ĐTM hình thành sau trong những năm 2000-.



Hình 1.28: Phân bố các KCCC giai đoạn 1954-1986 trong trung tâm TP. Hà Nội.  
PGS.TS Trần Minh Tung

STT	Địa bàn	Khu chung cư cũ		Nhà chung cư độc lập, đơn lẻ	Tổng
		Số khu	Số chung cư		
1	Quận Hoàn Kiếm	0	0	99	99
2	Quận Ba Đình	8	176	35	211
3	Quận Đống Đa	19	332	83	415
4	Q.Hai Bà Trưng	9	175	22	197
5	Quận Cầu Giấy	4	57	8	65
6	Quận Thanh Xuân	11	200	11	211
7	Quận Hoàng Mai	3	191	4	195
8	Quận Tây Hồ	0	0	2	2
9	Quận Long Biên	6	61	3	64
10	Q.Bắc Từ Liêm	3	13	4	17
11	Q.Nam Từ Liêm	1	2	1	3
12	Quận Hà Đông	1	3	32	35
13	Huyện Thanh Trì	0	0	2	2
14	Huyện Đông Anh	10	56	0	56

STT	Địa bàn	Khu chung cư cũ		Nhà chung cư độc lập, đơn lẻ	Tổng
		Số khu	Số chung cư		
15	Huyện Gia Lâm	1	5	0	5
	<b>Toàn thành phố</b>	<b>76</b>	<b>1.271</b>	<b>306</b>	<b>1.579</b>

Bảng 1.3: Các KCCC trên địa bàn TP. Hà Nội

### 1.2.3. Tình hình tái thiết các tiểu khu nhà ở tại Việt Nam

Nhìn chung, các tiểu khu nhà ở xây dựng thời bao cấp theo quy hoạch thể hiện đặc tính của nền văn hóa XHCN với cơ chế tập thể, với những đặc điểm chính sau:

- Theo tiêu chuẩn quy phạm xã hội chủ nghĩa. Cơ cấu tổ chức không gian theo công năng. Dịch vụ xã hội theo chỉ tiêu cứng nhắc.
- Nhà ở XD đồng loạt, thiếu đặc trưng. Hình thức không gian kiến trúc đơn điệu.
- Nhà ở mang tính chất phúc lợi xã hội. Sinh hoạt tập thể. Nhà ở tập thể theo phân khu chức năng, lối sống tập thể, chung đụng.
- Tái thiết các KCCC thường phải đối mặt với thách thức từ việc thay đổi quy hoạch đô thị. Việc xây dựng mới và phát triển đô thị có thể ảnh hưởng đến bản sắc văn hóa và kiến trúc của khu vực, làm mất đi những giá trị lịch sử và văn hóa.

## 1.3. Tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

### 1.3.1. Thực trạng các KCCC trên địa bàn thành phố Hà Nội

#### 1.3.1.1. Về quy hoạch, kiến trúc và kỹ thuật

##### a. Thực trạng về quy hoạch

Tổng thể các KCCC cũ (kể cả các khu được QH và XD đồng bộ) đến nay đã có nhiều biến đổi do dân số tăng cao và xuất hiện thêm nhiều chức năng mới để đáp ứng nhu cầu của cuộc sống trong nền kinh tế thị trường.

Ban đầu do áp dụng thống nhất cơ cấu quy hoạch theo mô hình TKNO với nguyên tắc tổ hợp không gian định hình như nhau (nhà trẻ & trường học 1-2 tầng, nhà ở đa số 5 tầng) - nên hệ thống các công trình phúc lợi XH (trường học, nhà trẻ...) và các công trình DVCC (cửa hàng, bách hoá...) không còn đủ đáp ứng trong khi nhu cầu sử dụng thực tế rất lớn. Điều tra cho thấy 26.6% trẻ em KCCC không thích nơi ở của mình - lý do chủ yếu là “thiếu chỗ vui chơi”. Thực tế là 83%

trẻ phải chơi tại những nơi không thỏa đáng - trong căn hộ (32,6%), trên hành lang / cầu thang (29,1%), ở ngoài đường (21,3%); chỉ 17% chơi ở sân giữa các nhóm nhà [34]. KCCC Bách Khoa có hộ tới 8 người/24m<sup>2</sup>, KCCC Thành Công có hộ 10 người/28m<sup>2</sup>, chỉ tiêu diện tích thậm chí 1,5 m<sup>2</sup>/người trong khi diện tích lần chiếm 5.000 m<sup>2</sup>/41.339 m<sup>2</sup> (1992) [65].



*Hình 1.29: Hiện trạng coi nơi lẩn chiếm không gian tại các KCCC (KCCC Nam đồng)*

Tại Hà Nội có gần 40 KCCC được QH đồng bộ theo nhiều mô hình nhưng thực chất chưa có khu nào hoàn chỉnh. Phổ biến tình trạng thiếu / không có các công trình DVCC thiết yếu, trung tâm KCCC không có không gian xanh, giao thông xuyên qua (không bố trí đường cụt...), bố cục điển hình hoá đồng dạng, khô cứng với tầng cao và hình khối kiến trúc kém hiệu quả, quá trình triển khai XD gián đoạn, không có khả năng quy hoạch đồng bộ các khu nhà ở và hoạch định KGCC có tính hệ thống,.. [27].

Do công tác quản lý bị buông lỏng - nên phổ biến hiện tượng lẩn chiếm mở rộng tầng 1 để làm dịch vụ với nhiều hình thức đa dạng; XD xen cấy các CC mới; nhiều không gian trống và diện tích cây xanh, mặt nước bị thu hẹp. Như vậy, từ những xuất phát điểm tiến bộ nhưng trong quá trình tổ chức thực hiện và sử dụng thực tế đã bị xáo trộn và biến động lớn, có chiều hướng đi ngược lại những giá trị ban đầu.

#### ***b. Thực trạng về Kiến trúc***

Trên tổng thể gần 40 KCCC, không kể các mẫu nhà xây gạch, thì nhà lắp ghép chỉ có ~20 mẫu điển hình cho gần 450 nhà. Các khối nhà bê tông đã tách rời

người ở với thiên nhiên (vốn là ưu điểm nổi bật của cấu trúc quy hoạch).

Kiến trúc đơn điệu, buồn tẻ, do hạn chế về công nghệ xây dựng. Thực trạng các căn hộ, nhà ở là sự đồng điệu không gian trong nhóm ở, TKNƠ. Tình hình phát triển tự do, bột phát của cá thể đã làm thay đổi bộ mặt của nhà ở, hình thành các “chuồng chim, chuồng cọp”, xuống cấp nặng nề về chất lượng, về kỹ thuật. Cảm nhận về kiến trúc như những “xóm liều” trên cao là một thực tế.

Các mẫu nhà điển hình XD đại trà trong giai đoạn 1960-1970 về cơ bản đều đã lạc hậu và quá niên hạn sử dụng (với công trình cấp 2 là 50 năm). Hầu hết các mẫu nhà không độc lập, vệ sinh và khu phụ dùng chung. Thực tế sử dụng người dân đã tự coi nới sửa chữa để cải thiện cơ cấu diện tích, làm biến dạng hình thái toàn bộ, khu phụ trợ đã biến dạng hoàn toàn,...



*Hình 1.30: Hiện trạng Hình thức kiến trúc đơn điệu, được khuôn mẫu ở các KCCC (KCCC Quỳnh Lôi)*

Các mẫu nhà XD đại trà trong giai đoạn 1970-1980 chủ yếu gồm 4 mẫu điển hình TLHN 71, TLHN 73, TLHN 76, TLHN 79; các mẫu đơn lẻ áp dụng cho từng tiểu khu gồm một số mẫu nhà gạch 2-5 tầng: 33G-V-72, 2G-IV-72, 2G-V-71, 38G-V-72, 33G-V-72, 2G-IV-72, 20G-V-71, 38G-V-72, 5G-V72, 27G-V-72, 21G-V-72, 3G-V-73, 6G-V-74, 7G-V-74, 3G-V-73, 6G-V-74b... Đặc biệt 2 mẫu LGTL-V-71 và LGTL-V-73 xây dựng trên quan điểm: diện tích tối thiểu, chỉ tiêu bình quân cố định (4-6m<sup>2</sup>). Nhìn chung cơ cấu cứng nhắc, diện tích chật hẹp, không đón bắt được khả năng phát triển cuộc sống, chưa quan tâm đến môi trường cá nhân [63]...

Các mẫu nhà XD đại trà trong giai đoạn 1980-1990 được cải thiện nhiều về cơ cấu căn hộ như các mẫu TL.401, TL.403, TL84.1, TL84.2, LV2, IW, LC-IV, IH1, IH2, IH3,.. có khắc phục được nhược điểm các giai đoạn trước. Tuy nhiên hiện nay tình trạng kỹ thuật cũng đã xuống cấp trầm trọng (nhà lún nghiêng 70%, hư hại mái nóc 80%) [26]. Tiêu chuẩn nhà ở và cơ cấu bất biến nhiều hạn chế nên không cải thiện được nhiều điều kiện ở, tình trạng sửa chữa và lấn chiếm tự phát làm thay đổi hình thái toàn bộ khu ở, gây ảnh hưởng xấu đến thẩm mỹ đô thị.



*Hình 1.31: Hiện trạng không gian KCCC bị xâm chiếm (KCCC Bách Khoa)*

Một số mẫu đơn lẻ được bổ sung trong quá trình XD xen cây tuy có giải quyết vấn đề cụ thể hơn, nhưng cũng rơi vào các nhược điểm như trên. Qua điều tra cục bộ một số nhà ở KCCC Trung Tự, có 50% gia đình không tổ chức được khu vực riêng cần thiết như nơi ngủ kín đáo cho vợ chồng, nơi ngủ riêng cho con lớn khác giới tính, góc học tập cho trẻ, chỗ làm việc của bố mẹ (40% là trí thức có trình độ ĐH và trên ĐH) [125]. Từ khi đến ở, 455 gia đình đã tiến hành sửa chữa, 45% là sửa chữa lớn như đập tường tạo thêm không gian ở, làm vách ngăn buồng phòng, chuyển vị trí bếp và khu WC, làm lại hệ thống cấp thoát nước, xây bể dự trữ... Trong giai đoạn 1970-1980 số gia đình coi nới chiếm 50% (2.360 m<sup>2</sup> - năm 1982) và từ sau 1990 thì riêng một khu có thể tới 5.000-6.000 m<sup>2</sup> coi nới. Các số liệu và thực tế cho thấy sự coi nới tăng theo thời gian và đặc biệt giai đoạn hiện nay là “đột biến” [34].

### **c. Thực trạng về Kỹ thuật xây dựng**

Có 3 loại hình cơ bản về giải pháp kỹ thuật công trình là nhà xây bê tông



cốt thép thông thường, nhà xây bê tông cốt thép đặc biệt (lắp ghép panel, bê tông xi, kết hợp nhà gỗ) và nhà lắp ghép hoàn toàn tấm lớn và nhỏ.

Nhà xây thông thường và nhà xây BTCT trong giai đoạn 1960-1970 đã quá niên hạn sử dụng 50 năm (với công trình cấp 2), tình trạng kỹ thuật xuống cấp nặng nề, đặc biệt là nhà bê tông xi [72]. Nhà BTCT lắp ghép trong giai đoạn 1970-1990 đang xuống cấp trầm trọng. Kết quả khảo sát cho thấy 30% nhà lắp ghép tấm lớn tại các KCCC Thành Công, Ngọc Khánh, Văn Chương, Giảng Võ bị lún nghiêng, kết cấu phần thân mái bị hư hỏng [126]. 80% nhà tại KCCC Thanh Xuân Bắc bị hư hại môi nối [26]. Các môi nối bị nứt, vỡ môi hàn, cốt thép bị ô xi hoá,.. dẫn đến tình trạng mất ổn định. Các giải pháp xây ốp nhằm tăng độ cứng cũng không giải quyết được vấn đề vì các cấu kiện chịu nén trung tâm trở thành nén lệch tâm, mất dần khả năng chịu lực và nguy cơ sẽ bị phá huỷ.

Hầu hết các CC cũ đã xuống cấp, nhiều công trình ở mức nghiêm trọng. Theo số liệu của Viện Nghiên cứu phát triển KT-XH Hà Nội, trên địa bàn thành phố hiện có 137 CC cũ ở cấp độ B, 200 CC ở tình trạng nguy hiểm cấp C, và 7 CC được đánh giá là nghiêm trọng cấp D (Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế - Xã hội Hà Nội, 2021).

#### ***d. Thực trạng về Hạ tầng kỹ thuật, tài nguyên và môi trường***

Nhìn chung HTKT trong KCCC cũ từ xuất phát điểm chưa hoàn chỉnh nay đã xuống cấp trầm trọng, phần lớn không còn đáp ứng được nhu cầu sử dụng cũng như các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành. Một số hạng mục đã được cải thiện (VD: nước Phần Lan, trạm điện, đường xá) nhưng không đồng bộ về hệ thống.

- ***Giao thông***

Giao thông trong KCCC gồm đường bao quanh nhóm nhà ở (rộng 5-6m, vỉa hè 3m) dựa trên sự sắp đặt hình học của hệ thống các nhà ở và đường nội bộ. Tuy nhiên, hiện nay đã quá tải do sự gia tăng số lượng và chủng loại phương tiện. Giao thông chủ yếu là các đường xuyên khu, không đảm bảo độ khép kín của tiểu khu, dạng đường cụt chiếm số lượng ít (là dạng tổ chức lối vào từng nhà ở, đảm

bảo những giá trị về tiện nghi môi trường, chất lượng ở). Đường giao thông bị lấn chiếm, đường nội bộ không đồng đều, phần lớn nhỏ hẹp (chỉ đủ cho xe máy).



Hình 1.32: Hiện trạng Hạ tầng Giao thông KCCC bị lấn chiếm thành khu vực buôn bán (KCCC Khương Thượng)

Phần lớn đường chính trong KCCC không có chỗ tránh xe, đường vào các đơn nguyên bị lấn chiếm nên hầu hết không có vỉa hè; việc bảo dưỡng, sửa chữa đường hạn chế, không có hệ thống cảnh quan tương hỗ như cây xanh, hàng rào, kiến trúc nhỏ [71]. Vấn đề khó khăn đối với dân cư là không có chỗ cho phương tiện cá nhân (phải chiếm dụng đường giao thông, sân chơi, khoảng trống giữa các tòa nhà), các hộ tầng 1 lấn chiếm làm dịch vụ giữ xe (cho các hộ ở tầng cao), điểm đỗ xe công cộng quá xa (đường trong KCCC không phải là tuyến giao thông đô thị) [71].

- *Cấp thoát nước*

Theo báo cáo JICA, nhu cầu hàng ngày về nước sạch là 180 lít/người, nhưng chỉ cung cấp được ~100 lít/người. Tại các khu dân cư mật độ cao như các KCCC trong nội thành, việc cấp nước sạch gặp nhiều khó khăn, chỉ đạt 50% (40l-50l/ngày/người).



Hình 1.33: Hiện trạng thiếu nước sạch các KCCC (KCCC Thanh Xuân)

Hệ thống cấp nước kế thừa từ thời Pháp thuộc nên rất bất cập. Nguồn nước ngầm bị ô nhiễm do chất thải, theo thống kê chỉ 50% dân cư đô thị được sử dụng nước sạch, 23% phải dùng nước không được xử lý. Tình trạng đặc biệt trầm trọng tại các KCCC cũ do mật độ dân cư quá lớn so với thiết kế ban đầu. Nước cấp không đủ áp lực, nên người dân đục phá đường ống lắp máy bơm, gây hư hỏng, thất thoát (tới 30-40%) và có nguy cơ ô nhiễm. Các hộ đều xây bể nước trong nhà, rồi tiến tới lắp đặt bồn chứa nước inox trên mái chung cư gây mất an toàn.

Tình hình ngập lụt diễn ra phổ biến sau khi mưa lớn gây những hậu quả nghiêm trọng. Thực tế là 31,8% hộ gia đình phải chịu cảnh úng ngập vào mùa mưa và 8,4% hộ ngập quanh năm, trong đó các quận Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng có nhiều KCCC cũ ở những khu vực bị ngập nặng nhất. Một số KCCC vẫn thoát ngang ra mương rạch (Thành Công), hệ thống cống thoát, bể phốt ở nhiều khu bị quá tải và hư hỏng, thường xảy ra ngập úng về mùa mưa, gây mất vệ sinh môi trường. [26], [63].

- *Cấp điện*

Hệ thống cấp điện trong các khu tùy theo điều kiện thực tiễn. Do XD hạ tầng không đồng bộ nên có hiện tượng: cột và dây (đi trước) bị lệch tuyến với đường (làm sau) như nhà K11-9, K10, K1b KCCC Bách Khoa; phụ tải tăng lên nhiều nên thường bị quá tải, đường truyền dẫn hỏng phần lớn, các đơn nguyên hầu hết bị cháy hỏng bảng điện hoặc không có. Hệ thống cấp điện hiện nay đã thay đổi so với thiết kế cũ với nhiều tuyến dây chồng chéo nhiều lớp. [34], [63], [90].

Hệ thống cấp điện sử dụng các tuyến dây lộ thiên và trạm biến áp treo, không đảm bảo an toàn và ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị. Tình trạng coi nói và lấn chiếm không gian khiến an toàn lưới điện kém, một vài nơi ở mức nguy hiểm.

- *Tài nguyên và môi trường*

Vấn đề lãng phí tài nguyên và môi trường sinh thái tại KCCC thực sự đáng báo động. Khảo sát hiện trạng cho thấy: mặt bằng tầng 1 bị lấn chiếm (~40% đất trống); tại một số KCCC đất trống bị bỏ không do XD gián đoạn hoặc là ao tù... bên cạnh khu vực chứa rác khá lớn (khu Thành Công) [90]. Rác thải KCCC gây ô nhiễm môi trường do không có giải pháp thu gom xử. Một số mẫu thiết kế có dự kiến chỗ tập kết rác cho nhóm căn hộ nhưng không được sử dụng [63] vì không có người lấy rác thường xuyên. Không gian căn hộ có chiều cao thấp, khu phụ chặt chội cũng ảnh hưởng tới vi khí hậu và điều kiện vệ sinh. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bị gây tắc, gây ẩm ướt ô nhiễm môi trường, không đảm bảo ổn định kỹ thuật, đe dọa đến tính mạng của người dân [26].

### *1.3.1.2. Thực trạng về Hạ tầng xã hội*

Môi trường VH-XH là một trong những điểm ưu việt nhất của mô hình quy hoạch TKNO, nhưng thực tế các KCC cũ tại Hà Nội hầu như không tạo dựng được bởi không gian bị lấn chiếm, các khoảng trống còn lại manh mún không đủ điều kiện tổ chức KGGT “xóm giềng”. Diện tích cây xanh thấp (~0,6 m<sup>2</sup>/người), một số KCCC không có cây xanh lớn. Các hoạt động nghỉ ngơi, giao tiếp xã hội cho trẻ em, người già đều dồn lên không gian căn hộ vốn đã tối thiểu về diện tích [34], [90].

Mặc dù một số công trình trường học, nhà VH còn đảm bảo chất lượng do đã được cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng lại trong những năm gần đây, tuy nhiên, phần lớn các công trình nhà trẻ, trường học bị quá tải, thiếu diện tích các sân chơi theo tiêu chuẩn, xung quanh bị lấn chiếm bởi các ki ốt xây dựng tạm. Nhiều công trình nhà VH, sinh hoạt cộng đồng còn thiếu hoặc XD từ lâu, hiện đã xuống cấp.

Các nhu cầu phục vụ XH mới nảy sinh trong KCCC nhưng không tổ chức được như y tế, sinh hoạt người già về hưu, trụ sở hành chính quản lý, dịch vụ bưu

chính viễn thông, dịch vụ đời sống, bãi đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng... Quỹ đất còn lại đã tiến hành xây xen hết sức bị động và gây mất cân đối không gian do không được dự kiến trước đã tăng mật độ mà không cải thiện tốt hoạt động đời sống thiết yếu. Các công trình phúc lợi XH, công trình DVCC, không gian cây xanh nghỉ ngơi giải trí trong khu ở không đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

Công trình HTXH thiết yếu (nhà trẻ, trường học) diện tích nhỏ, thấp tầng không đủ đáp ứng nhu cầu do dân số ngày càng tăng - khiến nhiều trường phải học tăng ca. VD: KCCC Thành Công ~1,6 vạn dân chỉ có 1 nhà trẻ nên đã hình thành nhiều nhóm trẻ tự phát tại các căn hộ; trường PTCS quá tải nặng nề phải học 3 ca.

Tình trạng tại các KCCC cũ cũng tương tự như vậy. Khu đất QH cho một trường phải chia ra để XD 2 trường (cấp 1 và cấp 2). KCCC Bách Khoa có trường phổ thông công suất chỉ 300 chỗ nhưng có tới 1.500 học sinh. Bán kính phục vụ công cộng (500 m) là khá lớn nên đã xuất hiện sự mất cân đối giữa các khu dân cư. Tình trạng này về căn bản đã phá vỡ gây rối loạn mô hình quy hoạch phục vụ tại chỗ và khép kín hoạt động của dân cư trong khu ở [113].

Các công trình DVCC số lượng ít, loại hình nghèo nàn, sơ sài lạc hậu không đáp ứng được nhu cầu hiện nay của dân cư. Công trình DVCC trước đây được thiết kế tập trung nay bị chia nhỏ cho nhiều chủ kinh doanh cá thể, các hộ tầng 1 đều lấn chiếm vỉa hè để kinh doanh tự phát.

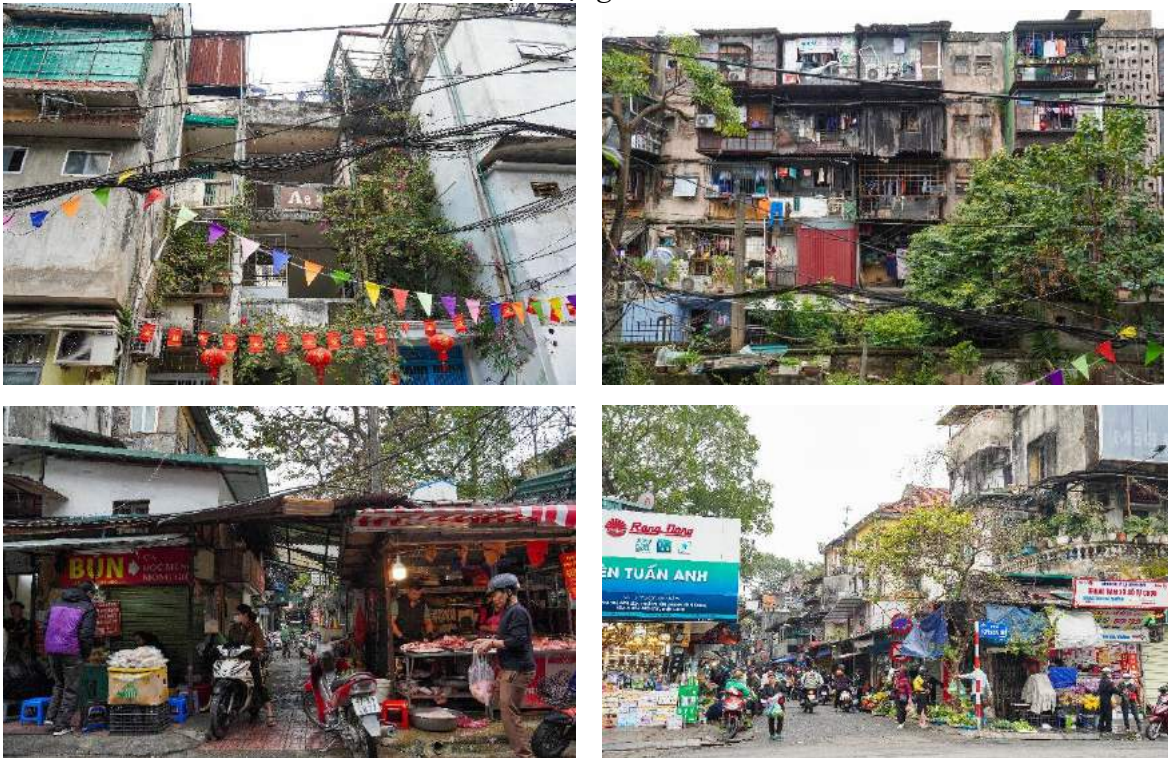
- *Quản lý, khai thác và sử dụng*

Về sở hữu - có nhà của Nhà nước, nhà tư nhân, nhà thuê của tư nhân, Nhà nước và nhân dân cùng làm,.. Với nhà thuộc sở hữu Nhà nước, công tác quản lý cho thuê gặp không ít khó khăn do nhiều cấp quản lý thay đổi qua các thời kỳ lịch sử; việc ký hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định chỉ đạt 80% [77]. Từ năm 1987, Nhà nước chủ trương hoá giá các loại nhà cấp 3-4 nên phần lớn căn hộ trong các KCCC là sở hữu tư nhân vì đã thanh lý theo Nghị định 61/NĐ-CP/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở, Nghị định 60/NĐ-CP ngày 5/7/1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Tuy nhiên đến nay, việc bán nhà ở sở hữu

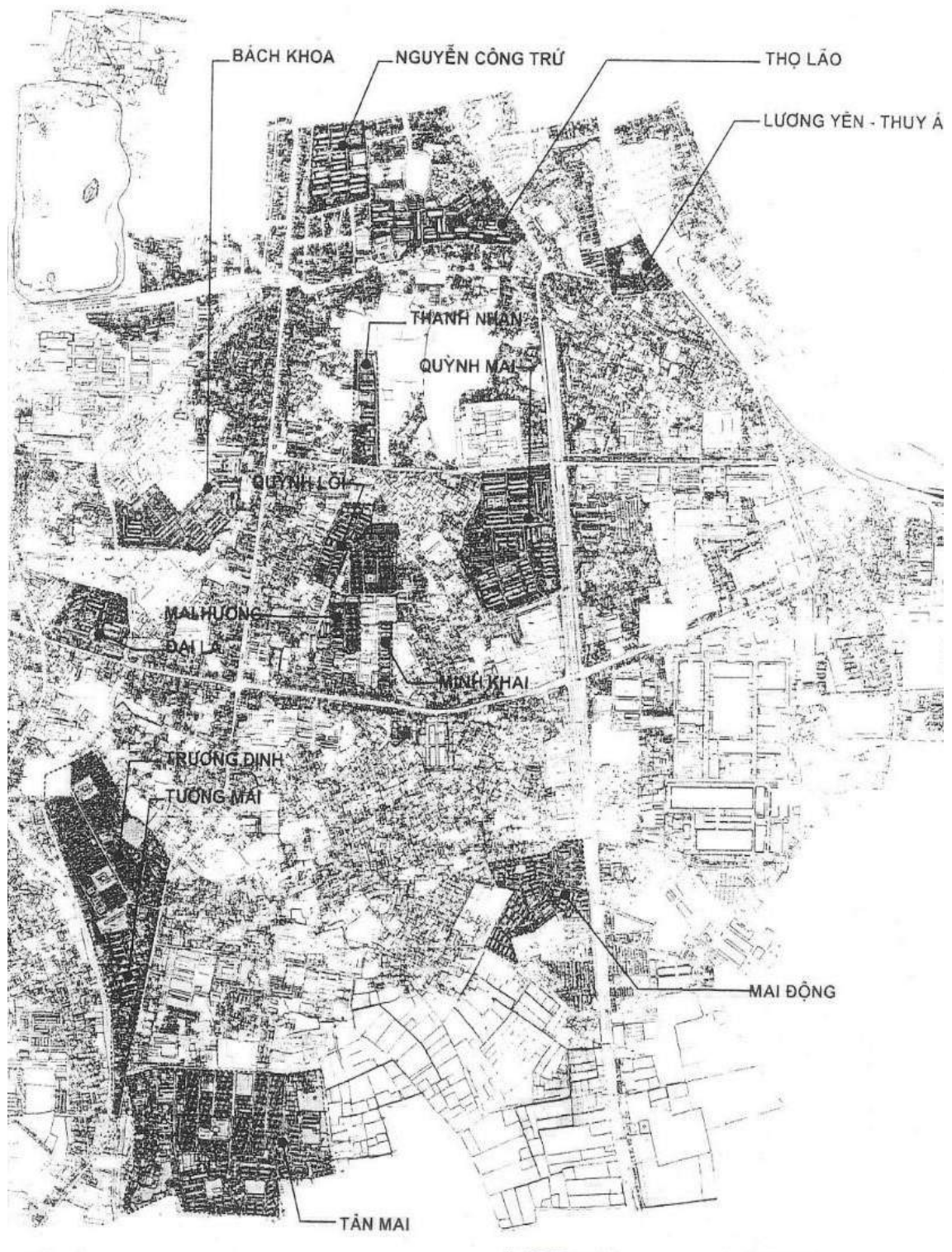
nhà nước cho người thuê vẫn chưa hoàn tất và đã dừng lại, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có lý do là nhiều gia đình không có đủ điều kiện để mua. Vì vậy quỹ nhà ở tại các KCCC cũ hiện nay có sự đan xen về sở hữu, còn một tỷ lệ nhỏ các căn hộ vẫn thuộc sở hữu nhà nước. Khi đại bộ phận cư dân đã mua lại căn hộ thì đặt ra vấn đề về quyền & lợi ích của chủ sở hữu nhà trong việc tái thiết.



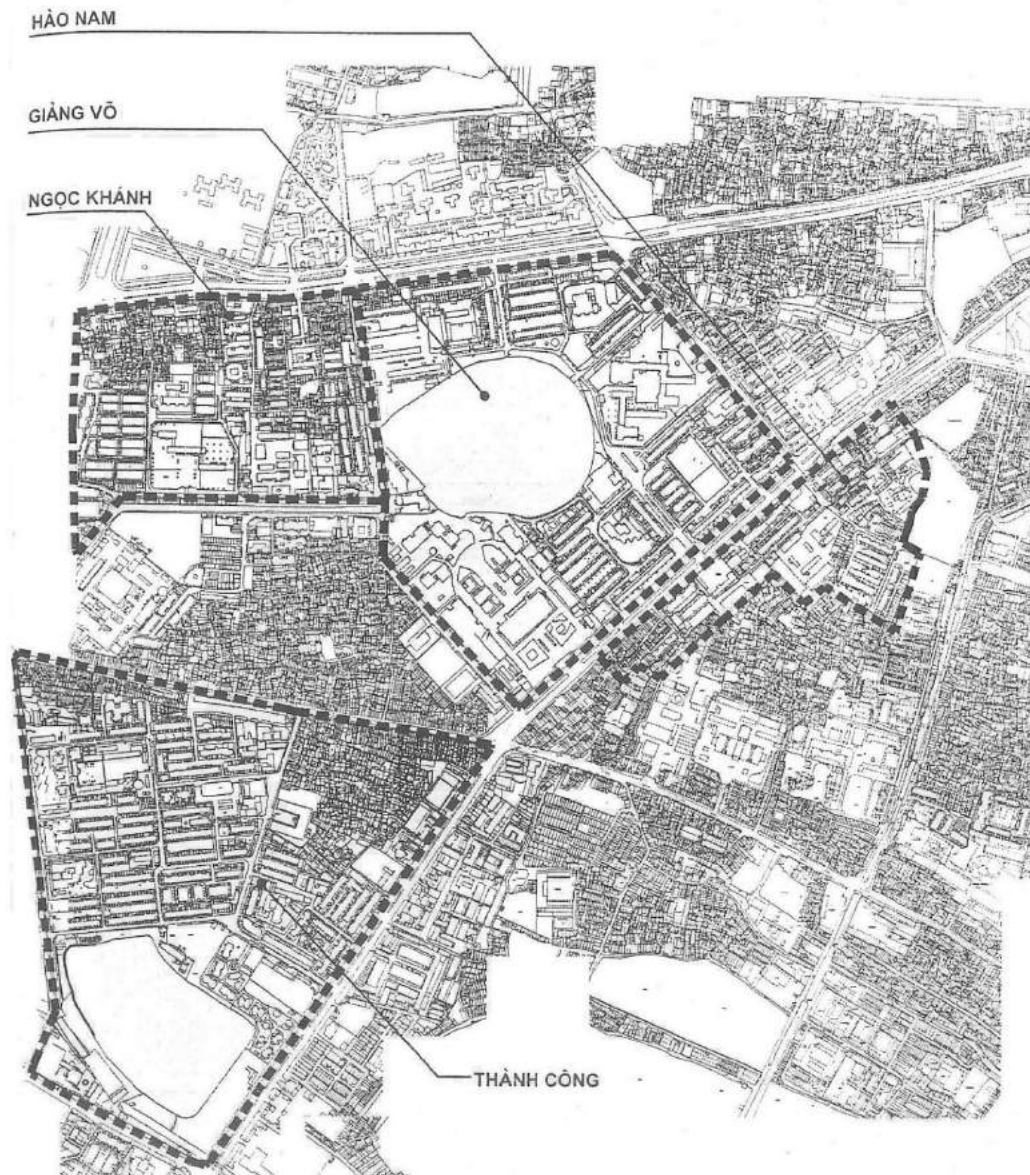
Hình 1.34: Hiện trạng KCCC Bách khoa



Hình 1.35: Hiện trạng KCCC Thanh Nhân. KCCC Nguyễn Công Trứ



Hình 1.36: Hiện trạng các KCCC quận Hai Bà Trưng -TP. Hà Nội



Hình 1.37: Hiện trạng các KCCC quận Ba Đình -TP. Hà Nội  
(Giảng Võ – Thành Công – Ngọc Khánh)

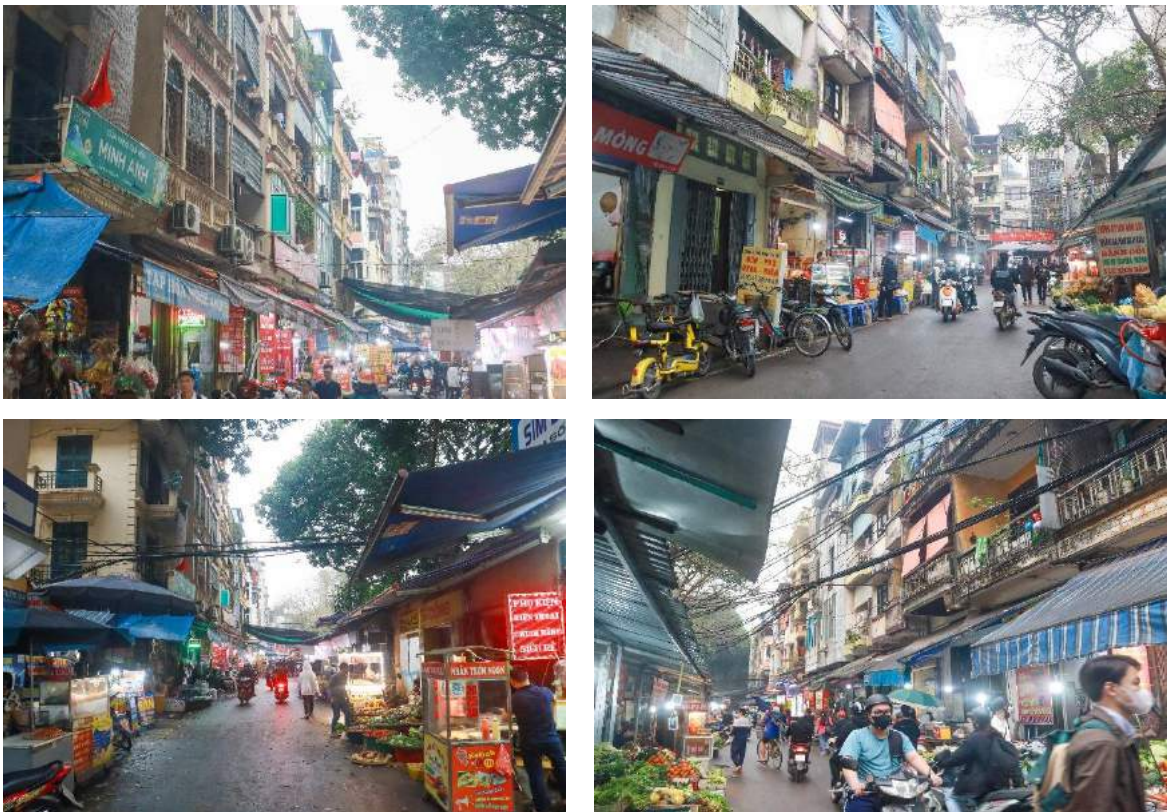






*Hình 1.38: Hiện trạng Kiến trúc KCCC Giảng Võ*

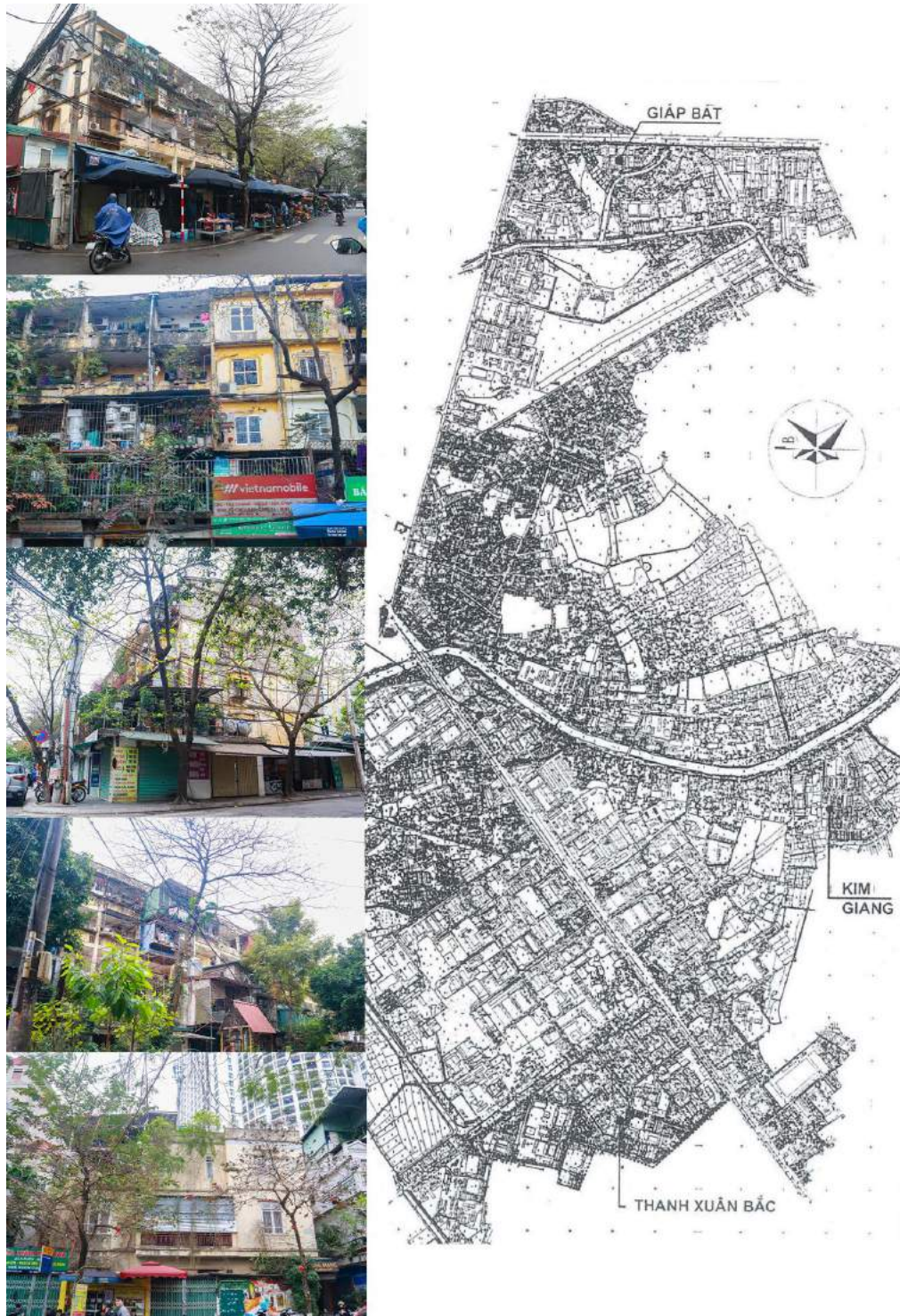
Thực tế hàng năm Hà Nội chỉ dành 8-10 tỷ đồng để duy tu, bảo trì, sửa chữa tối thiểu cho ~30 KCCC [126]. Quỹ nhà CCC xuống cấp mạnh do việc bảo dưỡng không đúng quy trình và rất hạn chế, không ngăn chặn coi nói gây nguy hiểm đến hệ kết cấu như xây trên đường ống kỹ thuật, WC, ban công. Hiện có 48 triệu m<sup>2</sup> / 80 triệu m<sup>2</sup> (~59%) nhà ở đô thị cần sửa chữa hoặc dỡ bỏ, nhưng thực tế vẫn đang là nơi ở cho hàng triệu dân cư [34].



*Hình 1.39: Hiện trạng KCCC Khương Thượng*



Hình 1.40: Hiện trạng các KCCC quận Đống Đa - TP. Hà Nội  
(KCCC Kim Liên – Trung Tự - Khương Thượng – Phương Mai – Nam Đồng)



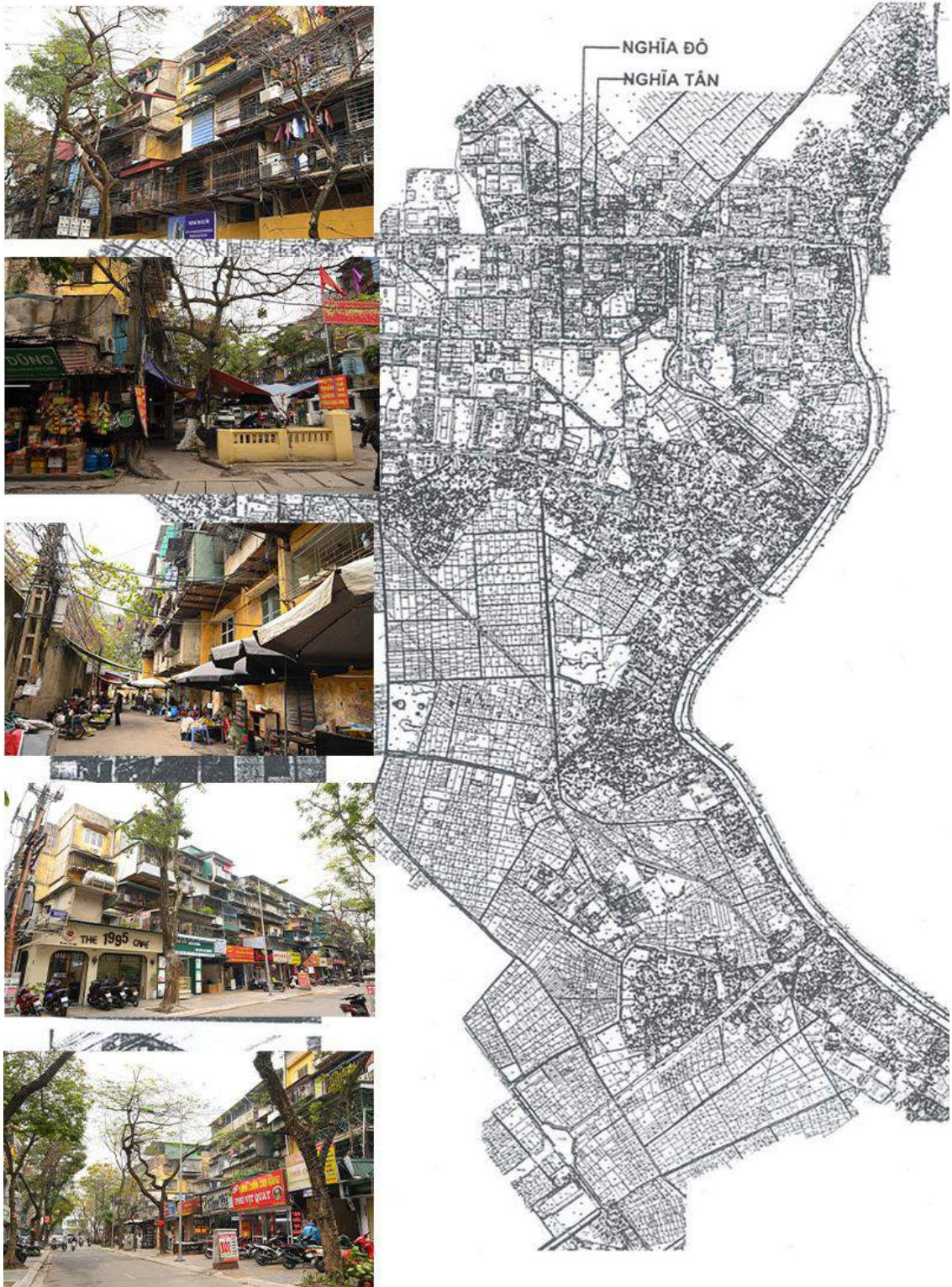
Hình 1.41: Hiện trạng các KCCC quận Thanh Xuân - TP. Hà Nội

Tiềm năng đất đai KCCC cũ được khai thác và sử dụng chưa hiệu quả. Người dân tự cải tạo sửa chữa manh mún, lấn chiếm đất đai với mật độ đến ~80%, chủ yếu là nhà thấp tầng (chiếm 80%) nên không thể tạo ra động lực phát triển lớn

[94]. Thực tế đã có nhiều doanh nghiệp quan tâm tái thiết KCCC, tuy nhiên thực hiện rất hạn chế do mức đầu tư rất lớn - trung bình XD một chung cư cần 200-300 tỷ đồng, làm cả khu cần 4.000-5.000 tỷ đồng. Để cân đối hiệu quả đầu tư, doanh nghiệp thường chỉ thuần túy kinh doanh vì lợi nhuận, không tính đến lợi ích toàn diện của quá trình tái thiết. Chính vì vậy quỹ đất KCCC chưa được khai thác hiệu quả, dẫn đến lãng phí tài nguyên đô thị.



Hình 1.42: Hiện Trạng KCCC Nghĩa Đô- KCCC Nghĩa Tân



Hình 1.43: Hiện trạng các KCCC quận Cầu Giấy - TP. Hà Nội

### 1.3.2. Tình hình tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

#### 1.3.2.1. Thực trạng tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

Theo số liệu của Sở XD Hà Nội, tính đến năm 2021, trên địa bàn Hà Nội có 76 KCC cũ, trong đó 34 khu có quy mô từ 2 ha trở lên, với số CC cũ là 1.273 nhà trên tổng số 1.579 nhà.



Hình 1.44: KCCC Kim Liên đang được tái thiết từng phần  
 Nguồn: <https://baodautu.vn/batdongsan/ha-noi-khu-tap-the-cu-kim-lien-se-som-duoc-cai-tao-d84286.html>

Các chung cư cũ phổ biến được XD 2-5 tầng với kết cấu tường gạch, sàn panel (856 nhà), hoặc hệ kết cấu khung cột - dầm (145 nhà), bê tông cốt thép (193 nhà), lắp ghép tấm nhỏ / tấm lớn (273 nhà). Các chung cư cũ tập trung chủ yếu ở 4 quận nội thành, thuộc khu vực hạn chế phát triển với số lượng 1062 nhà. Trong đó, q.Ba Đình có 211 nhà, q.Hoàn Kiếm có 120 nhà, q.Đống Đa có 438 nhà và q.Hai Bà Trưng có 293 nhà (Sở Xây dựng Hà Nội, 2021).

- *Về chính sách tái thiết KCCC:*

Năm 2005, Tp. Hà Nội đã ban hành Nghị quyết 07/2005/NQ-HĐND, được coi là chính sách đầu tiên về cải tạo các KCC cũ. Từ đó đến nay, nhiều văn bản pháp luật liên quan đến vấn đề cải tạo các KCC cũ ở Hà Nội đã được Chính phủ và Thành phố ban hành. Đồng thời, UBND TP. Hà Nội đề xuất các nội dung cơ bản để thực hiện khung chính sách đặc thù về cải tạo và xây dựng lại NCC, KCC cũ ở Hà Nội cũng như các nội dung khác có liên quan. Đó là các chính sách đối với các bên liên quan (nhất là với người dân - chủ sở hữu); về trình tự thực hiện dự án; về tiêu chí lựa chọn CC cũ để lập dự án (trong đó có quy định riêng đối với CC cũ cấp độ D); về lựa chọn chủ đầu tư; về thu hồi đất; về cơ chế bồi thường; về cơ chế hỗ trợ tài chính cho dự án;...

- *Về quy hoạch cải tạo KCCC:*

Bằng chủ trương XH hóa, năm 2016, Hà Nội đã lựa chọn 19 nhà đầu tư tự bỏ kinh phí nghiên cứu QH chi tiết 22 KCCC cũ. Vì doanh nghiệp cần đảm bảo lợi ích tài chính nên các chỉ tiêu dân số, tầng cao của các đồ án đều vượt quá quy định của QH chung và quy chế quản lý công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử. Đến năm 2021, sử dụng nguồn vốn ngân sách, TP đã nghiên cứu, áp dụng cơ chế, chính sách để lập QH chi tiết cho 3 đối tượng: KCC / KCCC cũ, nhóm CC cũ và các CC cũ độc lập (theo Đề án 5289 về cải tạo, XD lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố). Có thể thấy là cơ chế, chính sách từng bước được bổ sung hoàn thiện - nhưng khi áp dụng vào thực tế vẫn còn những vướng mắc chưa được tháo gỡ nên chưa có nhiều dự án được triển khai thực hiện. Hiện nay mới đang tiến hành bước kiểm kê, kiểm định và đánh giá hiện trạng quỹ CC cũ, nhưng chưa làm xong thì chưa có KCCC nào lập được QH cải tạo / XD mới.

- *Về thực hiện các dự án cải tạo và xây dựng lại NCC cũ:*

Theo báo cáo của Sở XD Hà Nội, đến tháng 7/2021 mới có 19 dự án hoàn thành (chiếm ~1,2%, trong đó có 2 CC cũ ở tình trạng nguy hiểm cấp độ D) và 14 dự án đang triển khai (6 dự án đã phá dỡ, 8 dự án đang vận động di dời / làm QH). Kinh phí để thực hiện là vốn XH hóa kết hợp với nguồn hỗ trợ từ ngân sách. Các dự án đã và đang thực hiện hầu hết mang tính thí điểm, áp dụng cho từng CC riêng lẻ, có hỗ trợ từ ngân sách thành phố - nhưng chưa được tổng kết để đánh giá tính hiệu quả, chưa rút kinh nghiệm để có thể tiếp tục triển khai đồng bộ / áp dụng cho toàn khu.

Bằng vốn ngân sách và vốn doanh nghiệp: đã XD mới nhà A3 Giảng Võ (4 tầng, 61 căn hộ) hư hỏng nguy hiểm thành nhà 6 tầng với 103 căn hộ; nhà B7 Thành Công (5 tầng, 70 căn hộ, 4.200m<sup>2</sup> sàn) thành nhà 6 tầng với 94 căn hộ, 5.729m<sup>2</sup> sàn; nhà A6 Giảng Võ (5 tầng, 80 căn hộ, 4.082m<sup>2</sup> sàn) thành nhà 9 tầng với 180 căn hộ, 11.905m<sup>2</sup> sàn; nhà B4 và B6 Thành Công; Phá dỡ toàn bộ khu B

Kim Liên (gồm 14 nhà 4 tầng kết cấu bê tông xi) để QH XD lại thành nhà cao tầng - hiện đang hoàn thiện các nhà B7, B10 (11 tầng với 284 căn bộ, 24.322m<sup>2</sup> sàn).

Bằng nguồn vốn của doanh nghiệp: đang triển khai dự án phá dỡ để XD lại các CC trong tình trạng nguy hiểm - nhà I1, I2, I3 Thành Công; nhà A, B Ngọc Khánh; nhà E6, E7 Quỳnh Mai [115].

Có thể thấy nhiều dự án tập trung ở KCCC Giảng Võ do vị trí “đắc địa” gần trung tâm Ba Đình, thuận lợi về giao thông, có đầy đủ các chức năng và dịch vụ đô thị. KCCC này là đơn vị ở tương đối hoàn chỉnh (~39 ha gồm 4 khu A, B, C, D với 22 nhà 5 tầng lắp ghép tấm lớn - ngoài ra có các nhà trẻ, trường học, khách sạn, CT thương mại, dịch vụ, hồ điều hòa...) nên đã thu hút nhiều doanh nghiệp đăng ký tham gia đầu tư XD lại các nhà A5, C4, C5, C6, C7, B1, B2, B3, B6, D2, D4.

Hiện nay, một số nhà lắp ghép nằm giáp các mặt đường lớn đã được XD lại thành chung cư cao tầng. Thực tế đây là những dự án tái thiết riêng lẻ mang tính thí điểm, thực hiện tùy theo địa điểm cụ thể tại những vị trí có giá trị lớn về kinh tế, mang lại lợi ích trực tiếp cho chủ đầu tư, có điều kiện thuận lợi / dễ dàng nhất để thực hiện. Tuy nhiên, chúng



Hình 1.45: Dự án Cải tạo và Xây Mới KCCC Giảng Võ



không nằm trong một dự án QH-KT tổng thể và đồng bộ nào cho toàn khu, và đang chất tải nặng nề lên hệ thống hạ tầng XH đã cũ. Trong khi đó, những nhà khác cùng nhóm nhưng nằm ở bên trong (vị trí không thuận tiện, kém hấp dẫn) thì không được các nhà đầu tư quan tâm - nên chưa biết đến bao giờ mới có cơ hội được tái thiết.

1.3.2.2. Các hình thức tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

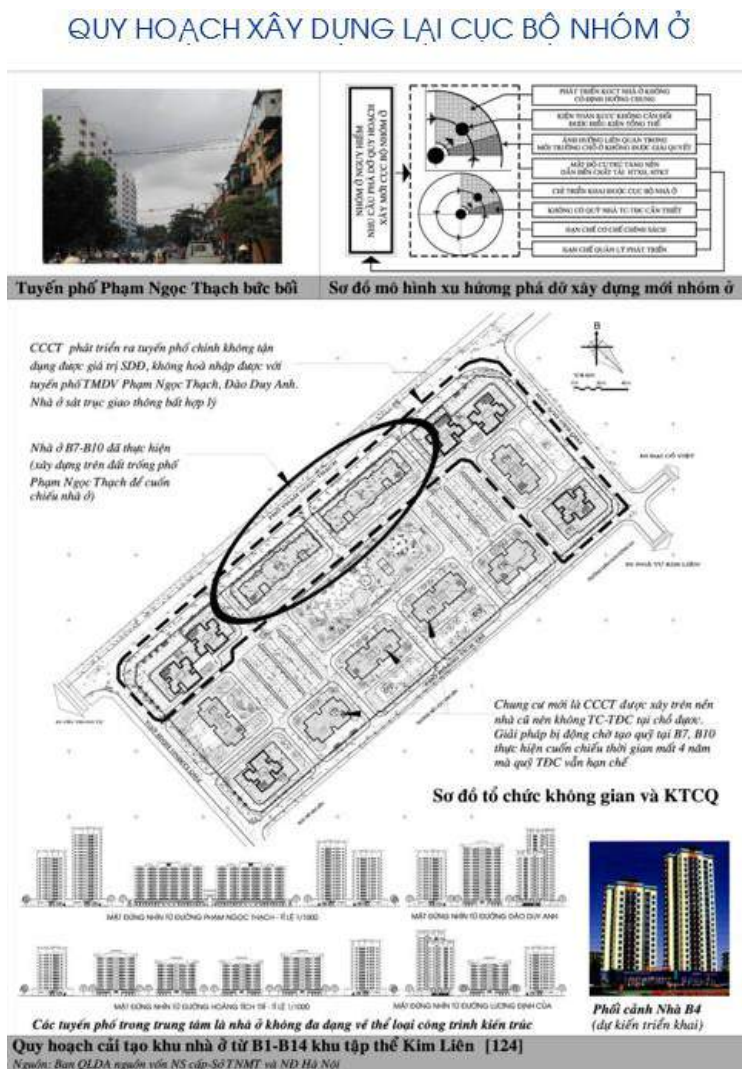
Việc cải tạo KCCC đang triển khai thí điểm thực hiện theo 3 mô hình:

- *Phá dỡ, xây mới nhà chung cư riêng lẻ*

Dỡ bỏ các nhà bị lún, nứt nguy hiểm - xây dựng lại thành nhà cao tầng hiện đại nâng cao điều kiện sống, cải thiện hình thức kiến trúc và mỹ quan đô thị.

- *Xây mới cục bộ nhóm nhà ở*

Tình trạng chưa hoạch định được điều kiện TC-TĐC để tái phát triển là một hạn chế lớn, khiến nhiều dự án thiếu tính khả thi trầm trọng và tổ chức thực hiện hết sức bị động. VD: dự án Nam Đại Cồ Việt hoàn thiện khu ở Bách Khoa đã có quỹ TĐC phân tán tại Thanh Lương, Đại Kim - Định Công nhưng dân cư không



Hình 1.46: Dự án cải tạo và xây mới KCCC Kim liên

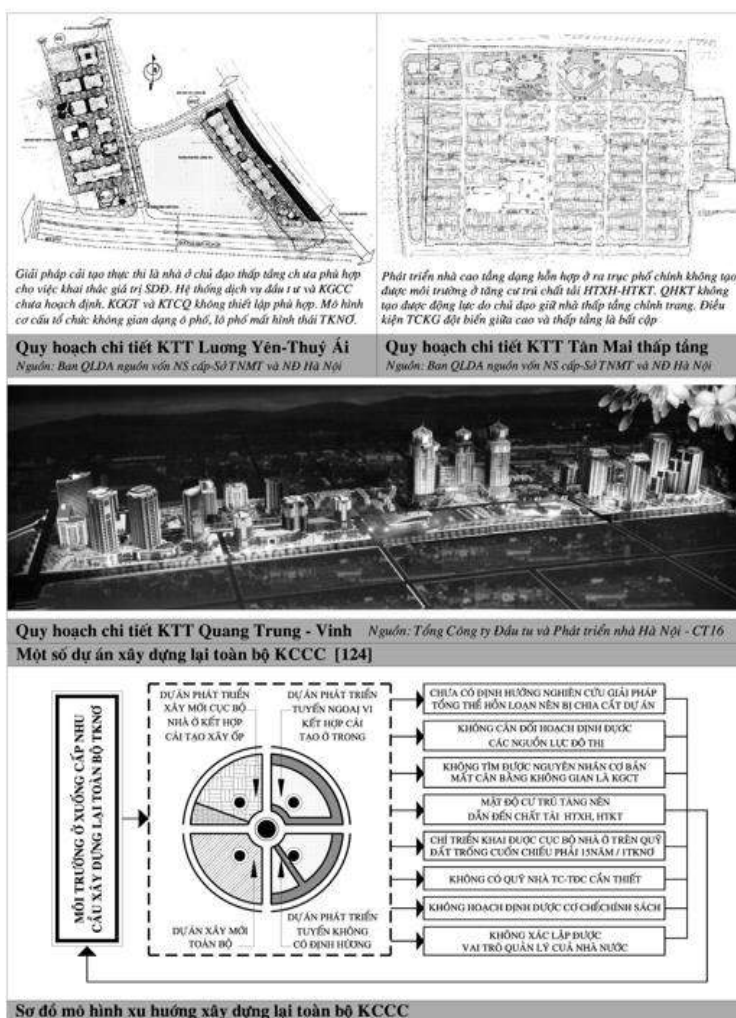
đồng thuận, buộc phải điều chỉnh TĐC tại chỗ nên thời gian bị chậm 4 năm và hiện vẫn chưa giải quyết được. Hoặc việc cải tạo KCCC Văn Chương có chủ trương trước nhưng quỹ nhà TC-TĐC xác định sau tại khu Đại Kim nên sẽ rơi vào hoàn cảnh tương tự. Mặt khác QLĐT tái phát triển chưa có những định chế cụ thể với sự chuẩn bị đầy đủ, hiệu quả và “vào cuộc” của toàn xã hội.

- Quy hoạch xây dựng lại toàn bộ khu chung cư cũ

Bằng nguồn vốn ngân sách đang lập QH cải tạo chỉnh trang các khu Thành Công, Giảng Võ, Bách Khoa, Lương Yên - Thụy Ái, Tân Mai, Mai Hương, thí điểm dự án hai bên tuyến đường từ Kim Liên đến Ô Chợ Dừa. Thành phố đã giao các doanh nghiệp bằng nguồn vốn tự có nghiên cứu lập dự án cải tạo XD toàn bộ các khu Nguyễn Công Trứ, Văn Chương, Khương Thượng và Thanh Xuân Bắc.

Tình trạng không có quỹ nhà TC-TĐC dẫn đến việc tổ chức thực hiện không có lối thoát, bị động về tổ chức không gian, phá vỡ cấu trúc tuyến phố có lộ giới hạn chế và không thể biện chứng hệ thống các thành phần không gian khác phục vụ chức năng ở. QH tổng thể KCCC không định hướng được giải pháp khi chưa

**QUY HOẠCH XÂY DỰNG LẠI TOÀN BỘ KCCC**

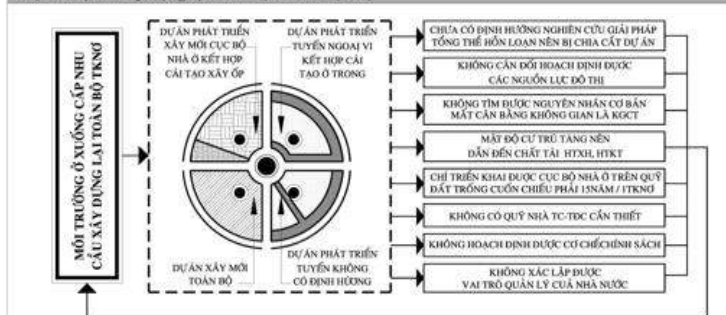


Hình 1.47: Quy hoạch tái thiết Khu Quang Trung TP Vinh

Sơ đồ mô hình xu hướng xây dựng lại toàn bộ KCCC

Quy hoạch chi tiết KTT Quang Trung - Vinh Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội - CT16

Một số dự án xây dựng lại toàn bộ KCCC [124]



triển khai QH chi tiết phường (có KCCC) và mâu thuẫn lớn với QH chi tiết quận đã xác lập theo QH định hướng không gian 2020 (khu vực KCCC chỉ chính trang, hạn chế phát triển, chiều cao trung bình 5 tầng). Điều đó dẫn đến việc nghiên cứu QH-KT không đáp ứng được thực tiễn và rất khó triển khai nên tình trạng bất cập vẫn tồn tại kéo dài.

Các dự án QH xây dựng lại KCCC (đang triển khai tại các khu Thành Công, Giảng Võ, Bách Khoa, Lương Yên - Thuý Ái, Tân Mai, Mai Hương bằng nguồn vốn hỗn hợp) vẫn chưa xác lập được động lực tài chính từ việc khai thác hiệu quả giá trị đất đô thị - mà chỉ tối đa hóa quy mô XD để bán nhà thu hồi vốn.

#### **1.4. Các nghiên cứu về tái thiết khu dân cư cũ trong đô thị**

##### ***1.4.1. Trên thế giới***

- Quyển sách "The Death and Life of Great American Cities" (của Jane Jacobs, 1961) phê phán chính sách QH đô thị tại Hoa Kỳ những năm 1950-1960 đã làm suy tàn nhiều khu dân cư đô thị, đặc biệt do sự đơn giản hóa quá mức mà bỏ qua sự phức tạp của cuộc sống con người trong các cộng đồng đa dạng. Bà phản đối các chương trình tái thiết đô thị quy mô lớn và ủng hộ phát triển nhiều mục đích sử dụng phức hợp, các khu phố có thể đi bộ, và duy trì trật tự công cộng thông qua sự tương tác của cộng đồng. Sách đặt ra những câu hỏi quan trọng về các tiền đề cơ bản của QH đô thị hiện đại và hệ quả tiêu cực của quá trình tái thiết đô thị sau Thế chiến II.

Mặc dù viết cách đây ~60 năm, nhưng ý tưởng và quan điểm về cách làm cho các thành phố trở nên đáng sống vẫn phù hợp với ngày nay, đặc biệt là ở Hoa Kỳ nơi các dự án tái phát triển đô thị quy mô lớn thường kém đa dạng và thiếu sức sống.

- Nghiên cứu của Naomi Carmon (Viện Công nghệ Technion, Israel) tập trung vào lịch sử và phân loại ba thể hệ chính sách tái thiết đô thị. Chỉ ra sự thay đổi chiến lược tái thiết đô thị liên quan đến các yếu tố XH, kinh tế và chính trị mỗi thời kỳ.

Thể hệ đầu tiên - kỷ nguyên của máy ủi (1930-): Tình trạng nhà ở tồi tệ và

nhu cầu sử dụng đất đô thị hiệu quả hơn dẫn đến ý tưởng giải tỏa các khu ổ chuột để XD các khu nhà ở mới, nhưng nhiều lỗi trong QH và thiết kế đã làm cho các khu ở đó không phù hợp với cuộc sống gia đình và tác động lớn đến các cộng đồng nghèo.

Thế hệ thứ hai - phục hồi khu dân cư (1960-): Tập trung cải thiện nhà ở và môi trường hiện có thay vì phá bỏ chúng. Đặc trưng bởi các chương trình phục hồi toàn diện, giải quyết vấn đề XH, và thu hút cư dân địa phương tham gia vào quyết định.

Thế hệ thứ ba - hồi sinh trung tâm đô thị (1970-1980): Hỗ trợ từ các đối tác công - tư lớn, tập trung vào phát triển kinh tế trong bối cảnh suy thoái toàn cầu. Có hiện tượng "gentrification" (tầng lớp trung lưu thay thế dân nghèo ở trung tâm đô thị), với cả tính tích cực (cải thiện hình ảnh đô thị) và tiêu cực (trường giả hóa).

- Phá hủy hay di sản hóa các công trình kiến trúc đô thị (Maurice Blanc, Pháp).

Tác giả (GS danh dự về XH học của Viện QHĐT và SAGE Lab (ĐH Strassbourg) so sánh quá trình tái thiết đô thị ở Pháp và Đức [29].

Pháp đã trải qua 3 giai đoạn tái thiết đô thị dưới thời Đế chế thứ hai (cải tạo các khu ổ chuột), thời Đế quốc Cộng hòa (cải tạo các khu dân cư cũ) và từ năm 2003 (cải tạo các khu nhà ở XH lớn). Ngoài các di tích lịch sử và di sản được bảo vệ, phần còn lại bị coi là những công trình “phi chất lượng” cần loại bỏ. Nhà ở tốt hơn, nhưng VH của khu dân cư cũ bị mất đi - do sự “thay máu” dân cư sau khi tái thiết. Vì vậy, phải tìm những giải pháp ít tốn kém hơn để hiện đại hóa và nâng cấp các khu dân cư cũ. Gần đây, một số quan điểm tái thiết đô thị định hướng hiện đại hóa các phức hợp nhà ở XH lớn bằng cách kết hợp phá dỡ, XD “bền vững” và đa dạng hóa XH.

Ở Đức, quá trình tái thiết “mềm mại” hơn khi người dân được khuyến khích tham gia vào quản trị dự án tái thiết dưới hai hình thức: (1) Beteiligung - tham gia hành động, và (2) Mitbestimmung - tham gia tranh luận hoặc tham khảo ý kiến. Một cơ chế quản trị dự án được thiết lập nhằm cung cấp một nơi để tương tác giữa chính quyền đô thị, cư dân và các bên liên quan.

Từ đó, thấy rằng cách tái thiết đô thị tại Đức hợp lý hơn khi dựa trên mong muốn của các chủ thể để tìm ra cách ứng xử tốt nhất nhằm lưu giữ các giá trị cả về vật chất (các công trình kiến trúc) và phi vật chất (cộng đồng XH cùng VH, lối sống của họ). Kết luận: tái thiết đô thị là quá trình chuyển đổi các thành phố đảm bảo vừa đoàn kết vừa đổi mới, vừa tôn trọng quá khứ vừa hướng tới tương lai.

#### **1.4.2. Tại Việt Nam**

Trước vấn đề rất cần thiết và có tính thời sự cấp bách, công tác nghiên cứu chưa đáp ứng được tính đồng bộ, toàn diện và khả thi ngoài những thành tựu cơ bản đã đạt được theo từng giai đoạn. Một số công trình nghiên cứu chính:

- “Cải tạo, nâng cấp và mở rộng khu chung cư giai đoạn 1970-1980” (luận văn Thạc sĩ, Dương Đức Tuấn, 1997) [90] xác định cải tạo, nâng cấp và mở rộng nhà ở gắn với điều kiện phát triển quỹ nhà được kiện toàn KGKT tạo phố để phát triển HTXH khác có tính chất TMDV cá thể, giảm mật độ cư trú và tái định cư tại chỗ.

- “Vấn đề QH cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững” (Luận án TS Kiến trúc, Nguyễn Tố lãng, 2000) [64] khẳng định hướng kiện toàn không gian, phát triển bền vững các khu ở trong đó có KCCC đã mất tính cân bằng, với các giải pháp chuyển hoá hình thái không gian khu ở đô thị

- “Kiến trúc nhà ở cao tầng phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội Hà Nội năm 2020” (Luận án TS Kiến trúc, Nguyễn Trọng Khang, 2001) [62] đã nghiên cứu kiến trúc và điều kiện phát triển nhà ở cao tầng tại Việt Nam, có kết luận trong đô thị hiện đại về nhà ở cao tầng là xu thế tất yếu ứng dụng tại Việt Nam.

- “Tổ chức không gian công cộng trong đơn vị ở đô thị tại Hà Nội” (Luận án TS Kiến trúc, Phạm Trọng Thuật, 2001) [103]. Đề xuất mô hình khả thi mang tính mềm dẻo cho ĐV ở giai đoạn đến 2020. Đưa ra mô hình tổng quát có sự kết hợp hài hoà những tính chất truyền thống trong lối sống và tính hiện đại trong cách tổ

chức không gian. Những đề xuất có phạm vi áp dụng rộng rãi cho các đô thị trên toàn quốc.

- “Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong các khu ở của Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị” (Luận án TS Kiến trúc, Đoàn Thu Trang, 2003) [95]. Đề xuất các giải pháp tổ chức KTCQ trong các khu ở, tăng cường các chức năng trang thiết bị tiện nghi phục vụ để nâng cao chất lượng môi trường ở.

- “Nghiên cứu cải tạo nâng cấp các khu nhà ở chung cư nhiều tầng XD tại Hà Nội trong giai đoạn 1960-1986” (Luận án TS Kiến trúc, Vũ An Khánh, 2003) [63] tập trung cải thiện điều kiện nhà ở bằng các giải pháp cải tạo, xây ộp và kiện toàn chức năng không gian tổng thể - là định hướng phù hợp trong điều kiện cải tạo hạn chế.

Tổ hợp không gian kiến trúc ở trong các khu đô thị mới nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại Hà Nội (Luận án TS Kiến trúc, Vương Hải Long, 2009) [103]. Nghiên cứu đề xuất việc xây dựng mô hình tổ hợp không gian kiến trúc ở trong KĐTM tại Hà Nội phù hợp với điều kiện đặc thù, đảm bảo nhu cầu sử dụng lâu dài, tiết kiệm tài nguyên đất đô thị và thích ứng với giá trị từng vị trí khu đất đã trở thành yêu cầu cấp bách.

- “Thích ứng mô hình “khu đô thị nén” trong quá trình tái thiết không gian đô thị tại Hà Nội” (Đề tài KH-CN mã số 126-2017/KHXD-TĐ, Trần Minh Tùng & Phan Tiến Hậu, 2017) đặt vấn đề tái cấu trúc đất đai đô thị tại các khu vực đô thị hiện hữu bằng việc thiết lập các khu nhà ở trên nền các chức năng “đô thị cũ”. Đề xuất khái niệm “khu đô thị nén” với các tiêu chí, các ngưỡng “nén” phù hợp với bối cảnh HN.

- “Nghiên cứu cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội để nâng cao chất lượng cuộc sống của hộ gia đình nhìn từ góc độ chính sách” (Nguyễn Văn Luyện) [30] đã phân tích các nguyên nhân việc triển khai công tác cải tạo, XD lại chung cư cũ chưa thực sự hiệu quả, trong đó có nguyên nhân quan trọng là các chính sách

của Nhà nước. Từ đó đưa ra một số gợi mở nhằm thúc đẩy quá trình triển khai các dự án, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống người dân.

- “Cải tạo chung cư cũ theo hướng bảo tồn” (Vũ Hoài Đức, 2021). Nêu ý tưởng về bảo tồn nhóm chung cư cũ trong bối cảnh việc tái thiết đang bế tắc, dựa trên nhận định ~90% CC cũ chưa đến mức nguy hiểm nghiêm trọng phải phá dỡ (tuy nhiên chỉ là kết quả đánh giá sơ bộ ~25% số lượng). Loại bỏ những phần coi nới, giữ nguyên kết cấu cũ, ghép 2-3 căn hộP để tăng diện tích tuy nhiên giải pháp này hiệu quả thấp, số lượng hạn chế, không phù hợp với thực tế.

### **1.5. Các vấn đề cần nghiên cứu**

- Hệ thống hóa, nhận diện vấn đề và giá trị của các KCCC cũ nội thành Hà Nội.
- Xây dựng các tiêu chí đánh giá và phân loại các KCC cũ nội thành Hà Nội làm cơ sở định hướng cho các mô hình và giải pháp tái thiết.
- Đề xuất quan điểm và nguyên tắc tái thiết các KCC cũ nội thành Hà Nội
- Đề xuất các định hướng và chiến lược tái thiết các KCC cũ nội thành Hà Nội hướng đến phát triển bền vững kiến trúc và đô thị, bền vững phù hợp với QH chung.
- Đề xuất các mô hình tái thiết các KCC cũ của Hà Nội.
- Đưa ra các giải pháp tổ chức không gian khu ở mới tương ứng với các mô hình tái thiết khác nhau.

## **Chương 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI**

### **2.1. Cơ sở pháp lý**

#### **2.1.1. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương**

Các Luật: Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Thủ đô ngày 21/11/2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ Chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Nghị định của Chính phủ: số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cai tạo, xây dựng lại nhà chung cư (thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015); Số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Quyết định, chỉ thị, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: Số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030; Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; Thông báo số 72/TB-VPCP ngày 02/4/2021 kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc



với lãnh đạo thành phố Hà Nội; Thông báo số 171/TB-VPCP ngày 28/6/2021 thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành tại cuộc họp về Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

### **2.1.2. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của thành phố Hà Nội**

Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2020-2025) Đảng bộ thành phố Hà Nội; Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025;

Thông báo Thành ủy: S 2822-TB/BCSD-TU ngày 26/8/2020 Kết luận Hội nghị Thường trực Thành ủy Hà Nội làm việc với Ban cán sự đảng Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan; Số 104-TB/TU ngày 04/01/2021 thông báo Kết luận buổi làm việc của Thành ủy Hà Nội với Sở Xây dựng; Số 212-TB/TU ngày 12/4/2021 thông báo Kết luận của Thường trực Thành ủy về các nhiệm vụ trọng tâm của Thành ủy trong Quý II và 9 tháng cuối năm 2021.

Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của HĐND Thành phố về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố.

Các Quyết định của UBND Thành phố: Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 về Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung Thành phố; Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 24/10/2013 về việc Ban hành quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc khu phố cổ Hà Nội; Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 về việc Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ Hà Nội; Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội; Quyết định số 4309/QĐ-UBND ngày 05/8/2016

về Kế hoạch kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm trên địa bàn Thành phố.

Các Quyết định: số 1361/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A, tỷ lệ 1/2000; số 1360/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B, tỷ lệ 1/2000; số 1357/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-1C, tỷ lệ 1/2000; số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000; số 1356/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3, tỷ lệ 1/2000; số 1358/QĐ-UBND ngày 19/3/2021 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000; số 2932/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND Thành phố và số 2928/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của Chủ tịch UBND Thành phố về ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của UBND Thành phố và Chủ tịch UBND Thành phố liên quan đến công tác cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, thông tư của Bộ Xây dựng: QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị; QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng; QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư; TCVN 9378: 2012 Tiêu chuẩn quốc gia về khảo sát đánh giá tình trạng nhà và công trình xây gạch đá; TCVN 9381:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà; Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

Và các văn bản quy định khác của Trung ương và Thành phố có liên quan về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

### ***2.1.3. Các định hướng quy hoạch - kiến trúc***

### 2.1.3.1. Định hướng phát triển không gian Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050

Quy hoạch tổng thể Hà Nội có 3 định hướng lớn: Bảo tồn và tôn tạo khu phố cổ, phố cũ; Phát triển khu ĐTM ở phía Bắc Sông Hồng, mở rộng về phía Tây và phía Nam; Thiết lập hệ thống các đô thị vệ tinh ở phía Tây. Dân số đến năm 2030, 9,0-9,2 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 65-68%. Đến năm 2050, dân số tối đa ~10,8 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa ~70-80%.

Khu vực nội đô gồm:

Khu nội đô lịch sử giới hạn từ phía Nam sông Hồng đến đường vành đai 2, là khu vực bảo tồn di sản văn hóa Thăng Long, các giá trị truyền thống của người Hà Nội. Bảo tồn, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị và tôn vinh văn hóa, lịch sử truyền thống của khu phố cổ, khu phố cũ, Hồ Gươm, Hồ Tây, Thành cổ ... Điều chỉnh các chức năng sử dụng đất, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, cảnh quan, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Hạn chế phát triển nhà cao tầng và kiểm soát gia tăng dân số cơ học, giảm từ 1,2 triệu người xuống ~0,8 triệu người.

Khu Nội đô mở rộng giới hạn từ đường vành đai 2 đến sông Nhuệ, là khu vực phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm văn hóa, dịch vụ - thương mại cấp thành phố có chất lượng cao, kiến trúc hiện đại. Hoàn thiện cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ hiện đại, chỉnh trang kiến trúc một số khu dân cư và làng xóm ven đô trong quá trình mở rộng đô thị. Dân số đến năm 2030 ~0,85-0,9 triệu người.

Hà Nội sẽ trở thành trung tâm công nghiệp công nghệ cao, ưu tiên cho phát triển lĩnh vực dịch vụ: Thương mại, du lịch, trung tâm hành chính, giáo dục, khoa học và công nghệ.

Khu vực “phát triển hạn chế” (trong vành đai 2) tổng diện tích 3.460 ha, gồm các quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, một phần các quận Hai Bà Trưng và Tây Hồ. Giảm mật độ dân số, đặc biệt trong các khu phố cổ, phố cũ. Một số xí nghiệp công nghiệp, bệnh viện, trường ĐH,.. không phù hợp với định hướng QH mới sẽ dần được di dời. Diện tích cây xanh và KGCC được ưu tiên phát triển đặc biệt.

Phát triển đồng bộ các khu ĐTM. Những khu nhà ở từ thời bao cấp như các khu tập thể, các khu nhà tạm, các khu có điều kiện vệ sinh tồi tàn, hạ tầng cũ nát (Bạch Mai, Yên Phụ, Bạch Đằng...) sẽ được cải tạo và nâng cấp toàn diện.

Quyết định 11/2016/QĐ-UBND trong chương II, mục 1 có quy định cụ thể về Quản lý Quy hoạch không gian đối với công trình cao tầng tại các khu vực nội đô Hà Nội, chỉ rõ chiều cao cũng như số tầng cao tối đa của các công trình cao tầng. Đặc biệt tại Điều 10 cũng đã chỉ rõ việc nghiên cứu xây dựng các công trình cao tầng tại các dự án tái thiết đô thị là các KCCC, có quy mô từ 2ha trở lên cụ thể 17 KCCC phải đảm bảo các điều kiện cụ thể về chiều cao tối đa, tầng cao tối đa phù hợp QH chung của Thủ Đô.

#### *2.1.3.2. Định hướng tái thiết các khu chung cư cũ của Hà Nội*

Cùng với kế hoạch phát triển các khu ĐTM, việc sửa chữa nhà ở cũ, nhất là nhà lún nứt, hư hỏng nặng cũng phải được chú trọng một cách đồng bộ, xác định đạt chỉ tiêu tối thiểu 15m<sup>2</sup>/người. Hoàn chỉnh "Đề án sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng mới những nhà xuống cấp, hư hỏng nặng, nhằm mục tiêu :

(1) Các chung cư cũ (tập thể cũ) trước đây đã được nhà nước đầu tư xây dựng đồng bộ, bài bản để thực hiện mục tiêu nhiệm vụ ổn định đời sống, chỗ ở cho đông đảo nhân dân, đóng góp vào công cuộc đổi mới, phát triển. Đến nay, chung cư cũ đã hết thời hạn sử dụng, cùng với tình trạng biến đổi khí hậu, không còn an toàn đối với cuộc sống con người; Do vậy, cần phải cải tạo, xây dựng lại để kịp thời tái định cư ổn định cuộc sống người dân, nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, kinh tế xã hội giai đoạn mới.

(2) Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã xuống cấp, nguy hiểm là nhiệm vụ quan trọng, cấp bách, nhằm đảm bảo sự an toàn, tính mạng và tài sản, ổn định đời sống nhân dân, là công tác an sinh xã hội, trong đó vai trò của Nhà nước là chủ đạo trong việc quản lý, chỉ đạo thực hiện; cần thiết phải có phương pháp, giải pháp hiệu quả (xây dựng Đề án và triển khai thực hiện Đề án), cả hệ thống chính trị vào

cuộc và tăng cường sự thống nhất ủng hộ, đồng thuận của nhân dân, các tổ chức kinh tế, xã hội cùng phối hợp quyết liệt triển khai thực hiện.

(3) Công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tiến tới góp phần công cuộc cải tạo, tái thiết đô thị; dỡ bỏ chung cư cũ, xây dựng mới chung cư tái định cư, gắn với cải tạo chỉnh trang, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển công trình thương mại, dịch vụ,..., kết nối, thống nhất với các khu chức năng đô thị hiện hữu, phát huy tối đa nguồn lực đất đai đô thị, nhằm làm thay đổi cơ bản nâng cao chất lượng đô thị, chất lượng cuộc sống, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan, hướng tới đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

(4) Thực hiện, áp dụng đồng bộ cơ chế chính sách pháp luật về nhà ở, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật hiện hành có liên quan; áp dụng Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(5) Xây dựng hoàn chỉnh “Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội” với phương pháp, quy trình và chính sách hiệu quả, trình cấp thẩm quyền xem xét, phê duyệt, làm cơ sở pháp lý, công cụ giải pháp thực hiện, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, tái định cư, chỉnh trang, tái thiết đô thị.

Hà Nội chủ trương cải tạo, XD lại các KCCC theo hướng XH hóa, gắn liền công tác bảo trì, duy tu, sửa chữa thường xuyên quỹ nhà ở với việc khai thác dịch vụ đô thị. Quán triệt nguyên tắc lấy mục tiêu cải tạo, chỉnh trang QH để cải thiện điều kiện sống của nhân dân, đặc biệt quan tâm bảo đảm mật độ dân cư sau cải tạo phù hợp với hệ thống HTKT và HTXH, chú ý hợp lý đến lợi ích của các bên tham gia thực hiện. Đảm bảo không còn các KCCC thiếu an toàn, không đủ điều kiện sống theo quy định. Nghiên cứu lập QH cải tạo, xây dựng lại các KCCC theo hướng tổ chức lại QH chi tiết đồng bộ với HTKT, HTXH, phù hợp với điều kiện kinh tế và yêu cầu phát triển của thành phố trong giai đoạn tới, đáp ứng các yêu cầu hiện đại, văn minh và tiện nghi; chỉnh trang cảnh quan đô thị nội thành [125].

Cải tạo các KCCC tại Hà Nội phải đáp ứng các quy định về QLĐT, các quy chuẩn xây dựng Nhà nước ban hành [9], phù hợp với định hướng phát triển đô thị văn minh hiện đại. Cải tạo KCCC nhằm giải quyết những bức xúc về môi trường, kinh tế, VH-XH, phát triển kiện toàn KGĐT là phương hướng chủ đạo.

## **2.2. Cơ sở lý luận**

### **2.2.1. Một số lý thuyết về tổ chức không gian kiến trúc các khu ở**

#### *2.2.1.1. Khái niệm đơn vị ở được ứng dụng trong các KCCC*

Khái niệm “đơn vị ở láng giềng” (Neighborhood Unit) do Clarence Perry đề xuất từ năm 1923 và được ứng dụng tại nhiều nước phương Tây. Trong khi đó ở Liên Xô người ta lại đề cao kiểu “nhà ở tập thể” (House of Community), mà từ đó Le Corbusier đã làm nên các “Đơn vị ở” (Unite d’Hatitation) được “nén” vào một công trình nhiều tầng. Cho đến sau năm 1954, Liên Xô mới tiếp thu mô hình đơn vị ở láng giềng và phát triển thành hệ thống lý luận về “tiểu khu nhà ở” (Microraiion / Microdistrict), rồi nhanh chóng áp dụng trên quy mô lớn với phương thức điển hình hóa thiết kế và công nghiệp hóa XD [3], [14]. Thời gian đầu các tiểu khu chỉ XD nhà 5 tầng, sang thập kỷ 1970- đã nâng lên 9-12 tầng, và đến những năm 1980- thì chủ yếu là nhà lắp ghép tấm lớn cao 18-24 tầng. Một trong những điểm chung nổi bật của các mô hình này là lấy trường học làm trung tâm (hình 2.1) - với quy mô dân số của đơn vị ở / tiểu khu phải đủ để đảm bảo quy mô của trường học. Thời gian và phương tiện di chuyển, bán kính phục vụ của các trường học gần như tương tự nhau. Còn các công trình DV và không gian chức năng khác thì tùy theo thể chế xã hội mà có các cách bố trí khác nhau.

Từ những năm 1960-, các nước XHCN Đông Âu cũng đã áp dụng rộng rãi mô hình tiểu khu nhà ở XD bằng phương thức lắp ghép tấm lớn (theo hình mẫu của Liên Xô), nhưng đến cuối những năm 1990- khi Liên Xô và khối XHCN tan rã thì lại tuyên bố từ bỏ nó. Nguyên nhân chính là bởi mô hình này cần có quỹ đất rộng (mỗi tiểu khu tới 50-65 ha), trong khi quy mô và dân số đô thị các nước lại tương đối nhỏ - cho nên nhu cầu thực tế về phát triển nhà ở là không đủ lớn để CN

hóa XD quy mô lớn (về thực chất thì nó không phù hợp với quy luật cung - cầu của nền kinh tế thị trường).

Tại Việt Nam thời kỳ đầu ứng dụng lý thuyết tiểu khu vào XD nhà ở tập thể, quy hoạch đô thị lấy cơ sở là một đơn vị hành chính cấp phường giới hạn bởi các đường nội bộ khu ở với khoảng cách 400-500m, mỗi phường có diện tích đất 16-25 ha. Các CTCC trong đơn vị ở được bố trí theo cấp (nhóm nhà - đơn vị ở / tiểu khu - khu nhà ở) với bán kính phục vụ tương ứng (hình 2.2). Mặc dù đến nay mô hình tiểu khu nhà ở vẫn còn nhiều ý kiến bàn cãi, nhưng những lý luận về đơn vị ở lán giềng theo kiểu tiểu khu nhà ở vẫn tiếp tục tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau [3], [14].

Ở Việt Nam, vào cuối những năm 1990- cũng đã diễn ra cuộc tranh luận học thuật trên các tạp chí Kiến trúc (Hội KTS) và Kiến trúc Việt Nam (Bộ XD), với những luồng quan điểm trái ngược nhau về ưu điểm / nhược điểm, về thành công / thất bại và tương lai của mô hình tiểu khu nhà ở (không chỉ ở Việt Nam). Tiếp theo đó là cuộc tranh luận xoay quanh bản chất của kiến trúc và mục đích của hoạt động sáng tạo kiến trúc - là kiến tạo nên các không gian (Spaces) để hoạt động (theo chủ nghĩa Công năng), hay là những nơi chốn (Places) dành cho con người (theo Hiện tượng học)? Điều đáng tiếc là thực tiễn kiến trúc Việt Nam lúc đó vẫn là vùng trũng lạc hậu so với các nước và đang hướng tới hội nhập - nên các vấn đề đặt ra đối với kiến trúc khu ở đã không được tổng kết một cách chính thống và đầy đủ, dẫn tới thiếu sự điều chỉnh / định hướng cần thiết và kịp thời.

Tuy nhiên, cấu trúc QH theo hệ thống tầng bậc lấy tiểu khu nhà ở làm đơn vị cơ sở - nhất là trong nền kinh tế bao cấp phân định hệ thống dịch vụ công cộng theo cấp độ hành chính - đã độc lập hoá các đơn vị ở, làm các mối liên hệ giữa chúng trở nên rời rạc. Trong XH phát triển theo nền kinh tế thị trường, sự phân lập chức năng các trung tâm công cộng trở nên không còn phù hợp với nhu cầu và tâm lý của người dân - vì họ không được lựa chọn đối tượng giao tiếp phù hợp và buộc phải di chuyển nhiều để sử dụng. Để khắc phục nhược điểm của cấu trúc tầng

bậc nhưng đồng thời vẫn giữ được ưu điểm của lý thuyết tiểu khu, các nhà QH đô thị đã đưa ra giải pháp về các quần thể ở lớn (Housing Complex) và tuân thủ nguyên tắc đưa các dịch vụ công cộng gần hơn với nhà ở [58].

### 2.2.1.2. Khái niệm đơn vị ở bền vững

Trong các tuyên ngôn tại Đại hội Chicago (1993) và Bắc Kinh (1999), UIA đã cảnh báo thế giới cần nhận thức để yếu tố bền vững phải trở thành một thuộc tính của kiến trúc.

Vấn đề bền vững ở cấp độ “đơn vị ở” được đặt ra nhằm duy trì sự cân bằng giữa các yếu tố vật chất, môi trường, VH-XH, kinh tế và các yếu tố liên quan khác trong cấu trúc của khu ở, ở hiện tại cũng như trong tương lai [36], [63], [66]. Về các nguyên tắc QH đơn vị ở bền vững, Nguyễn Cao Lãnh nhấn mạnh:

- Nhận thức rõ về vị trí, địa điểm, không gian, giới hạn của đơn vị ở, quan tâm đến văn hoá, cộng đồng, các nhu cầu của con người và khả năng đáp ứng.
- Hoà nhập và bảo vệ môi trường tự nhiên, sử dụng hợp lý và tiết kiệm tài nguyên đất trong đơn vị ở.
- Tạo lập không gian sống, làm việc, nghỉ ngơi tiện nghi và đồng bộ, đảm bảo phục vụ thuận tiện các nhu cầu của con người.
- Quy hoạch và thiết kế phải tạo sự hợp tác mật thiết, đồng bộ của mọi thành phần tham gia trong quá trình phát triển.
- Thiết lập và quảng bá viễn cảnh về đơn vị ở chất lượng cao với các hình ảnh về không gian công cộng, khu nhà ở, khu vui chơi giải trí, cây xanh...

Đơn vị ở / khu ở bền vững về bản chất là một thực thể thuộc cả kiến trúc & đô thị, cho nên cần được xem xét trong sự liên hệ với các khía cạnh của mô hình Đô thị bền vững và Kiến trúc bền vững:

- Đô thị bền vững (ĐT BV) với các khía cạnh: Dễ sống - Cạnh tranh lành mạnh - Quản trị tốt - Tài chính minh bạch (→ tập trung vào các vấn đề về kinh tế đô thị). ĐT BV là nền tảng cho Chiến lược phát triển đô thị của Liên minh các đô thị (Cities Alliance), được hậu thuẫn bởi WB, UNDP và UN Habitat.



- Kiến trúc bền vững (KTBV) quan tâm tới các khía cạnh tương đối toàn diện - ban đầu gồm môi trường Sinh thái, Văn hóa - xã hội và Kinh tế - kỹ thuật. Sau này đã tách riêng các yếu tố VH và XH, Kinh tế và Kỹ thuật - trở thành hệ thống 5 khía cạnh bền vững giao thoa với nhau (*luận án của Trần Quốc Thái*).

Đây là các cơ sở khoa học để phân tích, tổng hợp và xác định các yêu cầu / tiêu chí đối với Khu ở bền vững / Đơn vị ở bền vững (theo quan điểm của luận án và phù hợp với bối cảnh các KCCC của Hà Nội). VD: khu ở bền vững thích ứng với các môi trường ST, VH, XH, Kinh tế & điều kiện kỹ thuật của địa điểm, có khả năng phát triển ổn định và nâng cấp chất lượng trong quá trình vận hành.

Các lý luận về đơn vị ở và kinh nghiệm thực tế tổ chức các khu ở giai đoạn trước là cơ sở để nghiên cứu tái thiết các KCCC cũ của Hà Nội theo hướng nâng cao chất lượng cuộc sống, phát triển môi trường tự nhiên và hạn chế sử dụng tài nguyên đất trong khu ở.

### 2.2.1.3. Kiến trúc sinh thái

Kiến trúc sinh thái khởi đầu từ nửa sau tk.XX và trở thành xu hướng tất yếu trong tk.XXI. Nó được xem như một giải pháp toàn diện để đối phó với cuộc khủng hoảng đô thị trên diện rộng cũng như với cuộc khủng hoảng về phong cách kiến trúc đương đại. Kiến trúc Sinh thái thập kỷ 1960- dưới dạng Kiến trúc Sinh thái đơn giản có thể hiểu là kiến trúc công nghệ thấp (Low-tech). Các KTS nổi tiếng như Charles Correa (Ấn Độ), Bruno Stagno (Costa Rica) đã đề ra phương pháp thiết kế theo điều kiện khí hậu địa phương (đặc biệt là vùng nhiệt đới nóng ẩm), coi đó là Kiến trúc công nghệ của thế giới thứ ba và là công cụ hữu hiệu để các nước lạc hậu rút ngắn khoảng cách với các nước phát triển. Theo họ, Kiến trúc sinh thái không cần những thiết bị kỹ thuật cao siêu hoặc nguồn tài chính hùng hậu.

Ở châu Âu, mặc dù kinh tế và kỹ thuật phát triển hùng mạnh song xu hướng kiến trúc sinh thái đơn giản cũng được quan tâm chú ý. Để đối phó với cuộc khủng hoảng dầu mỏ, các KTS bắt đầu tìm đến các “lựa chọn thay thế” thân thiện với môi trường cho các công trình nhà ở, giáo dục và văn hóa quy mô nhỏ. Thủ lĩnh

của dòng Low-tech (hay “No-tech”) là Paolo Soleri (học trò của Frank Lloyd Wright) đã đem đến một hình thức hoàn toàn mới trong công trình Arcosanti (Arizona, Mỹ).

Ở một thái cực khác là kiến trúc sinh thái công nghệ cao (High-tech) hay công nghệ sinh thái (Eco-tech). Biểu hiện dưới dạng các tổ hợp công trình đa năng kính thép quy mô lớn, tiêu biểu là hai công trình của KTS Norman Foster: Trụ sở ngân hàng Commerzbank (Frankfurt) và Mái vòm tòa nhà Quốc hội Reichstag (Berlin).

Nằm giữa các dòng kiến trúc sinh thái giản đơn và sinh thái công nghệ cao là kiến trúc sinh thái chiết trung. Các KTS theo hướng này vận dụng công nghệ vật liệu và kỹ thuật XD mới nhưng không quên những kinh nghiệm truyền thống trong việc sử dụng vật liệu tự nhiên và ứng xử hợp lý hài hòa với khí hậu môi trường. Günter Behnisch là KTS tiên phong đại diện cho trường phái này.

Đặc điểm của kiến trúc sinh thái:

- Giảm bớt sự suy thoái môi trường (khói bụi, chất thải, nhiệt, tiếng ồn, nước,..) trong quá trình đô thị hoá, bảo đảm sự phát triển bền vững của xã hội.
- Tạo lập môi trường vi khí hậu thích hợp với con người, không gian linh hoạt, thông thoáng, đa dụng và đạt hiệu quả lâu dài.
- Bền vững về môi trường trong toàn bộ vòng đời của công trình (từ khi xây dựng, sử dụng cho đến khi bị loại bỏ).

Thiết kế kiến trúc sinh thái phải đạt được những nội dung sau:

- + Lựa chọn địa điểm xây dựng từ quan điểm sinh thái.
- + Tận dụng điều kiện khí hậu môi trường, vật liệu địa phương, tài nguyên có thể tái sinh, năng lượng mặt trời / gió / địa nhiệt,.. tránh những biện pháp nhân tạo.
- + Tạo khả năng phát triển trong quá trình xây dựng và sử dụng.

- + Tiết kiệm giá thành. Sử dụng vật liệu kỹ thuật mới, hình thức đa dạng, mật độ XD gắn với cảnh quan thiên nhiên. Chọn giải pháp kỹ thuật phù hợp với thực tế.
- + Kiến trúc kết hợp một cách hữu cơ với địa hình, cây xanh, mặt nước để trở thành một phần của môi trường lớn xung quanh.

## 2.2.2. Lý luận về các mô hình phát triển đô thị

### 2.2.2.1. Đô thị nén

Khu đô thị nén có kích thước vật lý nhỏ hơn so với khu đô thị mới (ĐTM), nhưng là một khu dân cư hoàn chỉnh phải đảm bảo đồng thời các yêu cầu:

#### a. Cung cấp nhà ở cho tất cả mọi người

Trong các dạng nhà ở phổ biến, khu đô thị nén tập trung vào chung cư cao tầng (thay vì biệt thự / nhà liền kề) có tích hợp các tiện ích và dịch vụ cộng đồng. Mục tiêu là đa dạng hóa khả năng lựa chọn, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng không gian (hạn chế chiếm đất), tăng mật độ đô thị mà không ảnh hưởng đến chất lượng sống.



Hình 2.1: Khả năng chồng lớp không gian trong đất ở

#### b. Cải thiện các cơ chế quản lý, kinh doanh và môi trường cư trú

Khu đô thị nén là một phương thức phát triển đô thị đặc thù, phản ánh tính đặc sắc của khu vực, bao gồm cả cơ sở hạ tầng, tiện ích, và không gian cộng đồng. Vận hành linh hoạt, có khả năng thích ứng với sự phát triển và biến động của đô thị. Có quy chế / cơ chế đặc thù để quản lý và kinh doanh một cách hiệu quả - bao gồm cả việc tuân thủ các quy định về môi trường, an toàn, và quy hoạch đô thị.

**c. Quy hoạch sử dụng và quản lý đất đai nhằm phát triển bền vững**

Đa năng hóa để sử dụng đất tối ưu, trở thành "đất sử dụng hỗn hợp", không giới hạn chỉ một mục đích mà bao gồm nhiều loại chức năng khác nhau.

Phân chia rõ ràng chức năng của từng khu vực (nhà ở, công viên, thương mại, giáo dục, và các loại cơ sở hạ tầng) để đa năng hóa đất đai một cách hợp lý và hiệu quả. Tạo ra môi trường đa dạng và phong phú, cung cấp không gian sống và làm việc cho nhiều đối tượng có nhu cầu khác nhau.

Tối ưu hóa sử dụng đất, giảm thiểu việc chiếm đất không cần thiết góp phần thúc đẩy tính bền vững. Tích hợp đa chức năng giảm thiểu nhu cầu di chuyển, tăng sự thuận tiện trong sử dụng, tạo cơ hội tương tác hàng ngày cho cư dân.

**d. Cung cấp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho cư dân**

Xây dựng và duy trì hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ - đảm bảo không quá tải, ổn định và còn chia sẻ một phần hạ tầng với đô thị. Tối đa hóa sự tự cung, tự cấp và tự chủ của cư dân - sử dụng năng lượng tái tạo, tái sử dụng nước mưa, xử lý nước thải tại chỗ để giảm thiểu tác động môi trường.

**e. Tự chủ về nguồn năng lượng**

Sử dụng công nghệ kiểm soát và chủ động giảm tiêu thụ năng lượng - giảm sử dụng thiết bị điện không cần thiết, tối ưu hóa chiếu sáng và nhiệt độ trong nhà.

Khuyến khích SX năng lượng tại chỗ (pin mặt trời). giảm áp lực lên mạng lưới truyền tải, tăng tính ổn định và bền vững của nguồn cung cấp năng lượng.

**2.2.2.2. Đô thị theo định hướng phát triển giao thông TOD**

Tại nhiều nước, mô hình TOD không chỉ là giải pháp để hình thành đô thị nén mà còn gia tăng giá trị đất và BĐS đô thị. Nhiều chuyên gia cho rằng Hà Nội có thể phát triển theo xu hướng đô thị nén với mật độ dân cư rất cao (đặc biệt là khu trung tâm) mà vẫn đảm bảo tăng trưởng kinh tế, ổn định về môi trường, tránh nguy cơ ùn tắc giao thông - nếu tập trung đầu tư cho không gian đô thị xung quanh các đầu mối giao thông công cộng hiện đại, lấy các ga đường sắt đô thị (ĐSĐT) làm hạt nhân.

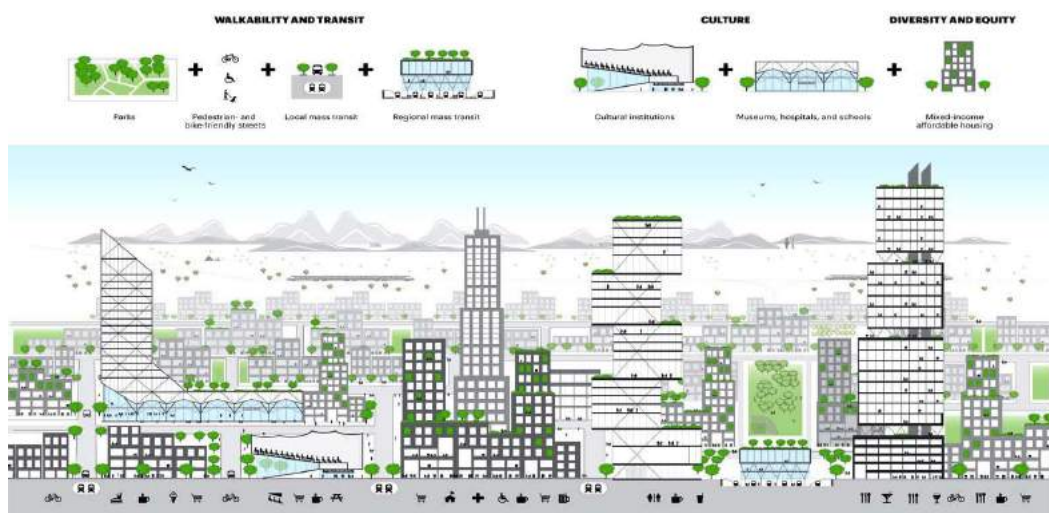
TOD là mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông, lấy hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở QH phát triển đô thị, lấy đầu mỗi giao thông làm điểm tập trung dân cư để hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán. Ưu điểm của mô hình



Hình 2.2: Phát triển đô thị gắn liền với giao thông công cộng

TOD là tối đa hóa giá trị tăng thêm từ đất để bù đắp vốn đầu tư cho ĐSĐT; tối đa hóa lượng hành khách sử dụng ĐSĐT giúp kinh doanh vận tải sinh lời. Đồng thời tăng cường khả năng tiếp cận thuận tiện, thoải mái, an toàn tới các ga ĐSĐT và ngược lại; góp phần cải thiện điều kiện môi trường và xã hội tại địa phương.

Phát triển đô thị và giao thông công cộng có mối liên hệ mật thiết. Trong mô hình TOD, việc tổ chức sử dụng hỗn hợp sẽ tạo ra nhiều cơ hội kinh doanh hơn. Các ga ĐSĐT không chỉ là chỗ khách lên tàu đi nơi khác mà còn là điểm đến của nhiều người đi làm, đi học, mua bán,.. Do vậy, bố trí hỗn hợp các chức năng sử dụng đất sẽ gia tăng lượng khách hai chiều, nâng cao hiệu quả vận hành của ĐSĐT.



Hình 2.3: Khả năng tích hợp tuyến giao thông TOD với các KG Công trình  
Nguồn: Vishaan Chakrabarti (2013)

Ngược lại, mật độ dân cư cao, nhu cầu đi lại lớn thì ĐSĐT tăng chuyển để giảm thời gian chờ đợi và đi lại. Lưu lượng khách tăng lên và điều kiện tiếp cận tốt hơn thì các khu vực gần ga ĐSĐT sẽ thu hút được nhiều dự án đầu tư kinh doanh, nên giá trị đất đô thị sẽ tăng lên - tạo thành vòng tương hỗ hiệu quả nhất.

Mục đích đầu tiên và cao nhất của ĐSĐT là đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân. Bởi vậy, dù chi phí đầu tư rất lớn nhưng giá vé lại phải thấp để phù hợp với khả năng chi trả của đại chúng. Mô hình TOD giúp giảm gánh nặng chi phí, hơn nữa còn biến ĐSĐT thành một kênh đầu tư sinh lợi.

Nguồn thu trực tiếp của ĐSĐT là bán vé. Khi nhu cầu đi lại tăng, doanh thu bán vé cũng tăng lên. Trong đô thị TOD, các khu vực lân cận ga ĐSĐT trở thành nơi tập trung dịch vụ và dân cư. Việc tăng mật độ đô thị, bố trí sử dụng đất hỗn hợp (nhà ở, văn phòng làm việc, trung tâm thương mại, giải trí, mua sắm, ăn uống, thể thao) sẽ góp phần thu hút người từ nơi khác đến khu vực TOD, tăng lượng khách cho ĐSĐT.

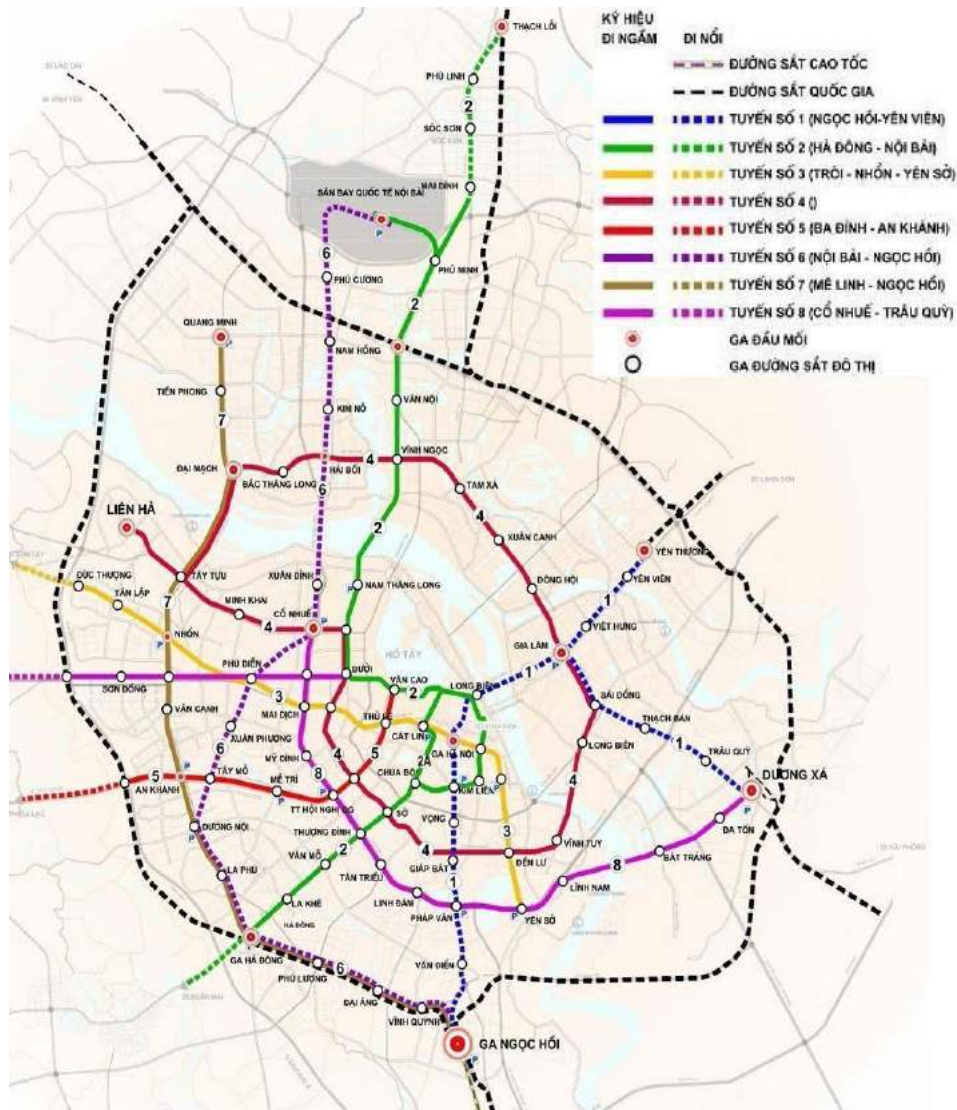
Sự gia tăng mật độ người không gây tắc nghẽn giao thông - do ĐSĐT có năng lực vận tải lớn và đường dành riêng (ngầm / trên cao). TP có thể nâng quy định về hệ số SDD bằng cách tăng chiều cao các công trình trong khu vực TOD.



Hình 2.4. Ví dụ về tổ chức giao thông trong khu vực đô thị nén dựa trên các tuyến giao thông công cộng và các điểm trung chuyển giao thông

**Ghi chú:** Màu đỏ - ngưỡng “nén” cao nhất, tương ứng bán kính phục vụ 200m  
 Màu da cam - ngưỡng “nén” cao, tương ứng bán kính phục vụ 400m  
 Màu vàng nhạt - khối dân cư đô thị trong vòng bán kính phục vụ 800m  
 Nguồn: PGS.TS Trần Minh Tùng

Hệ số SDD tăng thêm là một tài sản quan trọng để cải thiện tỷ suất lợi nhuận của đất đai, tận dụng được cả giá trị của không gian trên cao trong đô thị. Có thể đầu giá hệ số SDD tăng thêm, tạo nguồn thu bù cho đầu tư ĐSĐT. Một số khu vực lân cận nhà ga có thể hình thành các BĐS thương mại (khách sạn, trung tâm mua sắm,..) do TP quản lý, tạo nguồn thu vận hành ĐSĐT.



Hình 2.5: Mạng lưới quy hoạch giao thông đô thị tại Hà Nội

Hà Nội đang có tốc độ gia tăng dân số cơ học cao, người dân từ khắp nơi đổ về học tập, kinh doanh, làm việc, tập trung rất lớn ở khu vực nội đô. Việc đầu tư XD hệ thống ĐSĐT theo mô hình TOD có thể giúp TP phát triển theo hướng đô thị nén, biến khó khăn thách thức thành cơ hội cho hiện tại và tương lai.

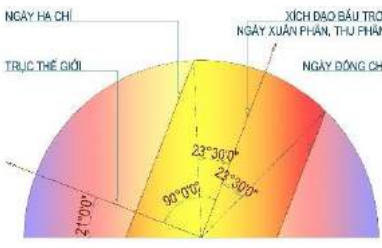
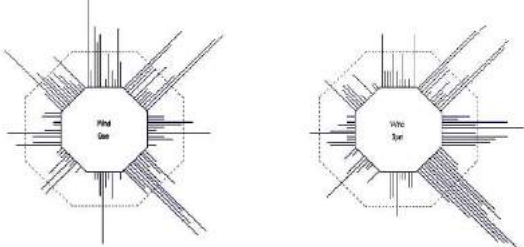
Tại nhiều đô thị lớn ở Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc,.. ĐSĐT không cần được trợ giá, dù tiền bán vé chỉ chiếm ~30% doanh thu. Phần lớn doanh thu đến từ việc cho thuê quảng cáo, kinh doanh thương mại trên tàu, tại các nhà ga và khu vực phụ cận. Một nguồn thu rất lớn khác là từ các BĐS xung quanh hệ thống ĐSĐT.

### 2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội

#### 2.3.1. Điều kiện tự nhiên

##### 2.3.1.1. Khí hậu

Hà Nội mang đặc trưng của vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm với hai mùa chủ yếu trong năm là mùa nóng và mùa lạnh. Mùa hè nắng nóng, mưa nhiều; mùa đông lạnh, khô và mưa ít (Bảng 2.1).

<p><b>Mô hình bầu trời và chuyển động biểu kiến của mặt trời ở Hà Nội</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhiệt độ không khí ngoài trời trung bình hàng năm là 23,6°C, lượng bức xạ mặt trời dồi dào.</li> <li>- Độ ẩm và lượng mưa khá lớn. ~114 ngày mưa / năm, lượng mưa 1245 mm. Độ ẩm trung bình 79%.</li> </ul>
<p><b>Tần suất và vận tốc gió tại Hà Nội (theo 8 hướng và 12 tháng)</b></p>  <p>Vào 9 giờ sáng      Vào 3 giờ chiều</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mùa hè: gió Đông Nam chủ đạo, tần suất 41,5-57,5%, đôi lúc bị ảnh hưởng gió Tây khô nóng song tần suất không lớn.</li> <li>- Mùa đông: gió Đông Bắc tần suất 28,6-29,8%, cũng có gió Đông Nam với tần suất 28,3%.</li> </ul>

Bảng 2.1: Khí hậu tự nhiên của Hà Nội - Nguồn [28]

Phương thức, lối sống của con người hình thành trên nền các điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của từng dân tộc, từng khu vực. Ở vùng khí hậu nhiệt đới, nóng ẩm, con người có nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi trong không gian thoáng, có bóng râm và cây xanh. Vì vậy, hoạt động giao tiếp ngoài căn hộ có xu hướng nhiều



hơn. Các khu ở cần xây dựng gọn, chặt để tăng diện tích đất cho phát triển cây xanh phù hợp với đặc điểm lối sống của người Hà Nội là sinh hoạt cộng đồng và gắn bó với thiên nhiên. Bố trí các khối NOCT đứng gần che nắng cho nhau mang lại hiệu quả tăng bóng mát miễn là đảm bảo thông gió tự nhiên và khoảng không gian hợp lý giữa chúng [40], [66], [95] Dẫn đến cấu trúc nhà chạy dài và nhiều lớp nhà song song là đặc trưng của các KCCC cũ để thích ứng với khí hậu.

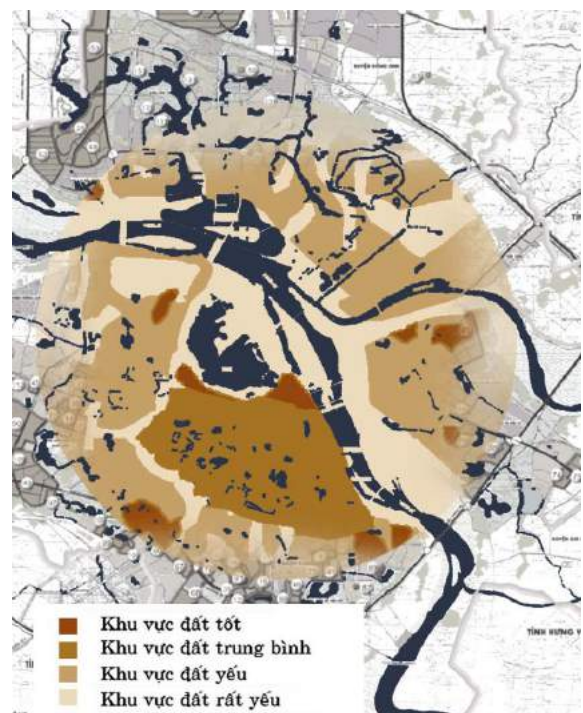
### 2.3.1.2. Địa hình, địa chất, thủy văn

Hà Nội nằm ở trung tâm vùng đồng bằng sông Hồng, phần lớn diện tích là bằng phẳng, thấp dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam theo hướng chung của địa hình và dòng chảy sông Hồng. Nhìn chung về địa hình tương đối đơn giản, nhưng khá đa dạng, thuận tiện cho việc phát triển các KĐTM. Cấu trúc địa chất không phức tạp so với nhiều khu vực khác ở miền Bắc nhưng khu vực nội thành phần lớn diện tích là đất trũng lầy thụt do quá trình đầm lầy hoá, không thuận lợi để XD do cấu tạo nền đất yếu, có hiện tượng tích nước ngầm, nước mặt, sụt lún, trôi trượt dọc sông [15]. Bản đồ phân vùng địa chất Hà Nội () cho thấy phần lớn diện tích nội thành cũ nằm trong vùng địa chất kém, từ vành đai 3 trở ra địa chất ổn định và cao ráo hơn, vì vậy cần lựa chọn giải pháp kết cấu móng phù hợp theo khu vực.

### 2.3.2. Yếu tố kinh tế - xã hội

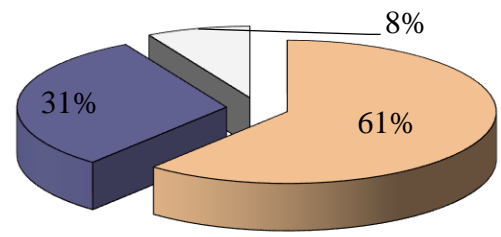
#### 2.3.2.1. Tình hình kinh tế - xã hội chung của Hà Nội

Thực hiện đường lối đổi mới, kinh tế - xã hội Hà Nội đã có bước phát triển cơ bản, luôn có tốc độ tăng trưởng cao gấp 1,3-1,5 lần so với mức tăng chung của cả nước. Trong giai đoạn 2002-2006, GDP của Hà Nội đã liên tục



Hình 2.6: Bản đồ phân vùng địa chất nội thành Hà Nội - Nguồn [17]

tăng từ 10,37% lên 11,5% với những thành tựu kinh tế ấn tượng. Q. Tại kỳ họp thứ 11 của HĐND Tp. Hà Nội khoá XIII, Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Thảo đã đánh giá tốc độ tăng trưởng kinh tế của Hà Nội năm 2007 ước tính đạt 12,1%; cao nhất trong 10 năm trở lại đây và phần đầu về đích sớm kế hoạch kinh tế giai đoạn 2006-2010 [15]. Hà Nội hiện đang là địa bàn thu hút mạnh nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước trên nhiều lĩnh vực trong đó có XD, phát triển các KĐT. Từ khi Nghị định 84/CP cho phép nhà đầu tư nước ngoài thuê đất để XD, kinh doanh nhà ở, một loạt dự án NOCT lớn đã và đang được các tập đoàn lớn của thế giới (như Ciputra, Keangnam, Indochina Capital, Taisei,..) triển khai cạnh tranh với các chủ đầu tư trong nước và họ rất quan tâm đến các dự án KĐT quy mô lớn, cao cấp.



■ Dịch vụ ■ Công nghiệp □ Nông nghiệp

Bảng 2.2: Cơ cấu thành phần kinh tế của Hà Nội [15]



Hình 2.7: Sơ đồ Đô thị hóa các yếu tố ảnh hưởng đến nhu cầu ở mới.

Định hướng phát triển kinh tế- xã hội giai đoạn 2006-2010 với mục tiêu tổng quát là đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, đạt chuyển biến quan trọng về nâng cao hiệu quả và tính bền vững. GDP của Hà Nội sẽ tăng 2,7 lần so với năm 2000, kinh tế phát triển bền vững với cơ cấu dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp. Ngành du lịch và dịch vụ chất lượng cao trở thành mũi nhọn. Cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, tăng thu nhập gấp 2 lần. Tạo nền tảng để đến 2020 Hà Nội hoàn thành cơ bản sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá và phát triển kinh tế tri thức, có trình độ tương đương Thủ đô các nước trong khu vực [15].

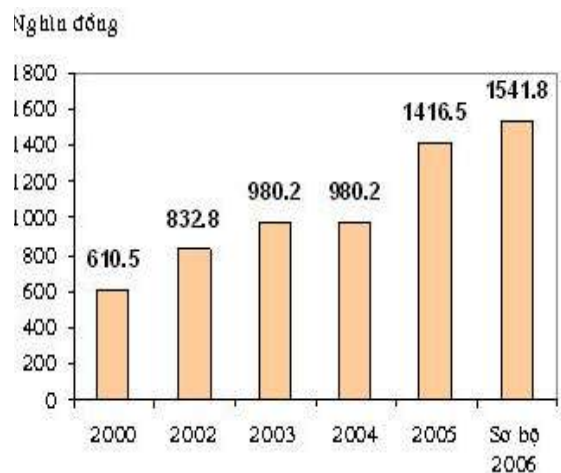
**a. Tác động của kinh tế - xã hội đến tái thiết các KCCC tại Hà Nội.**

Với mức tăng trưởng GDP cao, sự phát triển nhanh chóng của nhiều thành phần kinh tế, cùng với vị thế Thủ đô, Hà Nội đã và đang trở thành trung tâm kinh tế - chính trị lớn nhất cả nước. Cơ cấu kinh tế của Hà Nội xác định dịch vụ là ngành mũi nhọn với tỷ lệ 61% (bảng 2.1). Theo nghiên cứu khảo sát đô thị Việt Nam trong thời kỳ quá độ năm 2006 thì lý do người dân Hà Nội ra khỏi nhà hàng ngày rất đa dạng nhưng phổ biến nhất là đi làm (kể cả chủ nhật), cho thấy các hoạt động kinh tế đô thị diễn ra không ngừng [68]. Điều đó tác động đến môi trường ở, đòi hỏi khu ở không chỉ là các khối nhà đơn chức năng nữa, mà là tổ hợp các không gian kiến trúc đa chức năng có sự gắn kết nhiều hoạt động đô thị. Nhu cầu về khu ở kết hợp với trung tâm thương mại, mạng lưới dịch vụ, văn phòng giao dịch... sẽ ngày càng tăng. Diện tích hạn hẹp, giá đất tăng cao trong khi các KCCC đã phát triển chiều ngang đến mức giới hạn - lúc này giải pháp tối ưu là tăng hệ số sử dụng đất bằng cách phát triển không gian theo chiều đứng. Điều đó sẽ cho phép tiết kiệm quỹ đất đô thị và phù hợp với cơ cấu hoạt động kinh tế của Thủ đô.

Tại nhiều KCCC do không tính đến nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội nên có tình trạng các căn hộ được cho thuê làm văn phòng, làm dịch vụ phục vụ nhu cầu sinh hoạt của dân cư... thậm chí các hành lang, sảnh tầng, không gian trống ở tầng trệt bị chiếm dụng làm giảm chất lượng môi trường sống.

***b. Tác động của kinh tế hộ gia đình với nhu cầu nâng cao chất lượng ở.***

Với sự tăng trưởng kinh tế, mức sống của người dân cũng tăng nhanh. Một số nghiên cứu cho thấy ở Hà Nội hơn 50% gia đình có mức sống trung bình và khá. Nhóm dưới trung bình giảm, nhóm trên trung bình tăng, nhóm trung bình chuyển dần sang mức khá



*Bảng 2.3: Thu nhập bình quân/tháng của người lao động khu vực nhà nước (Nguồn: Tổng cục thống kê 2006)*

[15], [21]. Thu nhập bình quân một tháng của người lao động khu vực Nhà nước liên tục tăng (bảng 2.2). Theo kết quả khảo sát 3 năm 2002-2004-2006 của Cục Thống kê Hà Nội, mức sống hộ gia đình đứng đầu vùng đồng bằng sông Hồng và thứ ba toàn quốc, tỷ lệ thất nghiệp ở khu vực thành thị đã giảm, cơ cấu lao động phù hợp với sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tỷ lệ hộ nghèo chỉ còn 3% (thấp thứ ba cả nước). Điều đó cho thấy các gia đình có khả năng tài chính để đầu tư vào nhà ở có chất lượng và môi trường ở tốt hơn. Thực tế thời gian qua các khu chung cư cao cấp luôn được sự quan tâm lựa chọn của người dân. Bỏ qua các yếu tố tâm lý và đầu cơ - thì nhu cầu về chất lượng sống là có thật.

### 2.3.2.2. Giá nhà, đất, bất động sản ở Hà Nội

Một thực tế đang tồn tại ở các thành phố lớn của Việt Nam là giá nhà, đất quá cao bất chấp các qui luật về giá trị. Tại hai thành phố lớn Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh, nhà đất đã vượt quá giá trị sử dụng, giá trị thật của nó và càng vô lý so với thu nhập của người dân. Bảng 2.3 cho thấy khung giá đất do Nhà nước quy định năm 2019 tăng khoảng 2,5 đến 5,3 lần so với năm 2005.

Khung giá có độ chênh rất lớn giữa mức tối thiểu và tối đa nên các khu vực phát triển ĐTM ven đô có tỷ lệ tăng nhiều hơn so với khu vực trung tâm. Giá do Nhà nước qui định luôn thấp hơn so với giá giao dịch trên thị trường, nên khi đã tăng như vậy thì thị trường đã tăng gấp nhiều lần. Thị trường nhà đất Hà Nội có những giai đoạn biến động bất thường lúc “sốt nóng” lúc “đóng băng”, nhưng mức giá đã liên tục tăng cao trong nhiều năm qua. Các căn hộ chung cư, biệt thự... được công bố với giá tương đối cao nhưng thực tế người sử dụng khó mua được với mức giá này.

Loại đất	Giá đất năm 2005 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất năm 2019 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	So sánh (lần)
Đất ở đô thị đặc biệt			
- Giá tối thiểu	1,5	1,5	1
- Giá tối đa	67,5	162	2,4
Đất ở đô thị loại 1			

- Giá tối thiểu	0,4	1,0	2,5
- Giá tối đa	42,5	76	1,79
Đất ở đô thị loại 2			
- Giá tối thiểu	0,15	0,8	5,3
- Giá tối đa	30	50	1,67
Đất ở đô thị loại 3			
- Giá tối thiểu	0,12	0,4	3,33
- Giá tối đa	19,5	40	2,05

*Bảng 2.4: Khung giá đất do Nhà nước qui định năm 2005 và 2019  
(Nguồn: Nghị định 188/2004/NĐ-CP và Nghị định 96/2019/NĐ-CP)*

Thông tin của Tập đoàn tư vấn và môi giới bất động sản CBRE cho thấy khảo sát giá bán căn hộ của các dự án trong quý III năm 2021:

Dự án hạng sang: giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m<sup>2</sup>

Dự án cao cấp: giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m<sup>2</sup>

Dự án trung cấp: giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m<sup>2</sup>

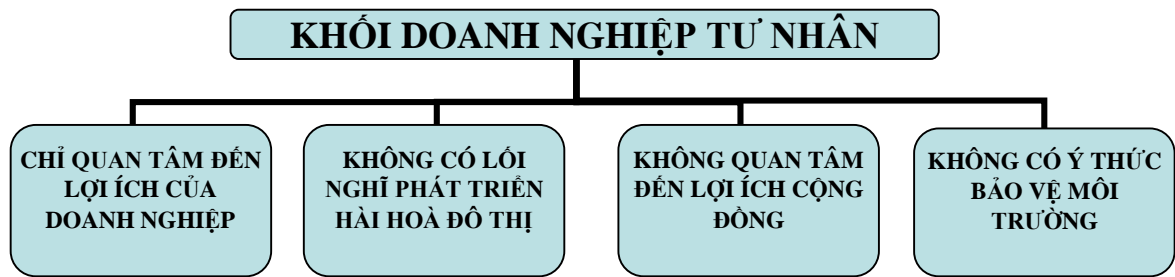
Dự án bình dân: giá sơ cấp trung bình dưới 1.000 USD/m<sup>2</sup>

(Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp (USD/m<sup>2</sup>) chưa bao gồm thuế GTGT) cho thấy giá khởi điểm và giá bán căn hộ (quý III/2021) ở một số dự án tăng đột biến.

Việc điều tiết thị trường nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, các chuyên gia kinh tế và xã hội. Nhưng khi giá nhà, đất có xu hướng tăng cao trong khi quỹ đất phát triển các khu ĐTM không phải là vô hạn, thì cần có các giải pháp QH-KT hợp lý để tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất.

### *2.3.2.3. Lợi ích doanh nghiệp và cộng đồng trong xã hội hoá nhà ở tái thiết KCCC*

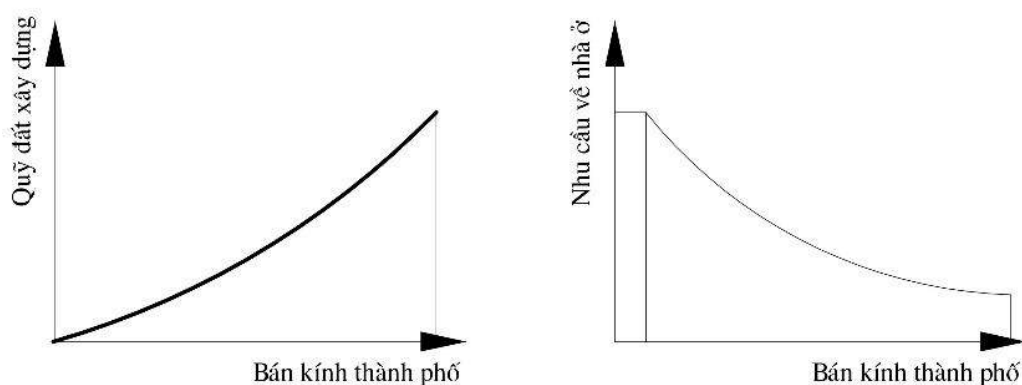
Các đối tượng tham gia đầu tư KCCC rất đa dạng, có thể là mọi tổ chức, doanh nghiệp có đủ một số điều kiện đơn giản [11], và họ rất quan tâm đến khả năng thu hồi vốn, khả năng kinh doanh có lãi khi đầu tư xây dựng nhà ở. Trong cơ chế thị trường đặc điểm của khối doanh nghiệp tư nhân được thể hiện trong (Hình 2.9).



Hình 2.8: Sơ đồ đặc điểm của khối doanh nghiệp tư nhân [43].

Tại các nước phát triển, mối quan hệ giữa nhà nước và khối doanh nghiệp tư nhân (private sector) đã được thiết lập từ lâu nên dễ dàng trong phối hợp hoạt động. Thậm chí công tác quy hoạch kiến trúc không phải quan tâm hỗ trợ cho Nhà nước mà hỗ trợ cho khối doanh nghiệp tư nhân. Hiện tại các KCCC chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng lâu dài của người dân, có mật độ xây dựng cao, hệ thống CTCC bị giảm đến mức tối thiểu do các nguyên nhân kinh tế sau:

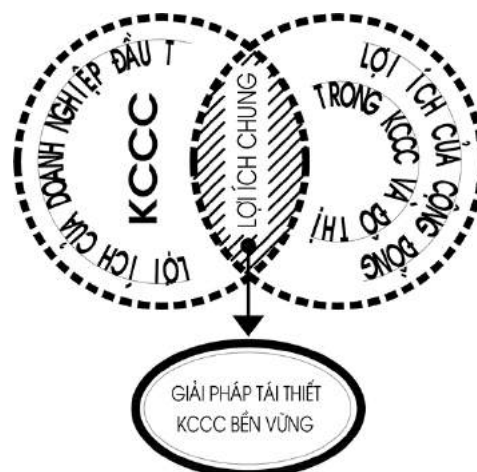
- Giai đoạn xã hội hoá nhà ở, khi các tiêu chuẩn, quy định CTCC phục vụ dân sinh dựa theo cấu trúc tiểu khu nhà ở cũ, chưa cụ thể, nguồn thu chính dựa vào bán diện tích nhà ở nên trên cùng một hệ thống hạ tầng các chủ đầu tư chú trọng xây dựng tối đa diện tích nhà ở, giảm diện tích các CTCC xuống tối thiểu nhằm giảm đơn giá/m<sup>2</sup> sàn nhà ở và tăng lợi nhuận.
- Chủ đầu tư chỉ tập trung xây nhà ở và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để có thể bán ngay nhà, còn các hệ thống CTCC bị bỏ lửng do đòi hỏi đầu tư lớn, khả năng thu hồi vốn chậm dẫn đến chất lượng ở kém, đồng thời gây sự quá tải đối với hệ thống hạ tầng xã hội xung quanh.
- Do thiếu quỹ nhà dẫn đến buộc người dân có nhu cầu phải chấp nhận ngay cả khi các KĐTM thiếu hệ thống hạ tầng xã hội...



Hình 2.9: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay

Hình 2.11 là các tác động đến việc xây dựng KTĐM trong xã hội hoá nhà ở hiện nay. Khắc phục các vấn đề này cần có sự tham gia của Nhà nước bằng chính sách, quy định hợp lý, lựa chọn mô hình KCCC phù hợp với từng khu vực để điều tiết, cân bằng giữa lợi ích giữa doanh nghiệp và cộng đồng, đảm bảo phát triển bền vững [87], [93]. Trong dự án nghiên cứu “Nâng cao năng lực quy hoạch và quản lý môi trường”, PGS.TS Trần Trọng Hanh cũng đã nêu quy hoạch, kiến trúc phải bằng thị trường và vì thị trường thì mới phát triển bền vững.

Để phát triển bền vững, các chủ đầu tư cũng cần có nhận thức về lợi ích lâu dài. Có thể giai đoạn đầu, người dân chưa nhận thấy giá trị của khu ở có môi trường sống tốt, nhưng khi kinh tế phát triển đòi hỏi về chất lượng cuộc sống ngày càng cao thì các KCCC này càng được quan tâm.

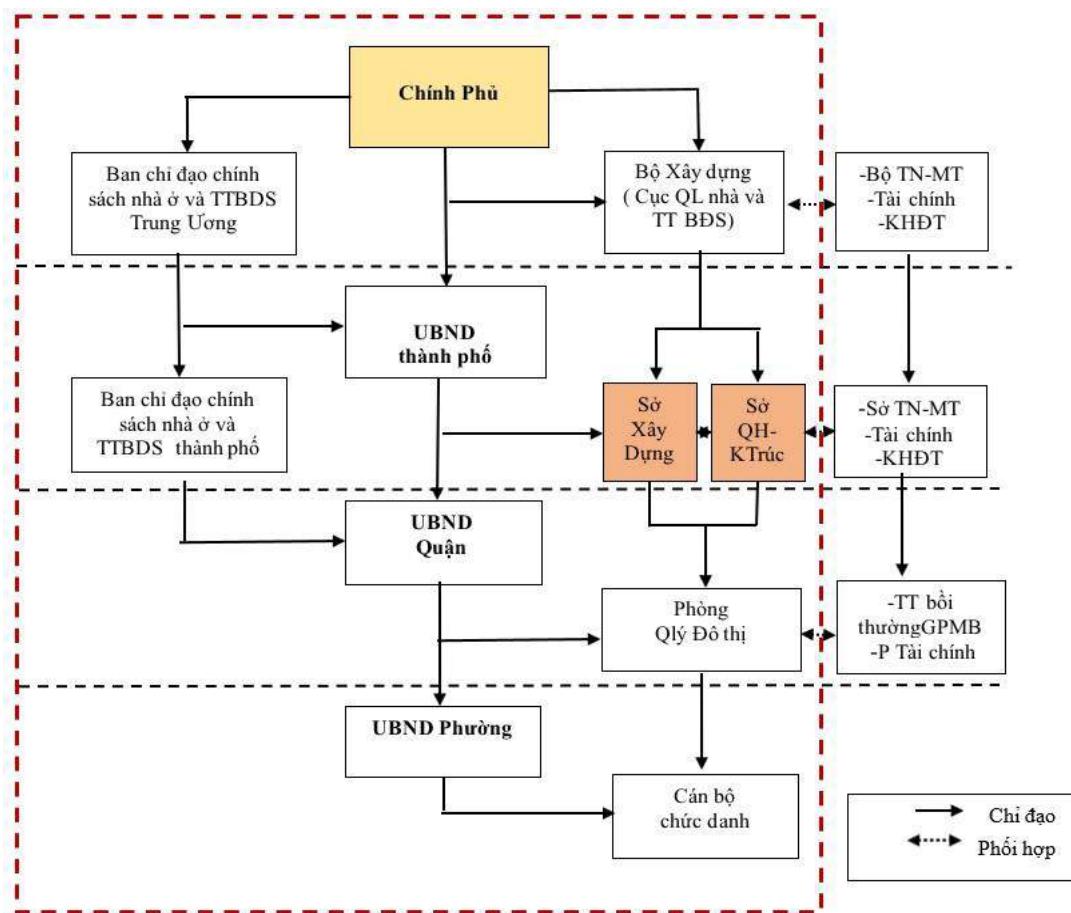


Hình 2.10: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay

#### 2.3.2.4. Các chủ thể liên quan đến tái thiết KCCC

Từ thực tế làm việc với các chủ đầu tư, TS.KTS Hoàng Hữu Phê chia sẻ: “Trên một góc độ nhất định, quy hoạch là một quá trình lựa chọn các ưu tiên, ở một góc độ khác quy hoạch là sự nhượng bộ các đòi hỏi khác nhau để tạo ra một hiệu quả trước. Tuy chung cuộc, mục đích của quy hoạch có hai mặt bất di bất

dịch: nâng cao năng suất xã hội và tạo ra công bằng trong sử dụng bền vững tài nguyên thiên nhiên, nhưng các chủ đầu tư khác nhau có thể có những cái nhìn rất khác nhau về mục tiêu này. Các thông số của dự án như mật độ, đặc điểm kiến trúc của mỗi đô thị và các điểm nhấn đều chịu một sự nhượng bộ nhất định đối với các yêu cầu kinh doanh” [48]. Chính vì điều này nên nếu các giải pháp QH-KT không mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, họ sẽ tìm mọi cách để đạt được mục đích. Đây là lý do khiến chỉ tiêu, thông số của nhiều dự án KCCC không được rõ ràng, hoặc đến giai đoạn xây dựng lại khác so với phê duyệt.



Hình 2.11: Sơ đồ Bộ máy QLNN về tái thiết khu chung cư cũ

### 2.3.3. Yếu tố văn hóa - xã hội

Nhà ở tập thể nói riêng và các KCCC nói chung là một mảnh ghép kiến trúc mang những nét đặc trưng của cả một giai đoạn lịch sử (1954-1975) và kéo dài trong nhiều năm sau đó. Đến nay, mặc dù đã lạc hậu và xuống cấp, nhưng các



KCCC vẫn có một vị trí trong lòng người dân Hà Nội.

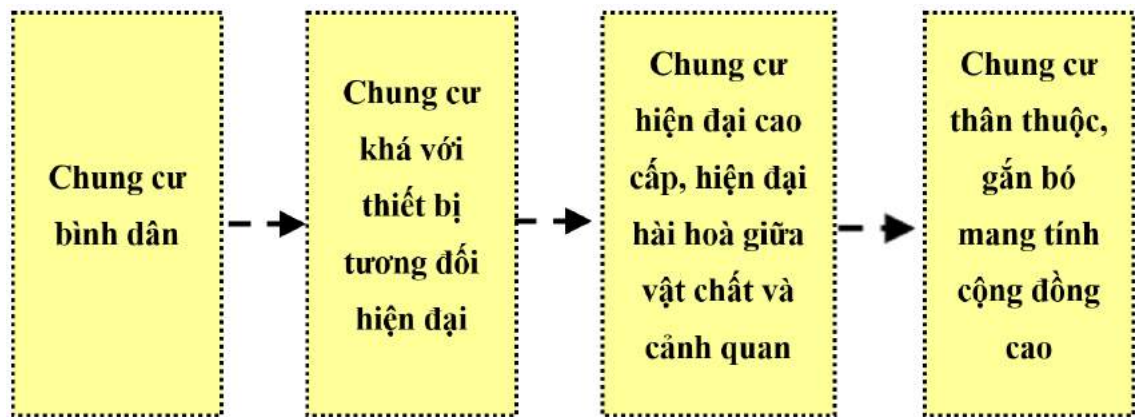
Kiến trúc các KCCC là một mắt xích quan trọng trong chuỗi tiếp biến của lịch sử phát triển kiến trúc Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung, góp phần đưa trào lưu kiến trúc hiện đại trở thành hiện thực phổ biến ở Việt Nam, đánh dấu sự chuyển mình tiến gần tới sự hòa nhập với thế giới. Kiến trúc giai đoạn 1954-1986 tạo nên những di sản có giá trị lịch sử và giá trị nghệ thuật đặc trưng theo định hướng XHCN, với một thể hệ KTS tài năng [88, 151]. Nhiều công trình kiến trúc của giai đoạn này, phổ biến nhất là các KCCC, đã trở thành hình mẫu tiêu biểu cho phong cách hiện đại XHCN, có giá trị về thẩm mỹ, cảnh quan, quy hoạch và có thời gian sử dụng lâu dài.

Trong hoàn cảnh khó khăn lúc đó, việc thiết kế và xây dựng các nhà ở tập thể đều tuân thủ tiêu chí đơn giản hóa tối đa để tiết kiệm chi phí, nên kỹ thuật XD cũng là một nét đặc biệt. Mỗi giai đoạn là một phương pháp được cải tiến từ thực tiễn trước đó, với sự nâng cấp trình độ chuyên môn của các kỹ sư Việt Nam và sự hỗ trợ từ các chuyên gia nước ngoài trong việc tiếp thu và ứng dụng tiên bộ của khoa học kỹ thuật. Nhiều công trình nghiên cứu và tài liệu thiết kế của giai đoạn này vẫn còn giá trị khoa học, tạo tiền đề cho sự phát triển của ngành kiến trúc - xây dựng sau này.

#### ***a. Thói quen lối sống của dân cư trong các KCCC.***

Người Việt không có thói quen đi siêu thị một lần để mua thức ăn cho cả tuần như người phương Tây. Do ảnh hưởng của VH truyền thống, đi chợ không chỉ để trao đổi hàng hoá mà còn để giao lưu tiếp xúc - nên việc mua bán nhu yếu phẩm, thực phẩm, đồ ăn sáng, ăn đêm,.. trong khu ở diễn ra thường xuyên, hàng ngày. Lâu dần đã hình thành các thói quen “tùy” & “tiện” trong lối sống của cư dân các KCCC. Người dân có thể chấp nhận không gian ở chật hẹp nhưng bù lại mọi nhu cầu của đời sống hàng ngày từ cây kim, sợi chỉ, cái đinh đến mớ rau, bát mì,.. đều được đáp ứng tại chỗ [24]. Tại các KCCC cũ, vốn không có đủ không gian phục vụ cho các nhu cầu thường ngày - nên người dân đã tận dụng các căn hộ, sảnh tầng, hành lang, lối đi chung,.. để làm thành các cơ sở cung cấp dịch vụ.

Các KCCC sau tái thiết cần duy trì được những đặc trưng VH đô thị đặc sắc đã định hình ổn định và có tính bền vững, tránh nguy cơ “đánh mất cộng đồng”, làm phai nhạt bản sắc riêng bởi sự lai tạp chiết trung. Theo Nguyễn Minh Hoà, quá trình phát triển nhà ở kiểu chung cư có 4 giai đoạn về vật chất và tinh thần (hình 2.7) và hiện tại các KCC Hà Nội mới đang chuyển dịch dần từ giai đoạn 2 sang giai đoạn 3 [43], [52].



Hình 2.12: Nhu cầu và quỹ đất Hà Nội trong phát triển nhà ở đô thị hiện nay

Như vậy ngoài việc XD các chung cư hiện đại, KCCC còn rất cần không gian, quỹ đất để phát triển môi trường tự nhiên và môi trường ở thân thuộc, gắn bó mang tính cộng đồng cao, duy trì và phát huy giá trị văn hoá truyền thống tốt đẹp.

#### 2.3.4. Tinh thần và hình thức kiến trúc

STT	Tên các KCCC	Năm 1943		Năm 1996			
		Tên làng	Ao, hồ	Chùa	Đình	Miếu	Ao, hồ
1	Kim Liên	Kim Liên	O	X	X	O	O
2	Nguyễn Công Trứ		X	X	O	X	X
3	Mai Hương	Bạch Mai	X	X	X	X	X
4	Trung Tự	Nam Đồng Xã Đàn	O	O	X	O	O
5	Giảng Võ	Giảng Võ	O	X	X	X	O
6	Thành Công	Nhược Công	O	X	X	X	O
7	Vĩnh Hồ	Thái Hà	O	O	X	X	X
8	Khuong Thượng	Khuong Thượng	X	X	X	X	O
9	Ngọc Khánh	Ngọc Khánh	O	X	X	X	O
10	Quỳnh Lôi	Quỳnh Lôi	O	X	O	X	O

STT	Tên các KCCC	Năm 1943		Năm 1996			
		Tên làng	Ao, hồ	Chùa	Đình	Miếu	Ao, hồ
11	Bách Khoa	Bạch Mai	X	O	O	X	O
12	Nghĩa Đô	Nghĩa Đô	O	O	X	X	O
13	Thanh Xuân Bắc	Thượng Đình	X	X	X	X	X
14	Thọ Lão	Thanh Nhân	O	X	O	X	O
15	Trương Định	Bạch Mai	O	X	X	X	O
16	Hào Nam	Hào Nam	O	X	O	X	O
17	Nam Đồng Xã Đàn	Nam Đồng Xã Đàn	O	X	X	X	O
18	Phương Mai	Kim Liên	X	X	X	O	X
19	Thanh Xuân Nam	Thượng Đình	O	X	X	X	O

*Bảng 2.5: Sự thay đổi của các khu tập thể (1943-1996), [147], [78]*

Thông tin trong Bảng này cho thấy là hầu hết các KCCC được hình thành trên đất nông nghiệp cũ của các làng nội đô (nằm trong vành đai 2) hoặc làng ven đô (nằm giữa vành đai 2 và vành đai 3). Trên cơ sở đó có thể khai thác và phát triển được một số ý tưởng để sử dụng trong luận án:

- Xem trên bản đồ Hà Nội hiện nay, thì thấy các KCCC đều nằm bên cạnh các điểm dân cư đô thị nhưng có cấu trúc tự do kiểu làng. Nhiều địa danh cổ (tên đất / tên làng cũ) vẫn được bảo lưu trong tên của KCCC, hoặc tên của đường phố gắn liền với KCCC đó (→ là bằng chứng biểu hiện sự phát triển tiếp nối của lịch sử & VH). Bởi thế nên khi nói đến một KCCC nào đó thì sẽ luôn gọi lên những mối liên hệ với thời quá khứ đã qua, với những yếu tố đã mất, với bối cảnh đặc thù của địa điểm. Mỗi KCCC như vậy là một thành phần thực thể lưu giữ ký ức của đô thị; cho nên các giải pháp tái thiết KCCC về QH-KT không được xóa bỏ nó - mà cần phải cài đặt lại để tiếp tục lưu truyền và tái sinh ký ức đó cho các thế hệ tương lai.

- Các KCCC xây dựng trên đất của làng nhưng không tạo ra tình trạng xung đột lợi ích với làng (như các khu ĐT mới giai đoạn sau này) - bởi trong giai đoạn 1954-1986 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý; nhà ở được bao cấp, mang tính phúc lợi XH, chưa phải là hàng hóa được mua bán trên

thị trường BĐS (lúc đó cũng chưa hình thành). Hai hình thức cư trú này (Làng & KCCC) tuy rất khác biệt về nguồn gốc và hình thái / cấu trúc, nhưng vẫn cùng tồn tại và phát triển bên cạnh nhau một cách hòa hợp - tương đối cân bằng về mật độ dân cư; cùng chia sẻ / phối hợp sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng XH của nhau để đáp ứng nhu cầu chung của người dân (VD: trẻ em đi học ở trường trong KCCC, còn người lớn thì đi lễ ở đình / chùa trong làng). → Yếu tố này có thể đưa vào cơ sở khoa học (về sự cộng sinh / chung sống cùng địa điểm, về VH cộng đồng,..). Ngoài ra có thể định hướng cho giải pháp kết nối / quan hệ với các khu dân cư xung quanh KCCC.

- Đất canh tác nông nghiệp luôn kèm theo hệ thống tưới tiêu được hình thành trên cơ sở các dòng chảy tự nhiên, nương theo địa hình (xem trên các bản đồ Hà Nội thời Pháp thuộc thì thấy có thể hiện các ao hồ, kênh, mương như vậy). Đến khi QH và XD các KCCC, người ta tiếp tục tận dụng và khai thác chúng, cải tạo thành hệ thống thoát nước mưa / nước thải, hồ điều hòa,.. Nhiều đoạn kênh, mương thoát nước này cho đến gần đây vẫn còn chảy lộ thiên trong đô thị - nhưng vì lẫn với nước thải sinh hoạt gây ô nhiễm môi trường nên mới được “công hóa” và làm thành đường giao thông bên trên. Nhiều KCCC hiện nay vẫn gắn liền với các dòng chảy và mặt nước đã có từ trước (VD: các khu Giảng Võ, Thành Công, Trung Tự, Kim Liên, Kim Giang,..) → nếu cải tạo được điều kiện vệ sinh môi trường thì có thể trở thành yếu tố cảnh quan đóng góp cho vị thế & chất lượng của các khu ở mới sau tái thiết.

Trong tiến trình lịch sử, các khu nhà tập thể cũng là biểu hiện lịch sử phát triển kiến trúc Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung trong giai đoạn phát triển XH theo đường hướng XHCN. Có thể nói, giai đoạn 1954-1986 là giai đoạn phát triển của ngành kiến trúc xây dựng với vai trò vô cùng quan trọng của các khu nhà tập thể. Giai đoạn này đã đào tạo nên một thế hệ kiến trúc sư đương đại tài năng, học tập tại nước ngoài. Nhiều công trình nghiên cứu khoa học, tài liệu.. trong giai đoạn này vẫn còn rất giá trị, tạo tiền đề cho môi trường phát triển ngành kiến trúc

về sau. Kiến trúc giai đoạn này tạo nên những di sản có giá trị lịch sử cao, đưa trào lưu kiến trúc hiện đại trên thế giới trở nên hiện thực và phổ biến ở Việt Nam, đánh dấu sự chuyển mình của sự nghiệp phát triển kiến trúc, tiến gần tới xu thế hòa nhập với trào lưu kiến trúc hiện đại thế giới. Những công trình xây dựng theo kiểu Liên Xô, cụ thể ở đây là những khu nhà tập thể, trở thành hình mẫu tiêu biểu cho phong cách kiến trúc hiện đại, có giá trị thẩm mỹ, cảnh quan, quy hoạch và có thời gian sử dụng lâu dài

Kiến trúc nhà tập thể là một mắt xích quan trọng của chuỗi tiếp biến trong lịch sử phát triển kiến trúc Việt Nam với đầy đủ những giá trị nghệ thuật đặc trưng [88, 151]. Việc xây dựng các nhà tập thể đều theo tiêu chí tối giản hóa để tiết kiệm chi phí. Trong quá trình thi công, xây dựng, để hoàn thành nhanh chóng, các vật liệu luôn được thiết kế nhanh, rẻ. Kết quả đạt được là hàng loạt các nhà tập thể được xây nên trong giai đoạn này.

Kỹ thuật trong xây dựng nhà tập thể cũng là một nét đặc biệt. Mỗi giai đoạn sẽ là một phương pháp có sự cải tiến, nâng cấp từ giai đoạn trước với sự tiến bộ của khoa học kỹ thuật cũng như sự hỗ trợ từ các chuyên gia nước ngoài. Không chỉ có vậy, trình độ chuyên môn của các kỹ sư Việt Nam cũng có những đóng góp riêng vào quá trình hình thành các khu tập thể này. Giai đoạn đầu tiên là các loại nhà tập thể xây bằng gỗ hoặc bằng gạch với những nhận thức khá đơn giản với mục tiêu tập trung vào chức năng tạo không gian sinh hoạt cho người dân ở. Tuy nhiên, thời gian trôi qua, những căn nhà như vậy để lại nhiều hạn chế về công năng, gây nhiều khó khăn trong sinh hoạt cho người dân. Từ những khuyết điểm như vậy, cho tới các giai đoạn về sau, áp dụng kỹ năng sản xuất các tấm bê tông cỡ lớn và thi công dạng lắp ghép dựa trên các thiết kế của chuyên gia như Liên Xô, Trung Quốc, Triều Tiên,.. đã cải tiến được rất nhiều về thời gian xây dựng và kích cỡ của các căn nhà cao hơn và lớn hơn, chứa được nhiều hộ gia đình hơn.

Kiến trúc nhà tập thể đã phản ánh rất sát điều kiện KT-XH mỗi thời kỳ. Xuất phát từ mô hình hai hộ chung một khu phụ, với thiết kế đơn giản để tiết kiệm vật

liệu, dễ phân phối,.. đến thời kỳ sau đã mở rộng diện tích bình quân, tăng diện tích phụ, chuyển từ sử dụng chung sang căn hộ khép kín. Từ QH cho tới kiến trúc đều thể hiện rõ quan điểm và tính chất của thể chế XHCN. Các dãy nhà được XD với diện mạo giống nhau, cách phân chia, diện tích căn hộ tại các KCCC như nhau; tạo nên cảm giác bình đẳng XH, không phân biệt giàu nghèo / đẳng cấp, khiến cho cuộc sống dễ dàng và thoải mái hơn. Các CTCC phục vụ cư dân có vị trí trung tâm, tạo điều kiện thuận lợi và dễ dàng cho việc tiếp cận các loại hình dịch vụ thiết yếu - yếu tố tập thể và công bằng vẫn là hàng đầu.

Nói kiến trúc KCCC phải đáp ứng yêu cầu giảm thiểu chi phí nên quá đơn giản, không chú trọng thẩm mỹ - có phần đúng nhưng chưa đủ. Kiến trúc ngôi nhà có thể đơn giản, nhưng nhìn tổng thể cả khu gồm nhiều nhà - sẽ thấy được ý đồ tổ chức không gian trong sự phối hợp các hệ thống cây xanh, CTCC và nhà ở.

Cũng như những hình mẫu nguyên bản - từ Đơn vị lán giếng của C.Perry tới Tiểu khu nhà ở của Liên Xô - các KCCC của Hà Nội cũng rất quan tâm đến yếu tố môi trường với các không gian xanh. Trong suốt quá trình phát triển và biến đổi, các công trình và hệ thống tự nhiên đều gắn liền với nhau trong một tổng thể mang tính khoa học và mỹ quan. Khi bắt đầu QH một tiểu khu, các KTS đã tính toán việc bố trí các không gian xanh sao cho kết nối hợp lý với các dãy nhà.

Không gian xanh trong các khu tập thể không chỉ đến từ ý đồ QH với các vườn hoa cây xanh mà còn do chính nhu cầu tăng gia cải thiện cuộc sống của mỗi gia đình. Tuy nhiên, sau này hoạt động thương mại phát triển dẫn đến việc tận dụng triệt để diện tích để kinh doanh, biến các mảnh vườn thành không gian sinh lợi với các cửa hàng tạp hóa, các loại hình dịch vụ khác nhau.

Mỗi tiểu khu nhà ở thường sử dụng 2-3 mẫu nhà điển hình tạo nên sự gọn gàng, ngay ngắn tuy nhiên làm cho không gian chung có phần đơn điệu, hạn chế khả năng sáng tạo của các nhà thiết kế. Bù lại, mỗi căn hộ tập thể tuy đơn giản về cấu trúc nhưng được người dân tự thân chăm sóc bài trí tùy theo khả năng của mình.

### ***2.3.5. Nhu cầu tái thiết các KCCC***

Nhà TT cũ đã hết hạn sử dụng, bị xuống cấp / hư hỏng, trong tình trạng nguy hiểm đối với cuộc sống,.. là nguyên nhân dẫn đến việc phải giải tỏa / phá dỡ để XD lại (chứ không phải là nhu cầu tái thiết). Ở đây nói về nhu cầu của cộng đồng (là cư dân KCCC và người dân xung quanh) về chỗ ở, nhà ở & khu ở của mình sau khi tái thiết. Những mong muốn / nguyện vọng của người dân thường là có sự cường điệu, nhưng từ đó có thể rút ra được những yêu cầu cần thiết / đòi hỏi thiết thực. VD: không bị đẩy ra khỏi môi trường sống đã quen thuộc (tái định cư tại chỗ và tái lập các đặc trưng VH-XH); được đền bù / hỗ trợ thỏa đáng ( hệ số quy đổi K & diện tích căn hộ hợp lý); được tiếp tục hoạt động DV nhỏ đang có / duy trì sinh kế ổn định ( có các không gian cho hoạt động DV đời sống),..

Những nhà tập thể cũ đã hết hạn sử dụng, bị xuống cấp / hư hỏng, gây nguy hiểm cho con người,.. là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc phải giải tỏa / phá dỡ để XD lại. Những mong muốn / nguyện vọng của cư dân KCCC về chỗ ở / nhà ở mới của mình cũng phản ánh nhu cầu của cộng đồng (gồm cả những người dân xung quanh) về khu ở & môi trường ở sau khi tái thiết.

Trong thế đối lập về quyền lợi với doanh nghiệp, người dân thường đưa ra những yêu cầu / đòi hỏi,.. có phần cường điệu / quá mức - nhưng qua đó có thể nhận biết được những nhu cầu thiết yếu đối với cuộc sống của họ. Cụ thể là:

Mong muốn không bị đẩy ra khỏi môi trường sống đã quen thuộc → nhu cầu được tái định cư (TĐC) tại chỗ và tái lập các đặc trưng VH-XH;

Đòi hỏi được đền bù / hỗ trợ vượt quá mức quy định → nhu cầu về căn hộ có diện tích phù hợp, với hệ số quy đổi K thỏa đáng (tương ứng với công sức đã bỏ ra để chăm lo cho căn hộ tập thể / “của một đồng, công một nén”);

Nguyện vọng được tiếp tục làm các DV nhỏ (như đang có ở KCCC) để duy trì sinh kế ổn định → nhu cầu về các không gian dành cho hoạt động DVCC nội khu,..

Trên bình diện xã hội và tâm lý cộng đồng, có đặc thù là nhu cầu TĐC tại chỗ của người dân tại các dự án cải tạo đô thị thường rất cao, gần như 100% - như

thể hiện trong kết quả khảo sát tại một số dự án cải tạo KCCC cũ (Bảng 4). Nhu cầu này xuất phát từ một vài nguyên nhân khách quan. Trong giai đoạn đầu cải tạo KCCC (những năm 2000-2005) thì nhà tái định cư ở một số khu ĐTM ngoại thành còn thiếu nhiều hạ tầng XH nên rất bất tiện, người dân vẫn phải trở về chỗ cũ để mưu sinh, làm thủ tục hành chính, cho trẻ con đi học,.. Các khu ĐTM sau này có điều kiện tốt hơn nhưng giá cũng cao hơn, không còn thích hợp để làm nhà tái định cư. Quỹ nhà TĐC của thành phố thì rất thiếu, chỉ đáp ứng ~50% nhu cầu cho các dự án phát triển đô thị và không có dự trù cho việc tái thiết các KCCC. Còn người dân KCCC càng muốn được TĐC tại chỗ vì đặt hy vọng vào việc giá nhà sau tái thiết sẽ tăng lên cao hơn so với các khu vực khác.

Trong khi đó, các doanh nghiệp đầu tư để tái thiết KCCC thì quan tâm tới khả năng thu hồi vốn và có lãi từ sản phẩm nhà ở còn lại sau khi thực hiện các nghĩa vụ theo quy định. Như vậy, nhu cầu TĐC tại chỗ càng cao và càng được đáp ứng - thì phần BĐS nhà ở của doanh nghiệp càng bị ảnh hưởng. Do đó, nếu việc tái thiết KCCC có khả năng tạo ra những sản phẩm BĐS khác để đảm bảo lợi ích cho doanh nghiệp, thì sẽ tạo điều kiện để giải tỏa mâu thuẫn giữa doanh nghiệp và người dân.

## **2.4. Cơ sở đánh giá và phân loại các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội phục vụ tái thiết**

### **2.4.1. Các yếu tố tạo dựng giá trị của các KCCC**

#### *2.4.1.1. Giá trị kiến trúc và quy hoạch*

Mô hình về những mikrorayons (tiểu khu) do các KTS Việt Nam đem từ Liên Xô về nước, cùng lúc các chuyên gia kiến trúc và quy hoạch đô thị từ một số nước XHCN cũng đem các ý tưởng đó đến Hà Nội. Các khu ở khép kín kiểu mikrorayons này bắt đầu được xây dựng ở Hà Nội dưới tên gọi quen thuộc Khu Tập Thể, sau đó được viết tắt là “KCCC” (mang tính biểu tượng cao mà ngay cả các tác giả nước ngoài viết về nhà ở XHCN ở Hà Nội cũng sử dụng).



Dõi theo lịch sử phát triển các mô hình nhà ở đô thị Hà Nội, các KCCC của TP hiện ra thật mới lạ và tương phản với các tòa nhà công cộng, các villa theo phong cách kiến trúc tân cổ điển mà người Pháp xây dựng ở Hà Nội những năm cuối thế kỷ 19, đầu thế kỷ 20. (và sẽ càng khác lạ hơn khi so sánh với những dãy nhà ống ở Khu phố cổ đặc trưng của Hà Nội – Thăng Long thế kỷ 17, 18).

Các KCCC được thiết kế gồm các dãy nhà song song, với không gian mở, rộng rãi giữa các khối nhà, chú ý đến các tiêu chuẩn về tiếp cận ánh sáng mặt trời và không khí trong lành. Những tiện nghi như nhà vệ sinh, nước máy, điện – dù chưa hoàn hảo, cũng đã được trang bị trong các khối nhà của KCCC, ngay từ những năm 1960.

Về kỹ thuật, các KCCC của Hà Nội đã chuyển từ phương pháp xây dựng truyền thống (bằng gạch) sang các kỹ thuật xây dựng mới, theo kiểu công nghiệp với các cột được đổ bê tông tại chỗ, tường và sàn là các tấm bê tông cốt thép đúc sẵn (pre-fab) theo kích thước tiêu chuẩn. Vào đầu những năm 1970 chúng đã được sản xuất tại các nhà máy, và lắp đặt bằng cần trục tại hiện trường, tạo thành các khối nhà KCCC. Kỹ thuật mới này về cơ bản không khác với cách làm của ngành công nghiệp nhà ở của châu Âu. Tất cả những đặc điểm này là minh chứng cho tính hiện đại trong kiến trúc các KCCC ở Hà Nội thời kỳ đó.

KTS. Trần Hoài Anh cũng nhận xét về các KCCC ở Hà Nội: “Quy hoạch nhà ở và đô thị là công cụ trong dự án hiện đại hóa của thời kỳ kế hoạch tập trung. Các tòa nhà chung cư được phát triển như biểu tượng của một xã hội XHCN hiện đại: Kỹ thuật xây dựng hiện đại (công nghiệp hóa), phục vụ cho một lối sống “tập thể” phù hợp với con người XHCN hiện đại”. *Trần Hoài Anh, 1999. Another Modernism?*

Như vậy, các KCCC ở Hà Nội được thiết kế và xây dựng từ ý tưởng của trào lưu quốc tế phổ biến dành cho cuộc sống “hiện đại”. Có thể xem nó như một biến thể của kiến trúc hiện đại, XHCN, kiểu Liên Xô. Nhà ở XHCN - các KCCC

ở Hà Nội rõ ràng đã mang giá trị lịch sử như vậy, khi lần đầu tiên, kiến trúc hiện đại để lại dấu ấn trên mảnh đất Hà Nội vào những năm 1960.



Hình 2.13: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thế KCCC

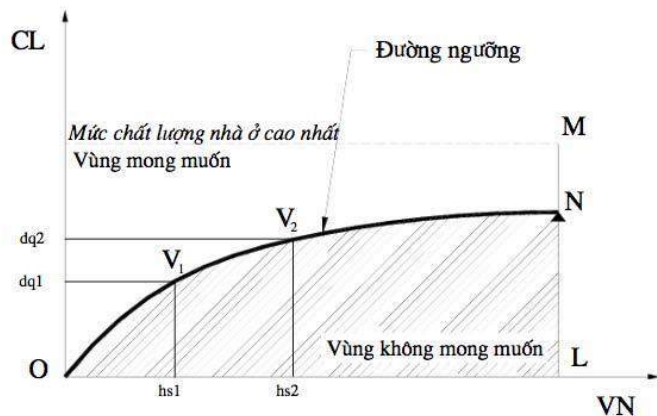
#### 2.4.1.2. Giá trị bất động sản

Từ khía cạnh kinh tế, các KCCC đều ở vị trí đẹp, thuận tiện về giao thông, gần các khu vực trung tâm hoặc dễ dàng di chuyển tới đó. Tính theo vị thế thì khu vực nội đô lịch sử có giá trị cao hơn so với các khu vực khác. Ngoài ra, các khu vực đã hoàn thiện HTKT phát triển theo tuyến giao thông, nhiều trung tâm DVCC và cây xanh cũng có giá trị BDS cao và có khả năng tăng thêm trong tương lai. Hoàng Hữu Phê, Patrick Wakely (2000) cũng đã đưa ra một lý thuyết về vị trí dân cư dựa trên mối quan hệ giữa “vị thế nơi ở” và “chất lượng nhà ở”. Các mẫu hình vị trí dân cư của hầu hết các thành phố tuân theo một cấu trúc cực, trong đó một hay nhiều cực thể hiện những điểm cao nhất của một số loại vị thế xã hội nhất định.

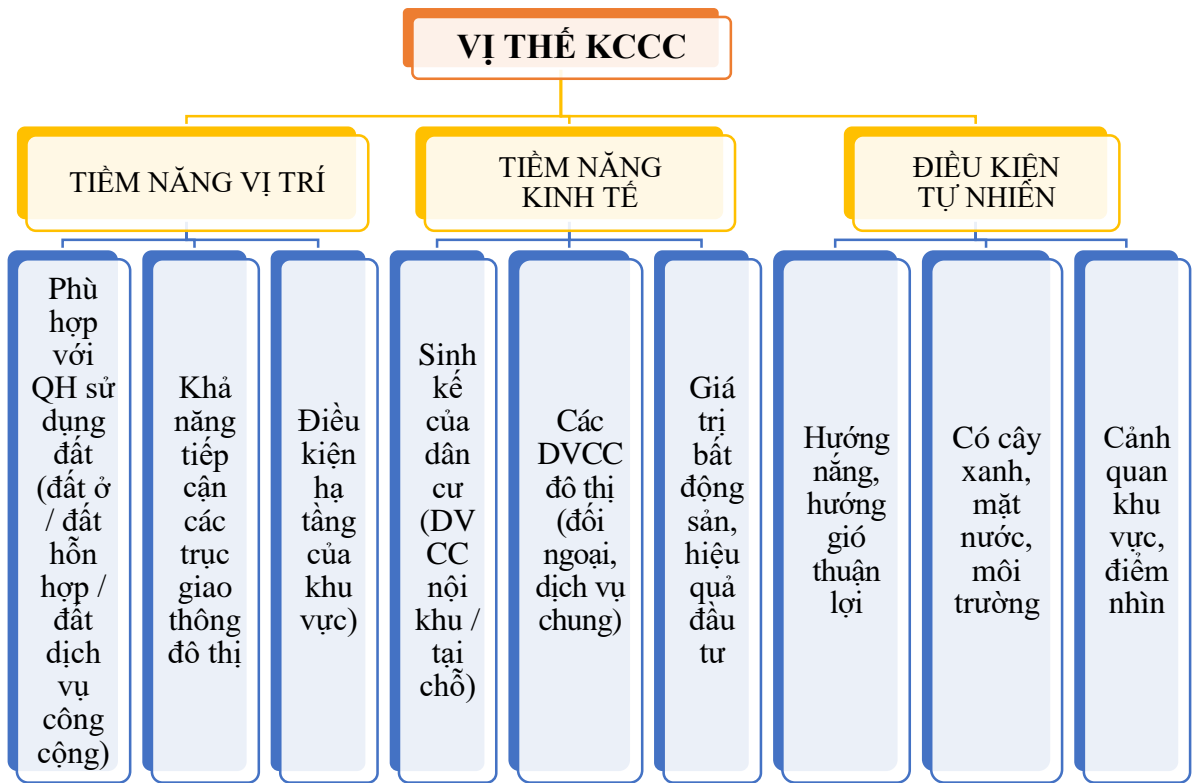
Giá trị nhà ở của bất kỳ nhóm xã hội nào bao gồm hai thành phần: vị thế nơi ở (VN) và chất lượng nhà ở (CL). Vị thế nơi ở là một tổ hợp các thuộc tính, thường là phi vật chất, được dùng để phân biệt các mức độ khác nhau của sự mong muốn về nhà ở, hay vị thế, được chấp thuận bởi một số nhóm xã hội nhất định, đôi khi không lệ thuộc vào trạng thái vật lý thực tế của nơi ở. Chất lượng nhà ở bao hàm những thành phần vật lý đo đếm được, tạo nên cơ sở cho việc sử dụng bình thường một nơi ở; Tại mỗi mức độ vị thế nơi ở, có một mức chất lượng nhà ở chấp nhận được, hoặc một điểm qui ước, mà dưới đó nhà ở được coi là kém phẩm chất. Quỹ tích những điểm đó tạo thành một đường gọi là “ngưỡng chất lượng” nhà ở. Ngưỡng này chia toàn bộ quỹ nhà ở đang quan tâm ra làm 2 khu vực: khu vực phía trên ngưỡng được gọi là “mong muốn”; khu vực phía dưới được gọi là “không mong muốn”.

Mỗi tình huống nhà ở (của một đất nước hay thành phố) có một ngưỡng chất lượng mang tính đặc thù có thể đem so sánh với các ngưỡng khác;

Tại mức giá nhà thấp hơn, chất lượng nhà ở là thành phần chủ đạo, trong khi tại những mức giá nhà cao hơn, vị thế nơi ở chiếm ưu thế. Với một mức độ đơn giản hoá, có thể nói rằng các đơn vị nhà ở tại những mức giá thấp hơn được đặc trưng bởi công năng của chúng như là một chỗ ở, đó là giá trị sử dụng, trong khi các đơn vị nhà ở tại các mức giá cao hơn được đặc trưng nhiều hơn bởi các thuộc tính làm cho chúng trở thành hàng hoá và một loại đầu tư được ưa chuộng, đó là giá trị trao đổi.”



Hình 2.14: Đồ thị tương quan giữa vị thế nơi ở (VN) và chất lượng nhà ở (CL)



Hình 2.15: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thể KCCC

Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh: xác định bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b) Phương pháp thặng dư: xác định bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của khu đất, trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ XD, số tầng cao tối đa) theo QH sử dụng đất, QH chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phương pháp thu nhập: xác định giá bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân hàng năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh: xác định giá bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất phổ biến trên thị trường.

#### 2.4.1.3. Giá trị lịch sử

Các khu tập thể tại Hà Nội có giá trị nhất định trên phương diện vị trí và quy hoạch kiến trúc của Hà Nội, được gói gọn trong tiến trình phát triển của lịch sử thành phố. Các khu tập thể chính là những chứng tích lịch sử cho một giai đoạn phát triển mới của kiến trúc Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung. Kiến trúc của những khu nhà tập thể là một mô hình điển hình trên phương diện quy hoạch và thiết kế khu ở, trong đó có sự thống nhất cao cùng với những tiêu chuẩn về môi trường sống, không gian cây xanh hay dịch vụ xã hội. Xét theo một khía khác, nhà tập thể góp phần tạo nên cảnh quan mới cho Hà Nội lúc bấy giờ.

Nhà tập thể nói riêng và các tiểu khu nhà ở nói chung là một mảnh ghép kiến trúc mang nhiều nét đặc trưng của cả một giai đoạn dài (1954-1986) và kéo dài nhiều năm sau đó. Cho đến bây giờ, mặc dù vai trò đã bị mờ nhạt nhưng vẫn có một vị trí trong lòng Hà Nội.

#### 2.4.1.4. Giá trị văn hóa

Các KCCC tại Hà Nội có giá trị nhất định trên phương diện vị trí và quy hoạch kiến trúc, gắn liền với tiến trình phát triển của thành phố. Các KCCC chính là những chứng tích lịch sử cho một giai đoạn phát triển mới của kiến trúc Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung. Kiến trúc của những khu nhà tập thể là một mô hình điển hình trên phương diện quy hoạch và thiết kế khu ở, trong đó có sự thống nhất cao với những tiêu chuẩn về môi trường sống, không gian cây xanh hay dịch vụ XH.

Biểu hiện VH cộng đồng thông qua các mối quan hệ “hàng xóm láng giềng”, cùng chia sẻ giúp đỡ nhau trong khó khăn, duy trì mối quan hệ đó qua nhiều thế hệ. Cư dân KCCC tạo nên những nhóm / cộng đồng nhỏ đa dạng trong lòng cộng đồng lớn - cùng tầng / chung hành lang, cùng nhà / chung cầu thang, cùng khu nên cũng học cùng trường, cùng lớp,.. Mặc dù KCCC được QH & XD theo các mẫu thiết kế điển hình, có nhiều yếu tố lặp lại giống nhau - nhưng các nhóm cư dân

như vậy đã hình thành những nơi chốn riêng, không nơi nào giống hệt nhau nhưng vẫn mang đặc trưng “hồn nơi chốn” chung của các KCCC.

Cả 3 thành tố cấu thành “hồn nơi chốn” (các cấu trúc vật chất tự nhiên & nhân tạo, những hoạt động hàng ngày của con người diễn ra trong đó, và những cảm xúc / ý nghĩa được gắn kèm với nó) đều hiện diện và liên hệ chặt chẽ với nhau trong không gian KCCC, gắn với nhau trong những tình huống / sự kiện / kỷ niệm. Quá trình coi nói tự phát có thể xem là cách mà người dân KCCC chăm sóc / tái thiết nơi chốn của mình. Cấu trúc vật chất sẽ bị lạc hậu theo thời gian, nhưng hoàn toàn có thể tạo dựng được cấu trúc mới có ý nghĩa và phù hợp với con người. Tái hiện được “hồn nơi chốn”, gọi lên được cảm nhận đặc trưng của KCCC trong kiến trúc khu ở mới - là đã mở ra thêm được 2 chiều kích về Nhân gian & Thời gian, nhằm phối hợp bổ sung / hỗ trợ cho 3 chiều kích thông thường của Không gian vật lý.

Giá trị / đặc trưng “nơi chốn” của KCCC không phải là trạng thái ban đầu của nó như một mô hình tiêu khu nhà ở tiền bộ (nhưng là của phương Tây), mà là trạng thái đã bị biến dạng - là kết quả của quá trình người dân đã Việt hóa mô hình đó. Những nhà TT từ chỗ thiết kế điển hình, XD hàng loạt đã trở nên sinh động, hấp dẫn, không đâu giống nhau. Khu TT từ chỗ mật độ XD thấp (ban đầu chỉ 30-35%) đã dần dần được “mảng hóa” (nâng mật độ lên 70-75%) và “phố hóa” (nhà bám sát mặt đường). Trung tâm của KCCC từ các cụm CTCC bố trí ở vùng lõi (nhà trẻ, trường học, bách hóa) được chuyển hóa thành hệ thống các tuyến DVCC (theo kiểu phố chợ Á Đông). Không gian giao thông từ chỗ thuần túy để đi lại (đường / hành lang) trở thành không gian “phố xá” (phố + nhà), gắn với cuộc sống hàng ngày của người dân.

Nhóm KTS MVRDV đã lấy cảm hứng và ý tưởng sáng tạo từ hình ảnh những “chuồng cọp” do người dân tự coi nói tại các KCCC ở Hà Nội - để thiết kế kiến trúc các dự án nhà ở XH tại Hà Lan. Nó được xem như một biểu tượng nhân

văn / phản ánh sức sống mãnh liệt và sự nỗ lực không ngừng nghỉ của người dân nhằm vươn lên vượt qua hoàn cảnh, khắc phục khó khăn.

#### *2.4.1.5. Giá trị xã hội*

Nhà tập thể với vai trò cung cấp nhà ở cho nhân dân là công trình tiêu biểu của hệ thống an sinh XH, nâng cao đời sống, phục vụ lợi ích của con người. Với sự xuất hiện của các KCCC, đời sống của nhân dân lao động được chăm lo về mặt vật chất và tinh thần, tạo điều kiện cho con người có niềm tin vào cuộc sống và tích cực lao động. Đây là sản phẩm được tạo ra để tạo dựng một XH đáp ứng đại bộ phận quần chúng, đáp ứng nhu cầu nhà ở hàng ngày, tạo cơ sở vật chất để đáp ứng nhu cầu phát triển XH nói chung. Nhà ở - không gian ở & không gian DVCC - có quan hệ chặt chẽ và chịu ảnh hưởng của lối sống, vì đó là môi trường con người tiến hành các hoạt động sống, sinh hoạt, giao tiếp, thoả mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần

Trong lĩnh vực QH đô thị, các KCCC cũng có những đóng góp nhất định. Trong các giải pháp thiết kế luôn quan tâm đến kiến trúc tổng thể, bố trí các công trình hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, với công trình kiến trúc xung quanh. Nhà tập thể mang tính biểu tượng, khẳng định giá trị của cách tổ chức khu ở theo mô hình tiểu khu với nhiều ưu điểm phù hợp với bối cảnh đương thời và để lại những bài học về sau. Diện mạo các KCCC từ chỗ bị ràng buộc bởi phương châm kiến trúc “thích dụng, bền vững, tiết kiệm” và “mỹ quan trong điều kiện có thể” nhưng đã không còn sự nhàm chán, đơn điệu - mà trở nên phong phú, sống động bởi sự cải tạo thích ứng hóa, lồng ghép / phản ánh yếu tố VH sinh hoạt của cư dân.

Các KCCC là một thành phần hữu cơ của cơ cấu dân cư Hà Nội bởi cộng đồng dân cư gắn bó chặt chẽ, ổn định trong một thời gian dài, người dân có điều kiện được tiếp cận việc sở hữu nhà ở không quá tốn nhiều chi phí.

#### *2.4.1.6. Giá trị nơi chốn*

Theo quan điểm của Wirth, cuộc sống đô thị tách rời mối quan hệ toàn diện và tập trung vào các vai trò chuyên biệt. Những công việc và vị trí XH trở nên

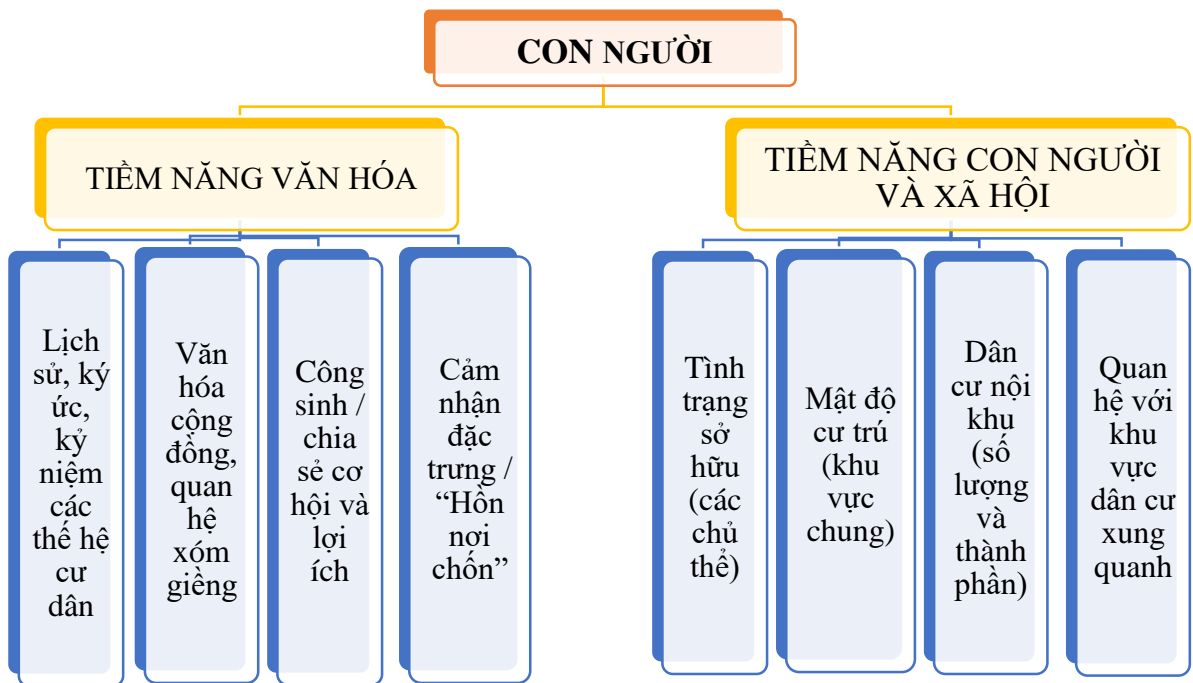
quan trọng, với cơ chế kiểm soát chính thống được ưu tiên hơn so với những cơ chế không chính thức. Gia đình và dòng tộc ít quan trọng hơn trong đời sống XH ở đô thị lớn so với ở đô thị nhỏ. Trong bối cảnh này, những người sống ở đô thị có thể phải đối mặt với tình trạng thiếu chuẩn, không thể đồng thuận với các tiêu chuẩn chung và thường xuyên chế nhạo hoặc bỏ qua những tiêu chuẩn được chấp nhận. Bức tranh của Wirth về cuộc sống đô thị mô tả con người như vô danh, cách ly khỏi hàng xóm, và mối quan tâm chủ yếu là mục đích tối đa hóa lợi ích kinh tế cá nhân

Yếu tố đầu tiên là sự tự cung tự cấp. Các KCCC được XD trong giai đoạn hết sức khó khăn của đất nước trong và sau chiến tranh, các lĩnh vực kinh tế, VH, XH vất vả tìm cách phục hồi. Nhìn chung, tại thời điểm đó, cả XH đang rất khó khăn mà người dân lao động là thành phần chịu ảnh hưởng trực tiếp. Dù nơi ở được Nhà nước đáp ứng cơ bản, nhưng đồng lương không đủ với gia đình đông người, nhiều thế hệ cùng sinh sống. Do đó, nhu cầu làm thêm nghề phụ để đảm bảo cuộc sống cho cả gia đình là chính đáng và tất yếu. Vì vậy, việc tự cung tự cấp thực phẩm giúp các gia đình bớt đi gánh nặng chi tiêu. Hộ nào cũng chăn nuôi, làm vườn để tăng gia. Thấy rõ hiện tượng nông thôn hóa đô thị - ngay trong các KCCC là hình mẫu mới của “đô thị” lại xuất hiện các yếu tố nông nghiệp của nông thôn.

Từ góc độ VH, cũng có tình trạng nông thôn hóa đô thị khi cư dân từ các địa phương chuyển tới làm việc tại các cơ quan, nhà máy... được bố trí chỗ ở tại các KCCC, và từ đó, một cộng đồng mới được hình thành - với VH vùng miền từ nhiều nơi tụ lại. Trong giai đoạn đầu, cơ chế VH-XH truyền thống ít nhiều vẫn tác động lên cách hành xử của con người. VH cộng đồng là căn tính xuyên suốt chiều dài lịch sử, cho tới ngày nay dù đã hiện đại và phát triển nhưng vẫn còn đó trong thâm sâu. Các yếu tố nông thôn và thành thị cùng xuất hiện, cùng tồn tại và bổ trợ cho nhau. Điều rõ thấy nhất trong cuộc sống thường nhật là những công việc trong KCCC không bao giờ là việc cá nhân, luôn là công việc chung. Có thể nói VH



làng xã phù hợp một cách ngạc nhiên với lối sống ở các KCCC. Biểu hiện VH cộng đồng từ làng xã vào khu ở đô thị: người dân cùng chia sẻ cả khó khăn cũng như cơ hội và lợi ích, với các hình thức cộng sinh hoạt động (Symbiosis) / sử dụng hỗn hợp (Mixed Use). Giao tiếp và sinh kế hàng ngày góp phần củng cố các mối quan hệ cộng đồng, đó chính là “tình làng nghĩa xóm”, yếu tố không phải là “thành thị” nhưng lại là đặc trưng của các KCCC tại Hà Nội.



Hình 2.16: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí đánh giá nhóm giá trị Con người

#### 2.4.2. Phương pháp tính quỹ đất phát triển

Lý thuyết “đơn vị ở” của Việt Nam đề xuất dân số 4.000-20.000 người trên diện tích 50-100 ha (Trần Minh Tùng, 2016b). Như vậy mật độ dân số khoảng 40-400 người/ha. Mật độ này tương ứng với ngưỡng mật độ trung bình và cao.

Theo QCVN 01:2021/BXD, đối với đô thị loại I và II Đất đơn vị ở 15-28m<sup>2</sup>/người. Căn cứ trên bảng 2.9 và 2.10 để tính quỹ đất theo MDXD thuần tối đa cho nhóm NCC, đất TMDV và đất sử dụng hỗn hợp cao tầng.

Đối với các khu vực do nhu cầu cần kiểm soát về chất tải dân số và nhu cầu hạ tầng cho phép sử dụng chỉ tiêu hệ số sử dụng đất thay cho nhóm chỉ tiêu mật

độ, tầng cao xây dựng. Hệ số sử dụng đất tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch hoặc thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.11 dưới đây.

Căn cứ trên các dữ liệu chúng ta có cách tính quý đất cho các khu vực tái thiết.

Lấy KCC Nguyễn Công Trứ có diện tích 6 ha làm ví dụ. Theo bảng 2.11, khu vực này có HSSDD tối đa 7 lần ( chiều cao tầng lớn hơn 46m), Diện tích sàn XD = Diện tích khu đất x HSSDD.  $6\text{ha} \times 7 = 420.000\text{m}^2$  ( Bao gồm cả tầng hầm ), Sức dung nạp Dân cư của khu đất được tính : Diện tích khu đất :  $15\text{m}^2/\text{người}$ .  $60.000\text{m}^2 : 15\text{m}^2/\text{người} = 4000$  dân

Diện tích căn hộ được tính theo quy chuẩn  $25\text{m}^2/\text{người}$ , từ đó suy ra cần  $100.000\text{m}^2$  sàn cho dân.

Tính cả diện tích giao thông 25% (  $25000\text{m}^2$  ), Tầng hầm cho  $25\text{m}^2$  cho 1000 oto và  $3\text{m}^2$  cho 2000 xe máy ( $31000\text{m}^2$ ).

Tổng sàn nhà ở  $156000\text{m}^2$  cho 4000 dân. Từ đó suy ra quỹ đất còn lại  $264.000\text{m}^2$  cho các hạng mục DVTM, TM hỗn hợp, Văn hóa ...

Với quỹ đất này, có thể mang lại nguồn thu về kinh tế đảm bảo cho các nhà đầu tư, nâng cao chất lượng sống của dân cư và cộng đồng khu vực tái thiết.

Khu chung cư cũ Nguyễn Công Trứ, Phường Phú Huế, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích:  $0,2\text{km}^2$ . Dân số: 8896 người, mật độ cư trú:  $44.480$  người/ $\text{km}^2$ .

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ \text{m}^2$	$10\ 000\ \text{m}^2$	$18\ 000\ \text{m}^2$	$\geq 35\ 000\ \text{m}^2$
$\leq 16$	4,0	3,5	3,4	3,25
19	4,8	3,9	3,78	3,6
22	5,6	4,34	4,2	3,99
25	6,4	4,64	4,48	4,24
28	7,2	4,95	4,77	4,5
31	8,0	5,3	5,1	4,8
34	8,8	5,61	5,39	5,06
37	9,6	5,88	5,64	5,28
40	10,4	6,24	5,98	5,59
43	11,2	6,58	6,3	5,88
46	12,0	6,9	6,6	6,15

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3\ 000\ m^2$	10 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	$\geq 35\ 000\ m^2$
>46	12,8	7,2	6,88	6,4
<p>CHÚ THÍCH 1: Đối với các lô đất có diện tích, chiều cao không nằm trong bảng này được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch cao hơn có thể xem xét hệ số sử dụng đất &gt; 13 lần nhưng cần phải được tính toán đảm bảo không gây quá tải lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.</p>				

*Bảng 2.6: Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình*

### **Chương 3. MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI**

#### **3.1. Quan điểm, nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội**

##### **3.1.1. Quan điểm**

Từ các cơ sở khoa học, luận án đề xuất 4 quan điểm tái thiết các KCCC gồm:

- **Quan điểm 1:** “Tái thiết KCCC” là tạo lập khu ở mới văn minh, hiện đại trên đất KCCC cũ (đã phá dỡ những công trình không còn giá trị sử dụng) - theo hướng tái cấu trúc các chỉ tiêu sử dụng đất (chức năng, mật độ XD, số tầng cao, hệ số SDD), tái hiện những cảm nhận đặc trưng của KCCC (tinh thần “tập thể” / “hòn nôi chốn”), tái lập và tái phát triển cộng đồng dân cư KCCC (người dân được tái định cư tại chỗ).

- **Quan điểm 2:** Sử dụng các nguồn tài nguyên một cách hợp lý và hiệu quả trong tái thiết KCCC cũ, nhằm tạo dựng khu ở mới đáp ứng các tiêu chí của kiến trúc và đô thị bền vững, trên các phương diện môi trường, văn hóa, XH, kinh tế, và pháp lý.

Về môi trường - (vi khí hậu, cây xanh). Về VH - (...). Về XH - (đa dạng thành phần dân cư). Về kinh tế - dễ sống (sinh kế tạo thu nhập phù hợp với mức sống), cạnh tranh lành mạnh (đa dạng cơ hội phát triển cho các thành phần), tài chính minh bạch (hài hòa lợi ích của các bên liên quan; giá trị nhà / đất phù hợp với vị thế & chất lượng). Về pháp lý - tuân thủ (trong phạm vi cho phép của QCVN), quản trị tốt (phát huy vai trò của. chính quyền & cộng đồng).

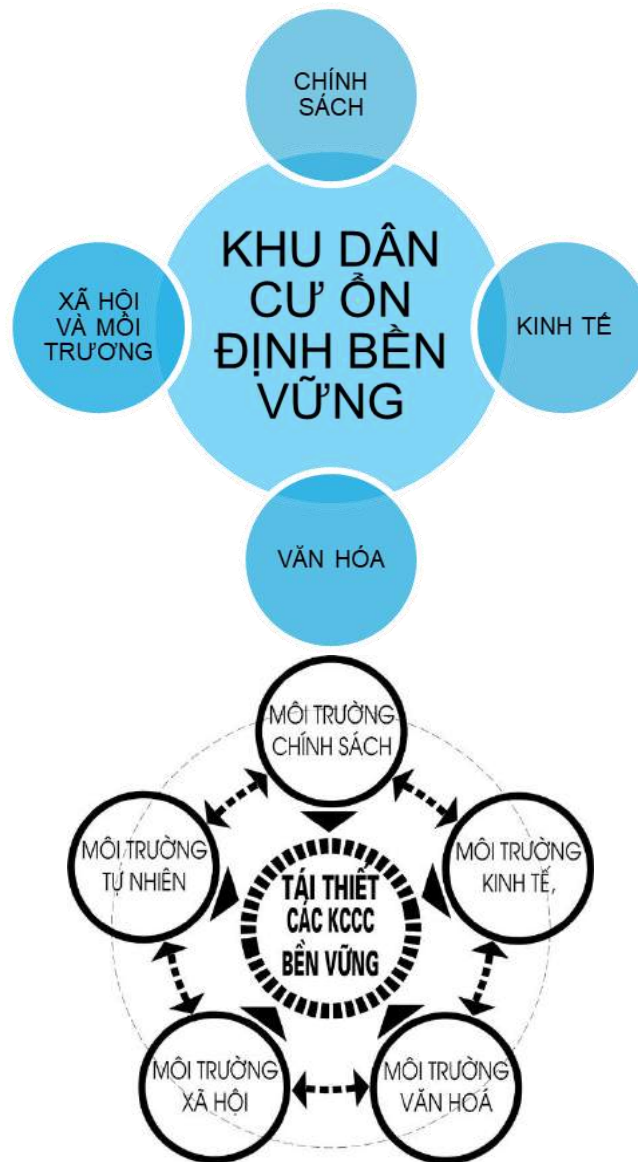
- **Quan điểm 3:** Giải pháp QH-KT để tái thiết KCCC đáp ứng hài hòa lợi ích và nhu cầu của các bên liên quan, gồm chính quyền (về quản lý) - nhà đầu tư (về hiệu quả kinh tế) - người dân (về sinh kế và môi trường sống). Trong đó chính quyền có vai trò điều tiết mối quan hệ giữa cộng đồng & doanh nghiệp, bảo vệ lợi ích chính đáng của người dân - đúng với tinh thần là chính quyền “của dân, do dân, vì dân”

- **Quan điểm 4:** Giải pháp tái thiết tôn trọng và ứng xử thỏa đáng với các khía cạnh / giá trị phi vật thể của KCCC. Tái thiết là sự phát triển tất yếu nhằm đổi mới các yếu tố vật chất & hình thể, nhưng đồng thời vẫn đảm bảo lưu giữ ký ức về quá khứ và lịch sử - bằng cách tái hiện những hình ảnh & cảm nhận đặc trưng của KCCC.

- **Quan điểm 5:** Cải thiện môi trường ở của người dân tại các KCCC

Mô hình khu ở phát triển bền vững được xác lập nhằm nâng cao đời sống nhân dân, đóng góp vào công cuộc phát triển đô thị bền vững (theo tiêu chí phát triển bền vững của hội nghị quốc tế Rio De Janeiro, Braxin 1992, lấy phát triển bền vững làm mục tiêu phấn đấu cho toàn nhân loại trong thế kỷ 21).

Các khu dân cư ổn định, bền vững khi đáp ứng được 5 tiêu chí của phát triển đô thị bền vững về Chính sách, kinh tế, văn hoá, xã hội và môi trường. Khi một trong những yếu tố này không bền vững thì loại hình khu ở đó không bền vững và dẫn đến thành phố không bền vững.



*Hình 3.1: Sơ đồ KCC Bền vững Khu dân cư bền vững*

Yếu tố chính sách là các chủ trương, chính sách nhằm xây dựng và phát triển đô thị, thực hiện xây nhà và quản lý theo pháp luật, thực hiện quyền SDD và sự tham gia của cộng đồng. Yếu tố kinh tế là vấn đề tài chính đô thị nhằm nâng cao mức sống vật chất của người dân, sử dụng hợp lý mọi nguồn tài nguyên đô thị. Yếu tố văn hoá là đáp ứng nhu cầu phát triển về lối sống, phong tục tập quán, bảo tồn truyền thống văn hoá dân tộc. Yếu tố xã hội thoả mãn nhu cầu của người dân về mọi dịch vụ, đảm bảo các hình thức giao tiếp, tính cộng đồng, bình đẳng, công bằng. Yếu tố môi trường là đạt được sự bền vững về môi trường tự nhiên và xây

dựng, duy trì hệ sinh thái, đảm bảo tiện nghi và hệ thống HTCS đầy đủ.

Tiêu chí phát triển đô thị, phát triển khu ở đô thị phải đảm bảo tính bền vững. Thực trạng hệ thống các KCCC tại Hà Nội không đảm bảo tính bền vững (toàn bộ không gian đã bị biến dạng, nhà ở có khả năng bị phá huỷ). Do vậy, để kiện toàn điều kiện tổ chức không gian với các khu vực phát triển mới là việc song song cải tạo hệ thống không gian khu cũ đảm bảo đồng bộ việc phát triển và cải tạo đô thị. Đây chính là điều kiện cần và đủ để hoàn chỉnh KGĐT bền vững. Trong bối cảnh đó nhu cầu cải tạo KGKT KCCC là bức bách và đòi hỏi khả năng hoạch định thống nhất mô hình ở, đảm bảo tái tạo chất lượng chỗ ở phù hợp; Đòi hỏi hình thái tổ chức không gian KCCC hoà nhập tổng thể KGĐT khu vực thông qua việc chuyển hoá không gian, đặc biệt là tại vành đai các TKNƠ có cấu trúc hữu cơ không gian phổ.

- Tổ chức không gian KCCC theo mô hình khu ở bền vững là tất yếu trong giai đoạn phát triển hiện nay. Các giải pháp cải tạo với mục đích tăng cường giao tiếp, sinh hoạt văn hoá xã hội cộng đồng, giảm mật độ xây dựng gắn liền tăng không gian xanh và tạo KTCQ có môi trường ở thính hợp, giao thông cần chú trọng tạo cấu trúc không gian truyền thống tuyến phố phục vụ giao tiếp xã hội. Các khu ở đã hết niên hạn sử dụng, không đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt của dân cư và mất tính bền vững cần phá dỡ và xây dựng mới để kiến tạo mô hình khu ở phát triển bền vững với điều kiện phát triển là phải kết hợp giữa KGĐT truyền thống và hiện đại. Thông qua đó đáp ứng các tiêu chí phát triển bền vững: Về mặt chính trị xã hội cần có các chính sách thích hợp về TĐC, quyền sở hữu nhà và quyền SDD...được xác lập phù hợp và quản lý chặt chẽ; Về mặt kinh tế cần tạo điều kiện cho các hộ gia đình có khả năng TĐC phù hợp, tăng thu nhập tại chỗ đáp ứng đầy đủ các nhu cầu dịch vụ thường xuyên tại khu ở, đảm bảo kết cấu lợi ích hài hoà cho các đối tượng tham gia cải tạo; Về mặt văn hoá, xã hội cần hoàn thiện và nâng cấp hệ thống công trình phục vụ công cộng, tăng KGGT cộng đồng đảm bảo nhu cầu sinh hoạt VH-XH của người dân. Về môi trường tự nhiên và xây

dựng cần phát huy vị thế của môi cảnh và kiến tạo các giá trị KTCQ môi trường ở, đảm bảo ưu tiên tái định cư

Mô hình khu ở phát triển bền vững được xác lập nhằm nâng cao đời sống nhân dân, đóng góp vào công cuộc phát triển đô thị bền vững (theo tiêu chí phát triển bền vững của hội nghị quốc tế Rio De Janeiro, Braxin 1992, lấy phát triển bền vững làm mục tiêu phấn đấu cho toàn nhân loại trong thế kỷ 21).

Các khu dân cư ổn định, bền vững khi đáp ứng được 5 tiêu chí của phát triển đô thị bền vững về Chính sách, kinh tế, văn hoá, xã hội và môi trường. Khi một trong những yếu tố này không bền vững thì loại hình khu ở đó không bền vững và dẫn đến thành phố không bền vững. Yếu tố chính sách là các chủ trương, chính sách nhằm xây dựng và phát triển đô thị, thực hiện xây nhà và quản lý theo pháp luật, thực hiện quyền SDD và sự tham gia của cộng đồng. Yếu tố kinh tế là vấn đề tài chính đô thị nhằm nâng cao mức sống vật chất của người dân, sử dụng hợp lý mọi nguồn tài nguyên đô thị. Yếu tố văn hoá là đáp ứng nhu cầu phát triển về lối sống, phong tục tập quán, bảo tồn truyền thống văn hoá dân tộc. Yếu tố xã hội thoả mãn nhu cầu của người dân về mọi dịch vụ, đảm bảo các hình thức giao tiếp, tính cộng đồng, bình đẳng, công bằng. Yếu tố môi trường là đạt được sự bền vững về môi trường tự nhiên và xây dựng, duy trì hệ sinh thái, đảm bảo tiện nghi và hệ thống HTCS đầy đủ.

Tiêu chí phát triển đô thị, phát triển khu ở đô thị phải đảm bảo tính bền vững. Thực trạng hệ thống các KCCC tại Hà Nội không đảm bảo tính bền vững (toàn bộ không gian đã bị biến dạng, nhà ở có khả năng bị phá huỷ). Do vậy, để kiện toàn điều kiện tổ chức không gian với các khu vực phát triển mới là việc song song cải tạo hệ thống không gian khu cũ đảm bảo đồng bộ việc phát triển và cải tạo đô thị. Đây chính là điều kiện cần và đủ để hoàn chỉnh KGĐT bền vững. Trong bối cảnh đó nhu cầu cải tạo KGKT KCCC là bức bách và đòi hỏi khả năng hoạch định thống nhất mô hình ở, đảm bảo tái tạo chất lượng chỗ ở phù hợp; Đòi hỏi hình thái tổ chức không gian KCCC hoà nhập tổng thể KGĐT khu vực thông qua



việc chuyển hoá không gian, đặc biệt là tại vành đai các TKNO có cấu trúc hữu cơ không gian phổ.

Tổ chức không gian KCCC theo mô hình khu ở bền vững là tất yếu trong giai đoạn phát triển hiện nay. Các giải pháp cải tạo với mục đích tăng cường giao tiếp, sinh hoạt văn hoá xã hội cộng đồng, giảm mật độ xây dựng gắn liền tăng không gian xanh và tạo KTCQ có môi trường ở thích hợp, giao thông cần chú trọng tạo cấu trúc không gian truyền thống tuyến phố phục vụ giao tiếp xã hội. Các khu ở đã hết niên hạn sử dụng, không đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt của dân cư và mất tính bền vững cần phá dỡ và xây dựng mới để kiến tạo mô hình khu ở phát triển bền vững với điều kiện phát triển là phải kết hợp giữa KGĐT truyền thống và hiện đại. Thông qua đó đáp ứng các tiêu chí phát triển bền vững: Về mặt chính trị xã hội cần có các chính sách thích hợp về TĐC, quyền sở hữu nhà và quyền SDD...được xác lập phù hợp và quản lý chặt chẽ; Về mặt kinh tế cần tạo điều kiện cho các hộ gia đình có khả năng TĐC phù hợp, tăng thu nhập tại chỗ đáp ứng đầy đủ các nhu cầu dịch vụ thường xuyên tại khu ở, đảm bảo kết cấu lợi ích hài hoà cho các đối tượng tham gia cải tạo; Về mặt văn hoá, xã hội cần hoàn thiện và nâng cấp hệ thống công trình phục vụ công cộng, tăng KGGT cộng đồng đảm bảo nhu cầu sinh hoạt VH-XH của người dân. Về môi trường tự nhiên và xây dựng cần phát huy vị thế của môi cảnh và kiến tạo các giá trị KTCQ môi trường ở. Đảm bảo ưu tiên tái định cư tại chỗ.

Nhu cầu QN-QĐ TĐC của thành phố là rất lớn, hiện đã và đang triển khai 36.000 căn hộ và lô đất TĐC từ năm 2001-2005 (đã hoàn thành 5.114 căn hộ đến 6/2004, trước năm 2001 không có QN-QĐ TĐC). Nhu cầu QN-QĐ phục vụ TĐC tăng mạnh, liên tục như năm 2004 tăng gấp 3 lần năm 2001, năm 2001-2003 chỉ đạt khoảng 50% và dự báo năm 2004 đạt khoảng 70% nhu cầu này. Như vậy mới đáp ứng cơ bản được 50% nhu cầu QN-QĐ TĐC, còn toàn bộ nhu cầu phát triển QN-QĐ TĐC khi triển khai chương trình cải tạo các KCCC tại Thành phố chưa được tính đến một cách toàn diện.

### 3.1.2. Nguyên tắc

#### - Nguyên tắc 1 - Hỗn hợp chức năng:

Tổ chức không gian kiến trúc khu ở sau tái thiết theo hướng hỗn hợp chức năng trên cả 3 cấp độ (Khu ở - Lô đất - Công trình) nhằm nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất và kiến tạo không gian đô thị có bản sắc. Khu ở hỗn hợp đa thành phần dân cư, đa loại hình (nhà ở thương mại + nhà ở XH / nhà ở tái định cư + dịch vụ CC). Lô đất hỗn hợp chức năng & công trình sử dụng hỗn hợp

#### - Nguyên tắc 2 - Tuân thủ quy chuẩn:

Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất KCCC cũ trên cơ sở khai thác linh hoạt quan hệ giữa các chỉ tiêu QH-KT (mật độ cư trú, mật độ XD, chiều cao XD và hệ số SD đất) trong phạm vi cho phép - theo hướng giảm diện tích chiếm đất, tăng chiều cao XD, đảm bảo hệ số SD đất phù hợp với QCVN. Tôn trọng QH đã thực hiện để khớp nối các hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị liên khu vực. Đáp ứng các yêu cầu của chính quyền về quản lý QH-KT và kiểm soát phát triển đô thị tại các khu vực đặc thù.

#### - Nguyên tắc 3 - Cân đối & hài hòa:

Phát triển cân đối các khía cạnh kinh tế, VH-XH và QH-KT nhằm đáp ứng hài hòa các nhu cầu và lợi ích của nhà đầu tư cũng như của cộng đồng; chuyển mối quan hệ giữa doanh nghiệp và người dân từ đối lập trở thành đối tác, từ xung đột về lợi ích trở thành quan hệ hợp tác / cộng sinh, cùng chia sẻ tiềm năng và cơ hội của địa điểm - với vai trò điều tiết của chính quyền.

Cộng sinh giữa các thành phần dân cư → các hoạt động DV thương mại của nhà đầu tư / nhu cầu về DV hàng ngày của những người thu nhập cao cung cấp việc làm tại chỗ, tạo ra sinh kế cho những người có thu nhập thấp hơn

#### - Nguyên tắc 4 - Tái định cư tại chỗ:

Ưu tiên đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người dân KCCC với vị thế là chủ sở hữu nhà ở đồng thời là đối tượng chịu nhiều thiệt thòi. Đáp ứng tối đa nhu cầu tái định cư tại chỗ và duy trì sinh kế vốn có, với mức đền bù / chuyển

đôi hợp lý - là tiền đề để duy trì cộng đồng, góp phần hạn chế tình trạng đứt gãy về VH và bất bình đẳng XH.

- **Nguyên tắc 5 - Tích hợp TOD:**

Giải pháp QH-KT tận dụng và khai thác các khả năng tiếp cận hệ thống giao thông công cộng (TOD) để nâng cao giá trị và hiệu quả sử dụng đất đô thị - tạo cơ hội bù đắp cho nhà đầu tư tái thiết KCCC và tăng nguồn thu cho ngân sách, đồng thời góp phần cải thiện / nâng cấp điều kiện hạ tầng của khu vực và mang lại sự thuận tiện cho người dân.

- **Nguyên tắc 6 - Đa dạng không gian DVCC:**

Tổ chức các không gian dịch vụ công cộng đa dạng về quy mô, hình thái, tính chất, nội dung, với khả năng tiếp cận thuận tiện - vừa để duy trì sinh kế của người dân, đồng thời tạo cơ hội cho doanh nghiệp kinh doanh thu hút đầu tư và phát triển các hoạt động kinh tế - xã hội trong khu ở.

(tập trung & phân tán, cụm / khối - tuyến - điểm, ở mặt đất & trên cao, DV dân sinh & DV thương mại, phục vụ nội khu & phục vụ đô thị,..)

- **Nguyên tắc 7 - Yếu tố phi vật thể:**

Môi trường không gian và hình thức kiến trúc của khu ở mới sau tái thiết cần phản ánh và tiếp nối hữu cơ các yếu tố văn hóa phi vật thể của cộng đồng dân cư hiện hữu (được tái định cư tại chỗ), tái hiện những hình ảnh đặc trưng, gọi lại những cảm nhận về “tinh thần tập thể” / “hồn nơi chốn” của KCCC cũ.

- **Nguyên tắc 8 - Không gian mở:**

Tăng cường diện tích cây xanh và các không gian công cộng mở nhằm cải thiện môi trường & cảnh quan khu ở, đồng thời thúc đẩy các hoạt động giao tiếp & sinh hoạt tập thể, góp phần gắn kết & củng cố quan hệ cộng đồng.

(→ Có thể đề xuất / xác định ngưỡng tối thiểu của các không gian trống - VD=25% - được không?)

- **Nguyên tắc 9 - Quan hệ đối ngoại:**

Tăng cường môi liên kết thân thiện và bền vững giữa khu ở mới với các khu dân cư lân cận (cùng địa bàn), trên nguyên tắc cùng khai thác cơ sở hạ tầng và kết nối giao thông, cùng chia sẻ lợi ích và cơ hội phát triển sau tái thiết (cải thiện điều kiện môi trường, cơ hội kinh doanh / việc làm, nâng cao vị thế khu vực,..).

### **3.2. Phân loại và đánh giá các KCCC**

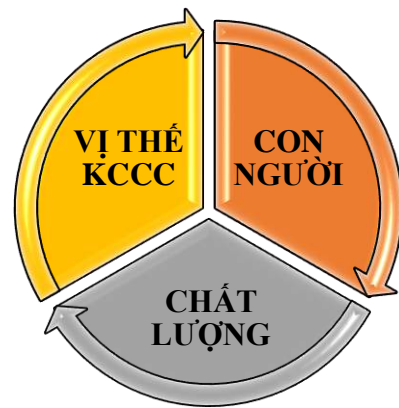
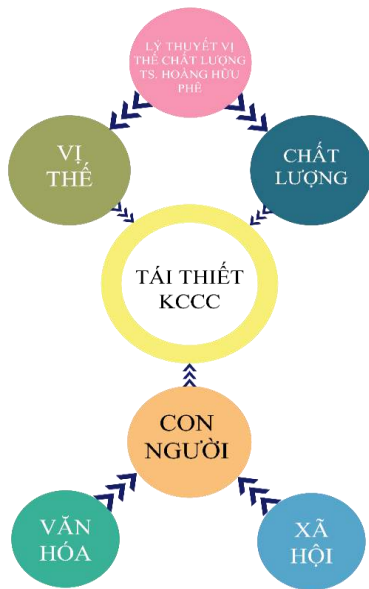
#### **3.2.1. Xây dựng tiêu chí đánh giá KCCC**

Tại Việt Nam chưa xây dựng bộ tiêu chí đánh giá và phân nhóm các KCCC phục vụ các dự án tái thiết. Trên cơ sở phân tích nghiên cứu sinh đề xuất Bộ tiêu chí đánh giá giá trị / tiềm năng tái thiết KCCC. Bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng tái thiết KCCC gồm 6 tiêu chí, với 25 chỉ tiêu cụ thể. Mỗi chỉ tiêu được đánh giá theo thang điểm 4 - với các mức: 0 đ / 1 đ / 2 đ / 3 đ / 4 đ, tương ứng với 5 mức độ nhận định: Không có / Ít có / Trung bình / Khá nhiều / Rất nhiều - hoặc các mức tương tự tùy theo từng chỉ tiêu (Ví dụ: Không có / Không rõ lắm / Tương đối rõ / Khá rõ / Rất rõ). Về mặt định tính, việc nhận định theo thang đo Likert 5 mức độ như vậy không đòi hỏi phải có trình độ chuyên môn cao hay kiến thức chuyên sâu - nên cho phép đánh giá các yếu tố / khía cạnh của KCCC một cách toàn diện và tương đối chính xác.

Tổng điểm tối đa theo bộ tiêu chí là: 4 điểm x 25 = 100 điểm. Số điểm thực tế đạt được (theo cả 25 chỉ tiêu) sẽ phản ánh một cách trực quan tiềm năng của KCCC (dưới dạng tỷ lệ % so với mức tối đa 100 điểm), góp phần lượng hóa tương đối cụ thể những kết quả đánh giá mang tính định tính.

Định hướng tái thiết không nên xác định theo tổng điểm chung, mà theo tương quan mức điểm giữa các nhóm tiêu chí - bổ sung / tăng cường các yếu tố đang còn yếu (cho những chỉ tiêu có điểm thấp) nhằm tạo thế cân bằng tương đối giữa các khía cạnh Kinh tế, VH-XH và QH-KT, đáp ứng hài hòa lợi ích / mối quan tâm của các bên liên quan (chính quyền / nhà quản lý, doanh nghiệp / nhà đầu tư, người dân & cộng đồng). Duy trì sự cân đối hài hòa cũng điều kiện để khu ở phát triển bền vững. Trong quá trình khai thác sử dụng sau khi tái thiết, các khía cạnh

này của khu ở vẫn có khả năng tiếp tục được nâng cấp. Như vậy, bộ tiêu chí cũng có thể được vận dụng để đánh giá hiệu quả của việc tái thiết và quá trình phát triển tiếp nối (thông qua sự cải thiện tổng điểm của toàn khu).



Hình 3.2. Sơ đồ các yếu tố ảnh hưởng tái thiết KCCC

Hình 3.3. Sơ đồ cân bằng giữa nhóm tiêu chí đánh giá theo thang điểm

Định hướng tái thiết là chung cho toàn khu, nhưng đối với từng khu vực thành phần thì giải pháp mang tính nguyên tắc (Principled Solution) có thể khác nhau tùy theo vị trí trong tổng thể (trong lõi / ngoài biên / giáp trục đường chính) và nội dung / chức năng chủ đạo (nhà ở / công cộng / hỗn hợp). Do đó, cấu trúc KCCC nên được phân chia thành các khu vực / nhóm công trình có quy mô tương đương nhau (VD: theo bán kính phục vụ / khoảng cách tiếp cận đến không gian công cộng). Kinh nghiệm tái thiết các khu dân cư của Úc (từ các VD đã có) cho thấy quy mô hiệu quả vào khoảng 6-8 ha. Với KCCC / khu vực có diện tích thấp hơn ngưỡng này - thì có thể có giải pháp khác cho quy mô nhỏ (2-6 ha), hoặc là “nén” các khối chức năng cho gọn lại.

Có thể điều chỉnh & bổ sung bộ tiêu chí cho phù hợp với hướng này:

– Nhóm các tiêu chí thành 3 nhóm tương đối cân bằng về số lượng: nhóm Vị thế KCCC (khả năng thu hút đầu tư) - 9 chỉ tiêu / 36 điểm; nhóm Con người (khả năng đáp ứng cộng đồng dân cư) - 8 chỉ tiêu / 32 điểm; nhóm Chất lượng KT-QH (khả năng đáp ứng yêu cầu về quản lý) - 8 chỉ tiêu / 32 điểm.

– Đối với mỗi nhóm nếu tổng số điểm thấp hơn hoặc bằng 50% tổng điểm, được tính như không đạt.

*Bảng 3.1. Bảng tiêu chí đánh giá KCCC*

– Cách gọi các nhóm tiêu chí như trên có thể liên hệ với lý thuyết về sự đánh đổi vị thế & chất lượng, được vận dụng vào tái thiết KCCC (→ cân đối giữa nâng cấp vị thế và nâng cao chất lượng khu ở phù hợp với nhu cầu của người dân, theo quan điểm hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan).

STT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí	Chỉ tiêu
1	Vị thế KCCC	Tiềm năng Vị trí	1- Phù hợp với QH sử dụng đất (đất ở / đất hỗn hợp / đất dịch vụ công cộng) 2- Khả năng tiếp cận các trục giao thông đô thị 3- Điều kiện hạ tầng của khu vực
		Tiềm năng kinh tế	4- Sinh kế của dân cư (DVCC nội khu / tại chỗ) 5- Các DVCC đô thị (đôi ngoại, dịch vụ chung) 6- Giá trị bất động sản, hiệu quả đầu tư
		Điều kiện tự nhiên	7- Hướng nắng, hướng gió thuận lợi 8- Có cây xanh, mặt nước, môi trường 9- Cảnh quan khu vực, điểm nhìn
2	Con người	Tiềm năng Văn hóa	10- Lịch sử, kỷ ức, kỷ niệm các thế hệ cư dân 11- Văn hóa cộng đồng, quan hệ xóm giềng 12- Công sinh / chia sẻ cơ hội và lợi ích 13- Cảm nhận đặc trưng / “Hồn nơi chốn”
		Tiềm năng con người và Xã hội	14- Tình trạng sở hữu (các chủ thể) 15- Mật độ cư trú (khu vực chung) 16- Dân cư nội khu (số lượng và thành phần)

STT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí	Chỉ tiêu
			17- Quan hệ với khu vực dân cư xung quanh
3	Chất lượng	Tiềm năng Kiến trúc & Quy hoạch	18- Hình dạng khu đất / cấu trúc hình học 19- Cấu trúc không gian KCCC / tiểu khu 20- Hình thái kiến trúc nhà ở 21- Hệ thống đường nội khu 22- Hệ thống CTCC nội khu 23- Không gian công cộng mở 24- Diện tích đất & hệ số sử dụng đất 25- Chiều cao công trình & mật độ XD

### 3.2.2. Đánh giá hiện trạng các KCCC khu vực nội đô thành phố Hà Nội trên các tiêu chí

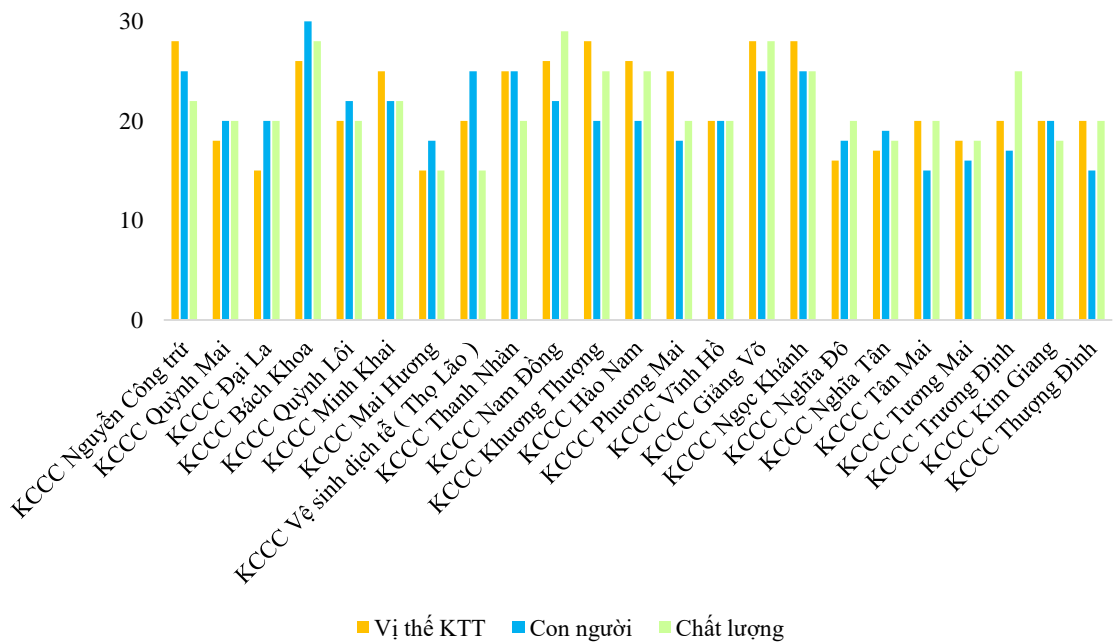
Từ các tiêu chí đánh giá, áp vào các KCCC nội thành Hà Nội để xác định giá trị tiềm năng cũng như tỷ trọng các thành phần tạo dựng của khu ở để từ đó có các giải pháp thích ứng trong tái thiết. Dựa trên thang điểm trong bảng đánh giá có thể xác định mức độ đạt (trên điểm trung bình) hoặc không đạt (dưới ngưỡng điểm trung bình) của từng thành phần.

Bảng 3.2. Phân loại các KCC theo vị trí và thang điểm

BẢNG ĐÁNH GIÁ CÁC KCCC THEO BỘ TIÊU CHÍ				
Quận	Vị thế KCCC	Con người	Chất lượng	KCCC
QUẬN HAI BÀ TRƯNG	28	25	22	KCCC Nguyễn Công trứ
	18	20	20	KCCC Quỳnh Mai
	15	20	20	KCCC Đại La
	26	30	28	KCCC Bách Khoa
	20	22	20	KCCC Quỳnh Lôi
	25	22	22	KCCC Minh Khai
	15	18	15	KCCC Mai Hương
	20	25	15	KCCC Vệ sinh dịch tễ (Thọ Lão)
	25	25	20	KCCC Thanh Nhân
QUẬN ĐÔNG ĐA	26	22	29	KCCC Nam Đồng
	28	20	25	KCCC Khương Thượng
	26	20	25	KCCC hào Nam

	25	18	20	KCCC Phương Mai
	20	20	20	KCCC Vĩnh Hồ
<b>Q.BA ĐÌNH</b>	28	25	28	KCCC Giảng Võ
	28	25	25	KCCC Ngọc Khánh
<b>Q.CẦU GIẤY</b>	16	18	20	KCCC Nghĩa Đô
	17	19	18	KCCC Nghĩa Tân
<b>Q.HOANG MAI</b>	20	15	20	KCCC Tân Mai
	18	16	18	KCCC Trương Mai
	20	17	25	KCCC Trương Định
<b>Q.THANH XUÂN</b>	20	20	18	KCCC Kim Giang
	20	15	20	KCCC Thượng Đình

Bảng 3.3: Bảng so sánh tương quan giữa các KCCC



Từ bảng so sánh trên , có thể thấy các KCCC được chia thành 3 nhóm chính:

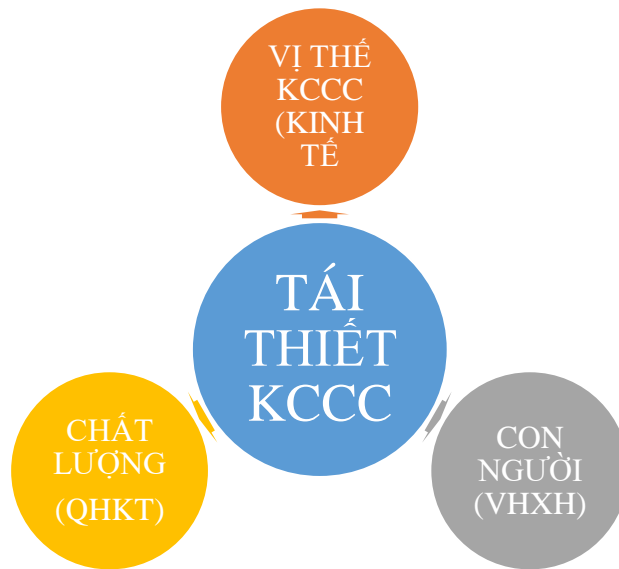
Nhóm tái thiết 1: Các KCCC có một thành phần không đạt.

Nhóm tái thiết 2: Các KCCC có hai thành phần không đạt.

Nhóm tái thiết 3: Các KCCC cả ba thành phần không đạt.

### 3.3. Mô hình và giải pháp tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội



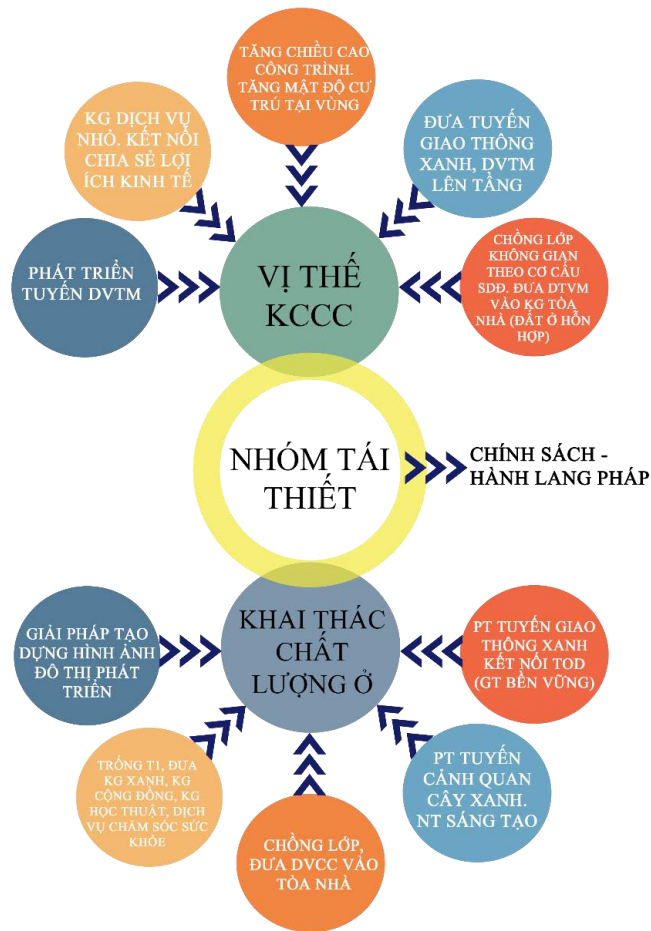


Hình 3.4. Tam giác cân bằng ba yếu tố Vị thế KCCC (Yếu tố Kinh tế), Con người (VHXH), Chất lượng (Quy hoạch và Kiến trúc)

Từ phân loại 3 nhóm KCCC để đưa ra định hướng các giải pháp:

– Trong nhóm tiêu chí về Vị thế thì các yếu tố vị trí và điều kiện tự nhiên ít thay đổi. Do đó nhóm giải pháp theo định hướng cải thiện Vị thế tập trung chủ yếu vào nâng cao tiềm năng kinh tế: phát triển các DVCC nhỏ đảm bảo sinh kế cho cư dân; phát triển các DV thương mại / DVCC đô thị nhằm thu hút đầu tư thứ phát; gia tăng giá trị đất / BĐS sinh lợi nhờ kết nối TOD (đáp ứng lợi ích của Nhà nước & doanh nghiệp); đồng thời phát triển các DV đời sống / DVCC nhỏ đảm bảo sinh kế cho cư dân. Các yếu tố cảnh quan môi trường được cải thiện cũng góp phần nâng cao vị thế khu ở sau tái thiết.

– Các giải pháp theo định hướng nâng cấp Vị thế và đáp ứng Con người, được đề xuất trên cơ sở khai thác tiềm năng KT-QH phù hợp với yêu cầu về quản lý đô thị và phát triển bền vững có kiểm soát (đảm bảo các chỉ tiêu theo Quy chuẩn) đồng thời cũng nâng cao Chất lượng môi trường vật thể và phi vật thể của khu ở sau tái thiết.

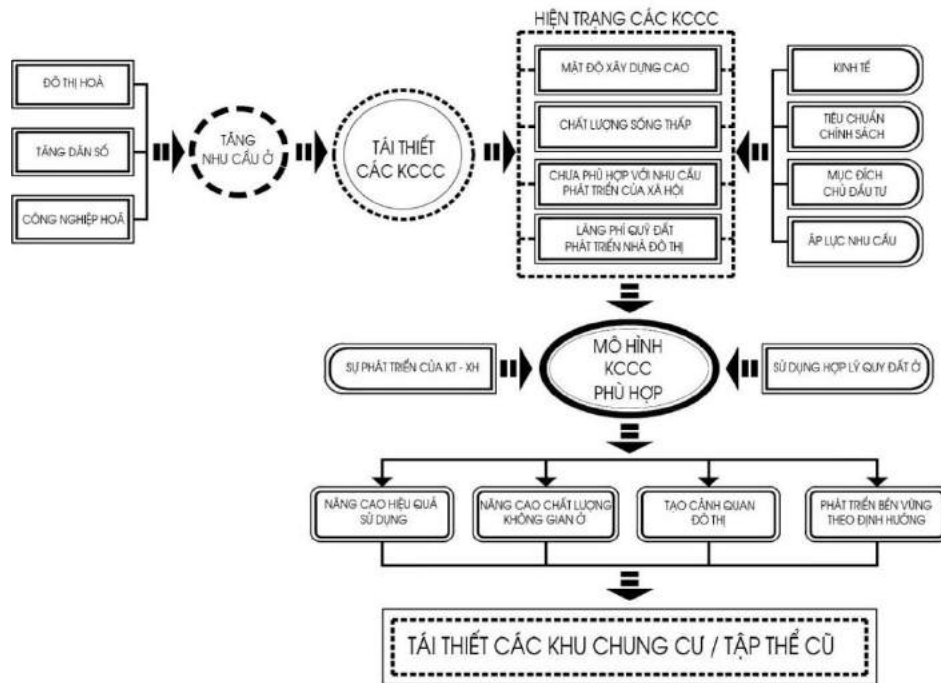


– Nhóm giải pháp theo định hướng nâng cao hiệu quả phục vụ Con người khai thác và phát huy các yếu tố VH-XH: duy trì & phát triển cộng đồng vốn có (tái định cư tại chỗ, hình thành khu ở hỗn hợp / đa thành phần, đa sở hữu), tăng cường & củng cố quan hệ hàng xóm láng giềng (các không gian mở để giao tiếp & sinh hoạt cộng đồng); tạo dựng bản sắc khu ở (tái hiện cảm nhận đặc trưng / lưu giữ ký ức về KCCC); cải thiện quan hệ với các khu dân cư xung quanh (chia sẻ HTKT và HTXH),.. Việc nâng cấp cảnh quan môi trường và phát triển kinh tế cũng góp phần nâng cao hiệu quả phục vụ con người.

### 3.3.1. Mô hình chồng lớp các không gian chức năng trong KCCC tạo quỹ thặng dư để tái thiết


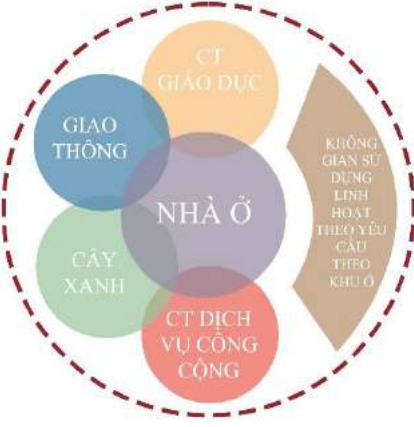
Trên quan điểm nhìn nhận các thành phần chức năng trong KCCC là các lớp không gian chức năng, giải pháp kết hợp, chồng các lớp này lên nhau thành nhóm công trình kiến trúc đáp ứng nhu cầu ở và có hệ thống dịch vụ công cộng thiết yếu

đồng bộ và đồng thời tạo ra quỹ đất thặng dư sử dụng linh hoạt phát triển tiềm năng vị thế của khu vực tái thiết. Các thành phần chức năng không độc lập, tách rời mà có sự liên kết chặt chẽ với nhau.



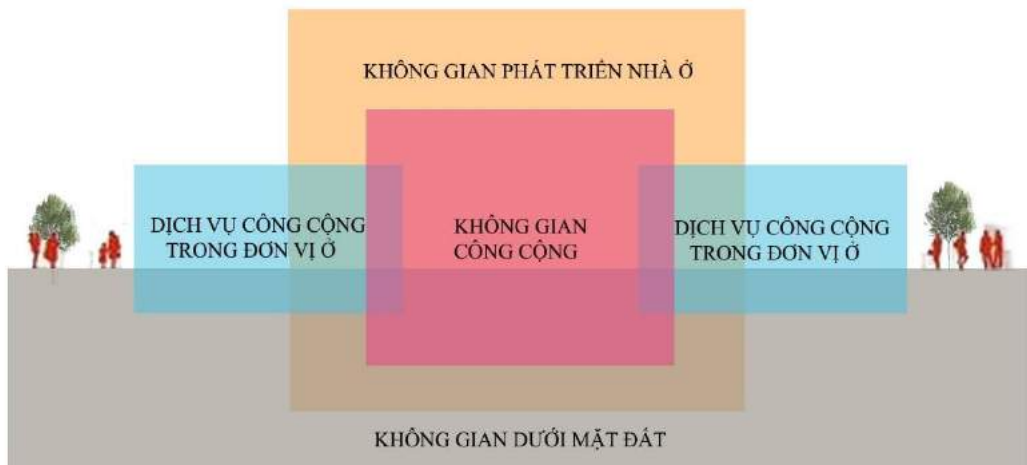
Hình 3.5: Sơ đồ nghiên cứu nhu cầu -Tái thiết-Mô hình giải pháp Các mô hình lồng ghép không gian gồm:

<p>MÔ HÌNH 1</p>		<p>Các không gian chức năng công cộng trong KCCC kết hợp với nhau</p>
------------------	--	---

<p>MÔ HÌNH 2</p>		<p>Không gian nhà ở kết hợp với các không gian chức năng khác trong KCCC</p>
<p>MÔ HÌNH 3</p>		<p>Kết hợp cả 2 trường hợp trên</p>

Hình 3.6: Ba Mô hình Tái thiết KCCC

Tuy nhiên trong của các KCCC ngoài chong lớp các không gian phần nổi vẫn có thể khai thác không gian các không gian ngầm để tăng diện tích sử dụng và tạo quỹ đất thặng dư.



Hình 3.7: Sơ đồ chong lớp không gian phần nổi và phần chìm

### 3.3.2. Các giải pháp tái thiết theo các thành phần tạo dựng KCCC

#### 3.3.2.1. Nhóm giải pháp cho thành phần Vị thế KCCC (Yếu tố 1)



Hình 3.8: Sơ đồ nghiên cứu chồng lớp KG cho khu vực phát triển tuyến DVTM

#### 1. Phát triển Tuyến phố Dịch Vụ Thương Mại

- Tái Thiết là hướng đi tích cực cho sự phát triển bền vững. Trong quá trình tái thiết này, việc phát triển và tăng cường tuyến phố dịch vụ thương mại đóng một vai trò quan trọng trong việc tạo ra các khu vực sống sôi động, đa dạng và hấp dẫn, đảm bảo cuộc sống và nguồn lực kinh tế cho người dân sau khi tái thiết.

- Tăng cường tính thẩm mỹ và không gian xanh:

+ Thiết kế không gian tuyến phố sao cho thu hút và thoải mái cho cư dân và du khách.

+ Đầu tư vào các công trình kiến trúc và nghệ thuật đương đại để tạo ra một bầu không khí sáng tạo và thu hút.

- Xây dựng cộng đồng và tăng cường tương tác xã hội:

+ Tổ chức các sự kiện và hoạt động cộng đồng thường xuyên trên tuyến phố để tạo ra sự kết nối giữa cư dân và doanh nghiệp.

+ Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong việc quy hoạch và phát triển tuyến phố, đảm bảo rằng nhu cầu và mong muốn của cả cư dân và doanh

nghiệp được lắng nghe và đáp ứng.

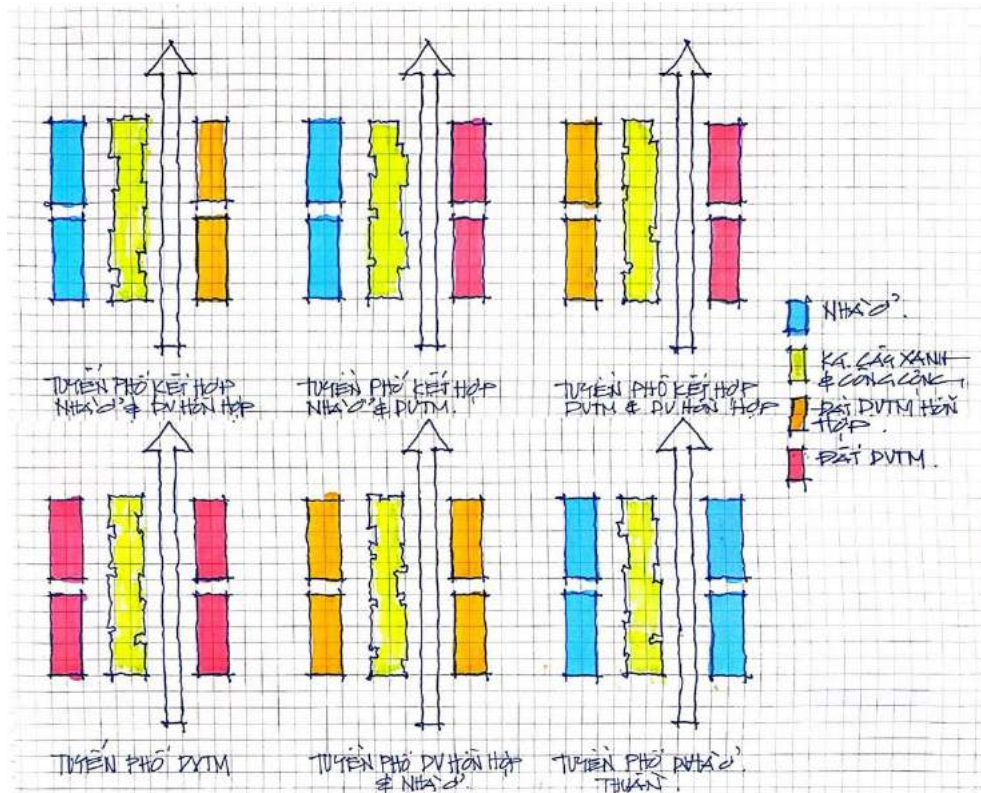


*Hình 3.9: Giải pháp tuyến DVTM giữa các KCC*

- Phát triển các khu vực dịch vụ thương mại bền vững:

+ Khuyến khích việc sử dụng vật liệu tái chế và công nghệ xanh trong xây dựng và vận hành các cơ sở thương mại. Thúc đẩy các hoạt động kinh doanh có trách nhiệm xã hội và môi trường, như giảm phát thải và sử dụng năng lượng tái tạo.

+ Trong tổng thể, việc phát triển tuyến phố dịch vụ thương mại trong quá trình tái thiết đô thị không chỉ tạo ra một môi trường kinh doanh sôi động mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của thành phố, tạo ra các cộng đồng đa dạng và thú vị. Để đạt được điều này, cần có sự hợp tác chặt chẽ giữa các bên liên quan, bao gồm chính quyền địa phương, doanh nghiệp và cư dân, để đảm bảo rằng các quyết định và chiến lược được đưa ra phản ánh đúng nhu cầu và mong muốn của cộng đồng địa phương.



Hình 3.10: Sơ đồ nghiên cứu giải pháp phát triển DVTM xen kẽ KG cảnh quan

2. Phát triển Không gian dịch vụ nhỏ kết nối chia sẻ lợi ích kinh tế cư dân là cơ hội để tạo ra những trải nghiệm cộng đồng độc đáo và tăng cường sự kết nối giữa các cư dân. Dưới đây là một số giải pháp để phát triển dịch vụ nhỏ trong không gian khu ở:

- Từ nhu cầu và mong muốn của cư dân trong khu ở có thể phát triển các dịch vụ như cửa hàng tạp hóa, quán cà phê, nhà hàng nhỏ, hoặc dịch vụ giao hàng.

- Tạo ra các sự kiện và hoạt động để khuyến khích sự tương tác giữa cư dân. Điều này có thể là các buổi họp giao lưu hàng tháng, lớp học về nghệ thuật hay yoga, hoặc các buổi biểu diễn âm nhạc.

- Tạo ra không gian công cộng sáng tạo: Sử dụng các khu vực công cộng để tổ chức các hoạt động nghệ thuật, triển lãm, hoặc thậm chí là thị trường nông sản địa phương.

- Tăng cường các dịch vụ tiện ích thông minh để cải thiện các dịch vụ tiện

ích như quản lý rác thải, quản lý an ninh, hoặc dịch vụ giao thông công cộng.

3. Tăng chiều cao công trình, tạo điểm nhấn trong kiến trúc và cảnh quan khu vực (Tăng diện tích dôi dư):

- Thiết kế công trình với các tầng có chiều cao khác nhau để tạo ra không gian đa dạng và hấp dẫn. Sử dụng thiết kế mở để tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và không gian mở.

- Kết hợp không gian công cộng và dịch vụ: Sử dụng các tầng cao để tạo ra không gian công cộng như công viên, sân chơi, hoặc khu vườn cộng đồng. Đồng thời, tích hợp các dịch vụ như quán cà phê, nhà hàng, hoặc thư viện trên các tầng cao để tạo ra một môi trường sống đầy đủ tiện nghi và thu hút.

4. Phát triển tuyến giao thông xanh kết hợp DVTM, giao thông kết nối giữa các tòa nhà

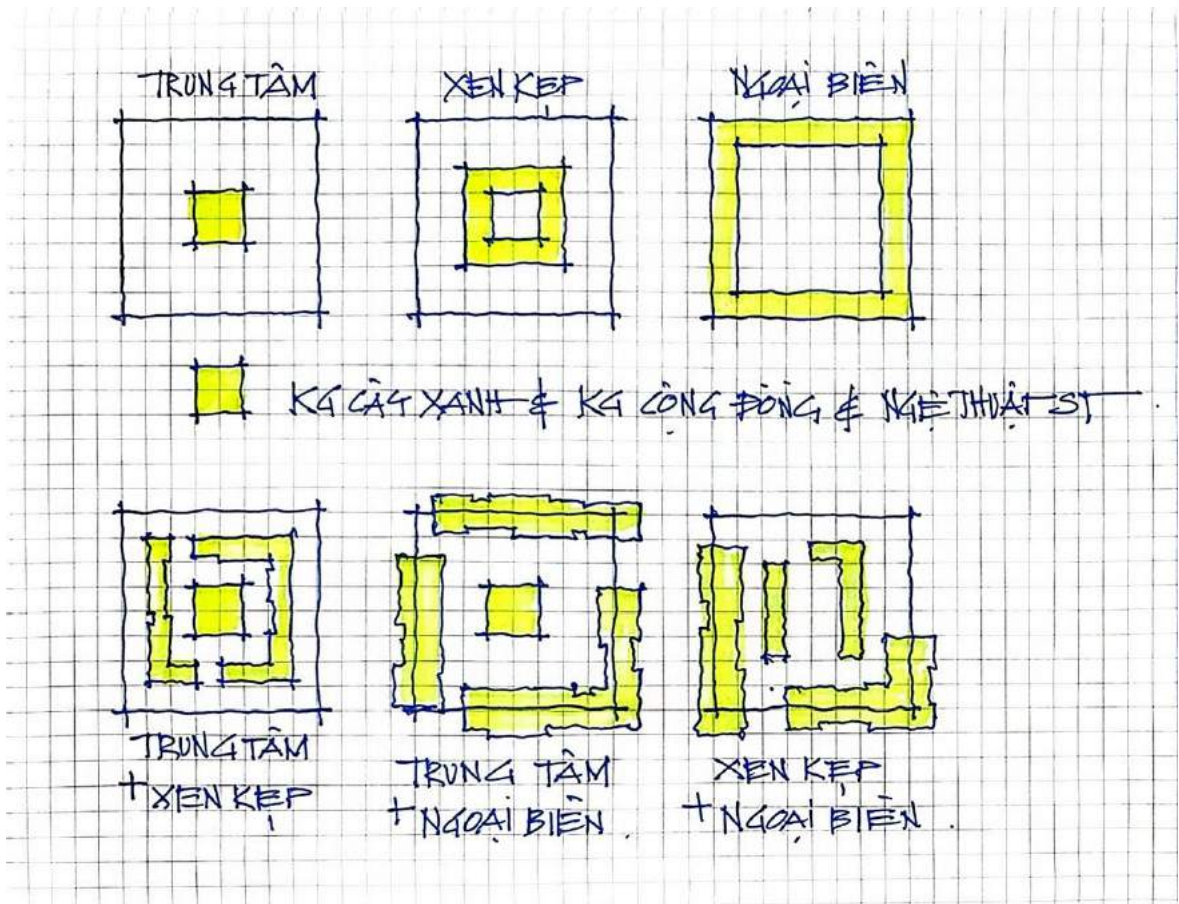
- Không gian xanh không chỉ đơn giản là các khu vườn công cộng hay công viên, mà còn bao gồm các khu vườn mái nhà, công viên nhỏ, hệ thống hồ nước, và cây xanh ven đường. Sự hiện diện của các khu vực xanh này không chỉ tạo ra một môi trường sống đẹp mắt, mà còn giúp làm giảm hiện tượng đô thị hóa và ô nhiễm không khí, giảm thiểu nguy cơ các vấn đề sức khỏe liên quan đến ô nhiễm không khí như bệnh về hô hấp và tim mạch.

- Không chỉ vậy, không gian xanh còn giúp làm giảm hiện tượng nhiệt đô thị và hạn chế lũ lụt. Cây xanh, cỏ cây và hồ nước giúp hấp thụ nước mưa và giảm lượng nước chảy trực tiếp vào hệ thống cống rãnh, từ đó giảm thiểu nguy cơ ngập úng và lũ lụt trong thành phố.

- Sử dụng các cầu thang, thang máy và các phương tiện di chuyển khác để tạo ra các kết nối giữa các tầng một cách dễ dàng và thuận tiện.

Giải pháp bố trí KG cây xanh trong tái thiết các KCCC chính là hạt nhân để tạo ra các không gian kiến trúc khác.





Hình 3.11: Sơ đồ nghiên cứu giải pháp phát triển lõi xanh trong KCC

Hình 3.12: Sơ đồ giải pháp bố trí KG cây xanh & KGCC phục vụ cộng đồng

### 5. Chồng lớp các chức năng không gian trong cùng tòa nhà phục vụ dân cư và phát triển kinh tế khu vực

- Kết hợp dịch vụ và văn phòng: Chồng lớp các không gian văn phòng với các tiện ích và dịch vụ khác như nhà hàng, quán cà phê, cửa hàng tạp hóa hoặc khu vui chơi để tạo ra một môi trường sống và làm việc đầy đủ tiện ích.

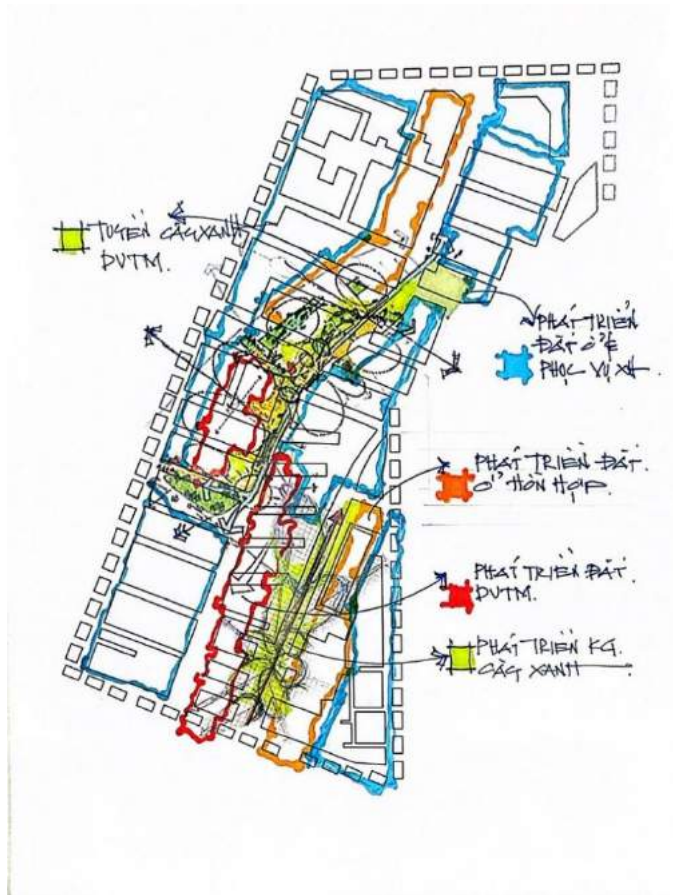
- Chồng lớp các không gian thương mại như cửa hàng, văn phòng và nhà hàng với không gian nhà ở để tối ưu hóa sử dụng đất và thu hút người dân sống và làm việc trong cùng một khu vực.

- Kết hợp các không gian công cộng như sân vườn, quảng trường hoặc công viên với các tiện ích giải trí như rạp chiếu phim, trung tâm thể dục hoặc phòng trò chơi để tạo ra một môi trường sống đa dạng và hấp dẫn.

- Thiết kế các không gian có thể linh hoạt thay đổi chức năng theo nhu cầu

sử dụng, từ không gian làm việc đến không gian tổ chức sự kiện hay triển lãm.

Bằng cách kết hợp các giải pháp này, có thể tạo ra một tòa nhà đa chức năng và đa dạng, tối ưu hóa việc sử dụng không gian và đóng góp vào việc phát triển kinh tế trong khu vực.



Hình 3.13: Sơ đồ nghiên cứu thực nghiệm định hướng giải pháp lõi xanh

### 3.3.2.2. Nhóm giải pháp cho thành phần Chất lượng KCCC (Yếu tố 2)



Hình 3.14: Sơ đồ nghiên cứu đất hỗn hợp khu vực phát triển khu ở

1. Tạo dựng hình ảnh đô thị phát triển trong kiến trúc các tòa nhà

- Phát triển các tòa nhà chung cư với thiết kế hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng tiên tiến. Đồng thời, thiết kế các tòa nhà theo chuẩn bền vững, giảm thiểu tác động đến môi trường và tiết kiệm năng lượng.

- Tích hợp không gian xanh tạo ra các không gian xanh bao gồm khu vườn mái, sân thượng xanh, và các khu vườn cộng đồng để cải thiện chất lượng môi trường sống và tạo ra một môi trường sống gần gũi với thiên nhiên.

- Tối ưu hóa không gian tiện ích và dịch vụ như hồ bơi, phòng gym, phòng đa năng, khu vui chơi trẻ em, và khu vui chơi cho người lớn tuổi để tạo ra một môi trường sống đầy đủ tiện nghi và hấp dẫn.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc đặc biệt: Xây dựng các tòa nhà chung cư với các điểm nhấn kiến trúc độc đáo và đặc biệt để tạo ra một hình ảnh đô thị ấn tượng và phát triển.

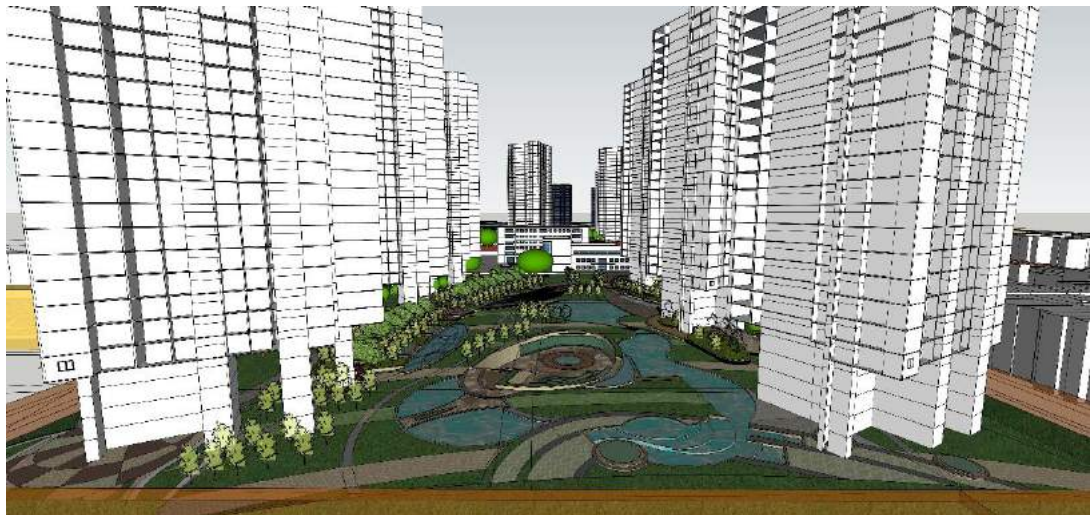
- Tạo ra một cộng đồng sống động để khuyến khích sự tương tác và giao lưu giữa cư dân, bao gồm các không gian công cộng như phòng sinh hoạt cộng đồng, sân chơi và khu vườn cộng đồng.

Bằng cách kết hợp những giải pháp này, các KCCC sau tái thiết có thể trở thành biểu tượng của sự phát triển đô thị, tạo ra một môi trường sống hiện đại, bền

vững và đầy đủ tiện ích cho cư dân.

2. Trồng không gian tầng thấp chuyển đổi thành không gian công cộng, tạo mối quan hệ cộng đồng, kế thừa và phát triển văn hóa khu vực:

Đây là một giải pháp sáng tạo và hiệu quả để tối ưu hóa không gian đô thị và cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân, kết nối cộng đồng, tạo dựng và phát triển các giá trị “Hồn nơi chốn”. Thiết kế các khu vực tầng 1 của các tòa nhà cao tầng để tạo thành không gian công cộng mở và kết nối liên khu, tạo ra một mạng lưới giao thông đi bộ và các khu vực nghỉ ngơi.



*Hình 3.15: Minh họa giải pháp trồng tầng thấp phát triển DVTM nhỏ phục vụ cư dân*

- Tạo ra các tiện ích công cộng, phát triển và tạo cơ hội kinh tế cho cư dân, như quán cà phê, quán ăn, nhà sách..., Các khu vui chơi trẻ em, không gian công cộng dịch vụ tại khu vực này, tạo dựng lại giá trị VHXH của các KCCC

- Xây dựng các dịch vụ công cộng như trạm xe buýt, trạm xe đạp, công cộng để cung cấp dịch vụ giao thông và tiện ích cho người dân.

- Việc sử dụng tầng 1 của các khu cao tầng để tạo thành không gian công viên là một giải pháp cho vấn đề thiếu không gian xanh trong đô thị, ngoài ra còn tạo được điểm nhìn vào các tuyến bên trong, sử dụng các giải pháp kiến trúc với công nghệ khoa học và kỹ thuật, xây dựng môi trường sống bền vững, tái tạo các giá trị VHXH vốn có và phát triển phù hợp với các đô thị hiện đại quanh khu vực.



*Hình 3.16: Minh họa giải pháp*

### 3. Giải pháp đưa KG xanh, KG cộng đồng và Nghệ thuật sáng tạo lên tầng cao trong KCCC

- Xây dựng khu vườn mái và sân thượng xanh ở các tầng cao của tòa nhà. Đây là không gian lý tưởng để tạo ra không gian xanh và tạo điểm nhấn sinh thái trong môi trường đô thị. Các khu vườn này có thể được sử dụng cho việc trồng cây, tổ chức sự kiện ngoài trời và các hoạt động vui chơi.

- Trên các tầng cao của tòa nhà có thể thiết kế các không gian nhỏ để các cửa hàng, quán café, nhà hàng nhỏ hoặc các cửa hàng dịch vụ khác. Điều này tạo ra một trải nghiệm mua sắm và giải trí độc đáo cho cư dân và khách du lịch.

- Tạo ra không gian công cộng và khu vực giao thoa trên tầng cao của tòa nhà, nơi mọi người có thể gặp gỡ, trò chuyện và thư giãn. Điều này có thể bao gồm các khu vực ngồi ngoài trời, khu vực nghỉ ngơi và khu vực xanh cây.

- Tổ chức sự kiện và hoạt động cộng đồng: Tạo ra các hoạt động và sự kiện cộng đồng trên tầng cao như buổi biểu diễn âm nhạc, triển lãm nghệ thuật, buổi hội thảo và các lớp học. Điều này giúp tạo ra một môi trường sống động và thú vị cho cư dân.

Bằng cách tích hợp không gian xanh, không gian cộng đồng và dịch vụ buôn bán nhỏ lên tầng cao của các tòa nhà, có thể tạo ra một môi trường sống và làm việc đa chiều và sáng tạo, thúc đẩy sự phát triển kinh tế và xã hội.

4. Đưa các không gian DVTM nhỏ, phát triển kinh tế cư dân tái định cư tại chỗ lên không gian công cộng trên các tầng

- Thiết kế không gian linh hoạt và đa năng tạo ra không gian linh hoạt có thể dễ dàng điều chỉnh để phục vụ nhiều mục đích khác nhau. Các không gian này có thể được sử dụng cho hoạt động thương mại, triển lãm sản phẩm, dịch vụ văn hóa, và các sự kiện cộng đồng.

- Cung cấp không gian để các doanh nghiệp nhỏ, cửa hàng địa phương, nhà hàng, quán cà phê, hoặc các cơ sở sản xuất nhỏ có thể hoạt động trên các tầng cao của tòa nhà. Điều này tạo ra cơ hội cho việc kinh doanh và tăng cường năng lực kinh tế trong cộng đồng.

- Khuyến khích sự sáng tạo và nghệ thuật: Tạo ra không gian để nghệ sĩ và nhà thiết kế có thể trình diễn và bán sản phẩm... thúc đẩy sự sáng tạo và tạo ra một môi trường nghệ thuật đa dạng.

- Tổ chức sự kiện và hoạt động cộng đồng: Sử dụng không gian trên các tầng để tổ chức các sự kiện cộng đồng như buổi biểu diễn âm nhạc, hội chợ địa phương, hoặc các lớp học và hội thảo... tạo ra cơ hội cho sự tương tác và giao lưu giữa cư dân và nâng cao ý thức cộng đồng.

Bằng cách đưa các không gian DVTM nhỏ và phát triển kinh tế cư dân tái định cư tại chỗ lên không gian công cộng trên các tầng trong tòa nhà, có thể tạo ra một môi trường sống và làm việc đa chiều, thú vị và phát triển.



Hình 3.17: Sơ đồ giải pháp tích hợp các KG DVTM và KGCCC trên các tầng

5. Phát triển KG học thuật, Dịch vụ chăm sóc sức khỏe, KG cộng đồng trong tòa nhà kế thừa và phát triển các giá trị hồn nơi chốn

- Tạo ra không gian cho các trung tâm học thuật như thư viện, phòng học, phòng thảo luận, và phòng hội thảo trên các tầng của tòa nhà. Điều này tạo điều kiện cho việc học tập và nghiên cứu, cũng như tạo cơ hội giao lưu và chia sẻ kiến thức giữa cư dân.

- Xây dựng các không gian dành cho các trung tâm chăm sóc sức khỏe như phòng khám, phòng tập gym, và các khu vực tập thể dục và thể dục dụng cụ trên các tầng cao của tòa nhà. Điều này giúp cư dân tiện lợi hơn trong việc tiếp cận dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

- Tạo ra không gian thư giãn và tạo hình như khu vườn nhỏ, sân chơi cho trẻ em, và khu vực yoga và thiền trên các tầng cao của tòa nhà. Điều này tạo ra không gian để thư giãn và tái tạo năng lượng cho cư dân.

- Tạo ra không gian trưng bày nghệ thuật, phòng trình diễn âm nhạc, và sân khấu biểu diễn trên các tầng cao của tòa nhà. Điều này giúp kích thích sự sáng tạo và tạo ra một môi trường văn hóa phong phú.

- Tạo ra không gian gặp gỡ và giao lưu như quán cà phê, phòng sinh hoạt cộng đồng, và khu vực ngồi ngoài trời trên các tầng cao của tòa nhà. Điều này tạo điều kiện cho việc tương tác và kết nối giữa cư dân.

Bằng cách thực hiện các giải pháp này, có thể phát triển không gian học thuật, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và không gian cộng đồng trong tòa nhà, đồng thời kế thừa và phát triển các giá trị hồn nơi chốn, tạo ra một môi trường sống đa chiều và giàu cảm xúc cho cư dân.

### 3.3.2.3. Nhóm giải pháp cho thành phần Con người KCCC (Yếu tố 3)



Hình 3.18: Sơ đồ mối liên hệ với thành phần con người

### 1. Xây dựng tuyến phố xanh trong khu ở

- Xây dựng các khu vườn, cây xanh và cảnh quan trong khu vực chung cư để tạo ra một không gian xanh mát và thư giãn cho cư dân. Sử dụng loại cây phù hợp với điều kiện môi trường và cung cấp hệ thống tưới nước tự động để duy trì.

- Thiết kế đường dạo bộ và vườn dạo xanh bên dưới tuyến phố để khuyến khích cư dân đi bộ và tận hưởng không gian ngoài trời. Các đường dạo bộ có thể được trải bằng vật liệu xanh và an toàn cho người đi bộ.

- Xây dựng các khu vực ngồi nghỉ, bàn ghế ngoài trời và khu vực gặp gỡ để tạo ra một môi trường giao lưu và thư giãn cho cư dân. Các không gian này có thể được bố trí kín đáo và thoải mái, kèm theo cảnh quan xanh mát.



- Tạo ra các khu vực vui chơi và giải trí an toàn và thú vị cho trẻ em. Điều này có thể bao gồm các công trình chơi, bể nước nhỏ hoặc đất nện để trẻ em có thể vận động và giải trí một cách an toàn.

- Tạo ra các hoạt động và sự kiện xanh như buổi trồng cây, thu gom rác, và thảo luận về bảo vệ môi trường để tăng cường ý thức xanh trong cộng đồng. Điều này giúp thúc đẩy tinh thần hợp tác và giao lưu trong cộng đồng.



*Hình 3.19: Minh họa giải pháp phát triển tuyến công viên dịch vụ công cộng, Nghệ thuật sáng tạo trong KCC*

Bằng cách xây dựng tuyến phố xanh trong khu chung cư, có thể tạo ra một môi trường sống và làm việc gần gũi với thiên nhiên, tạo điều kiện cho sự thư giãn và giao lưu cộng đồng, đồng thời giúp cải thiện chất lượng môi trường sống.

## 2. Phát triển không gian cảnh quan, tâm linh

Không gian tâm linh vào các khu chung cư không chỉ tạo ra một môi trường sống thú vị mà còn tăng cường tinh thần cộng đồng và sự phát triển cá nhân. Dưới

đây là một số giải pháp có thể áp dụng:

- Tạo ra các khu vực yên tĩnh và tâm linh như khu vườn Zen, khu vực thiền, hoặc khu vực yên tĩnh để cư dân có thể thư giãn và tìm kiếm sự tĩnh lặng trong không gian sống của mình.

- Giữ gìn, bảo tồn các không gian phục vụ nhu cầu tôn giáo tín ngưỡng hiện hữu trong các KCCC. Ngoài ra đối với các vị trí / khu vực không có, có thể dành quỹ đất xây dựng các không gian tâm linh, đáp ứng nhu cầu của cư dân và tương tác, tôn trọng văn hóa trong cộng đồng với nhau.

.Bằng cách tích hợp các không gian cảnh quan và không gian tâm linh trong tái thiết các KCCC, có thể tạo ra một môi trường sống đa dạng, thú vị và phong phú, đáp ứng giá trị tinh thần cộng đồng.

### 3. Không gian đáp ứng nhu cầu các độ tuổi của dân cư

- Khu vực vui chơi cho trẻ em: Thiết kế các khu vực vui chơi an toàn, sáng tạo và thú vị cho trẻ em, bao gồm các cấu trúc leo trèo, các địa hình đa dạng và các trò chơi ngoài trời. Đảm bảo rằng các khu vực này có sự giám sát và an toàn phù hợp.

- Khu vực thư giãn cho người lớn và người cao tuổi: Tạo ra các khu vực thư giãn với ghế ngồi thoải mái, khu vườn yên tĩnh và các khu vực dành riêng cho việc đọc sách và thư giãn. Đồng thời, cũng cần xem xét các thiết kế hỗ trợ cho người cao tuổi như các ghế có thể di chuyển dễ dàng và không gian mở để tập thể dục nhẹ nhàng.

- Khu vực thể thao và vận động: Thiết kế các khu vực thể thao và vận động như sân cỏ nhân tạo, khu vực tập yoga ngoài trời hoặc các thiết bị tập thể dục ngoài trời để khuyến khích cư dân tham gia hoạt động vận động và duy trì sức khỏe.

- Khu vực giao lưu và văn hóa: Tạo ra các khu vực giao lưu và văn hóa như sân khấu ngoài trời, phòng triển lãm nghệ thuật và các buổi biểu diễn âm nhạc để tạo ra một môi trường thú vị và sôi động cho cư dân.

- Khu ẩm thực ngoài trời: Xây dựng các khu vực nấu ăn và họp mặt như khu

vực BBQ, khu vực picnic hoặc nhà hàng ngoài trời để tạo ra cơ hội cho cư dân gặp gỡ và tương tác với nhau.

Bằng cách tạo ra các không gian công cộng đa dạng và phong phú, có thể đáp ứng nhu cầu của mọi lứa tuổi trong khu chung cư, từ trẻ em đến người lớn và người cao tuổi, và tạo ra một môi trường sống và làm việc đa chiều và thú vị.

#### 4. Tạo dựng các không gian ký ức, hồn nơi chốn trong khu ở

- Bảo tồn và khôi phục di sản văn hóa: Tạo ra các không gian để trưng bày và bảo tồn di sản văn hóa của khu vực, bao gồm các bảng thông tin, bảng điện tử hoặc các hiện vật văn hóa quan trọng. Các không gian này có thể bao gồm phòng triển lãm văn hóa, khu vực di tích lịch sử hiện hữu, hoặc các bức tường trang trí với tranh vẽ về quá khứ.

- Khu vực tưởng niệm và tôn trọng: Thiết kế các không gian tưởng niệm và tôn trọng như các tượng đài, biển báo hoặc các khu vực yên tĩnh để cư dân có thể tưởng niệm và những giá trị văn hóa phi vật thể của KCCC.

Bằng cách tạo ra các không gian ký ức trong quá trình tái thiết các KCCC, có thể tạo dựng hồn nơi chốn và thúc đẩy sự tương tác văn hóa và xã hội giữa dân cư tái định cư tại chỗ và các cư dân mới.

#### 3.3.2.4. Nhóm các giải pháp khác

##### 1. Giải pháp tái thiết KCCC theo định hướng TOD

Trên cơ sở có đánh giá cụ thể cho từng vị trí điểm ga để xem xét việc có thực hiện phát triển TOD không hoặc chỉ cải thiện về kết nối giao thông và sử dụng đất.

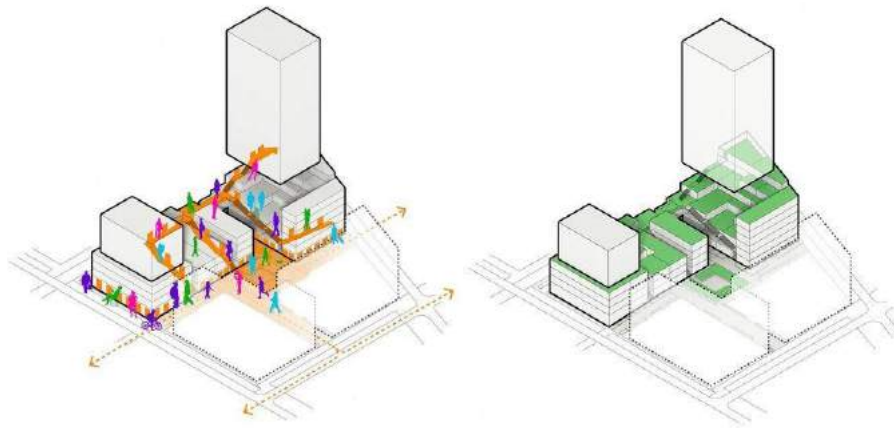
Thực hiện mô hình TOD với các chức năng thương mại, văn phòng, chức năng ở phù hợp về phân bố dân cư. Việc thực hiện mô hình TOD sẽ làm tăng hiệu quả sử dụng đất và thuận lợi trong hoạt động đô thị, giảm giao thông cá nhân, cải thiện môi trường, phát triển kinh tế. Cần có giải pháp kết nối khu cũ và khu mới, bảo tồn bản sắc làng xóm.

Trong và xung quanh các nút, cực đô thị và các nút giao thông lớn, nút dừng công cộng (điểm trung chuyển) - đây là những nơi tập trung và được đầu tư nhiều

nhất các hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị, do đó, với một số lượng dân cư tập trung lớn, các nhu cầu của cư dân sẽ được giải quyết nhanh chóng, đảm bảo khoảng cách hợp lý giữa nơi ở và nơi sử dụng dịch vụ, tiện ích;

## 2. Xây dựng hệ thống mạng lưới giao thông bền vững:

- Xây dựng các cầu vượt và cầu ngầm trên cao để kết nối các tòa nhà cao tầng và các khu vực dịch vụ công cộng như các trạm xe buýt, bệnh viện, trường học, và công viên. Thiết kế các đường đi bộ rộng rãi, thoải mái và an toàn, với lối đi dành riêng cho người đi bộ và xe đạp, đồng thời bố trí các băng ghế, cây xanh và ánh sáng để tạo ra một không gian đi bộ thuận tiện và dễ chịu.



*Hình 3.20. Minh họa tuyến giao thông kết hợp KG DVTM trong đô thị*

- Khuyến khích sử dụng các phương tiện giao thông không gây ô nhiễm như

đi bộ, xe đạp và phương tiện công cộng.

- Xây dựng các lối đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp, kết nối các khu vực trong khu ở với nhau và với các khu vực công cộng lân cận.

3. Tạo ra không gian sống thoải mái trong các căn hộ chung cư có diện tích nhỏ:

- Mục đích, phục vụ tái định cư tại chỗ đối với cư dân thuộc diện chính sách, cần được hỗ trợ về kinh tế trong các KCCC.

- Dựa vào số liệu thực tế sau khi khảo sát lấy ý kiến của cư dân tại KCCC cân nhắc trên các khía cạnh để đưa ra tỷ lệ phù hợp cho khu vực tái thiết.

- Tối ưu hóa không gian: Sử dụng mỗi phần của không gian một cách tối đa bằng cách sử dụng đồ nội thất đa năng, như giường sofa có thể mở rộng, bàn ăn có thể gập lại, hoặc tủ kệ có thể lắp đặt linh hoạt.

- Tận dụng ánh sáng tự nhiên: Sử dụng cửa sổ lớn và ánh sáng tự nhiên để làm cho căn phòng trở nên rộng rãi hơn và thoáng đãng hơn.

- Sử dụng màu sắc và ánh sáng: Sử dụng màu sắc sáng và ánh sáng để tạo cảm giác không gian rộng hơn. Sự kết hợp giữa màu sáng trắng và các gam màu nhạt có thể giúp tạo ra cảm giác mở rộng không gian.

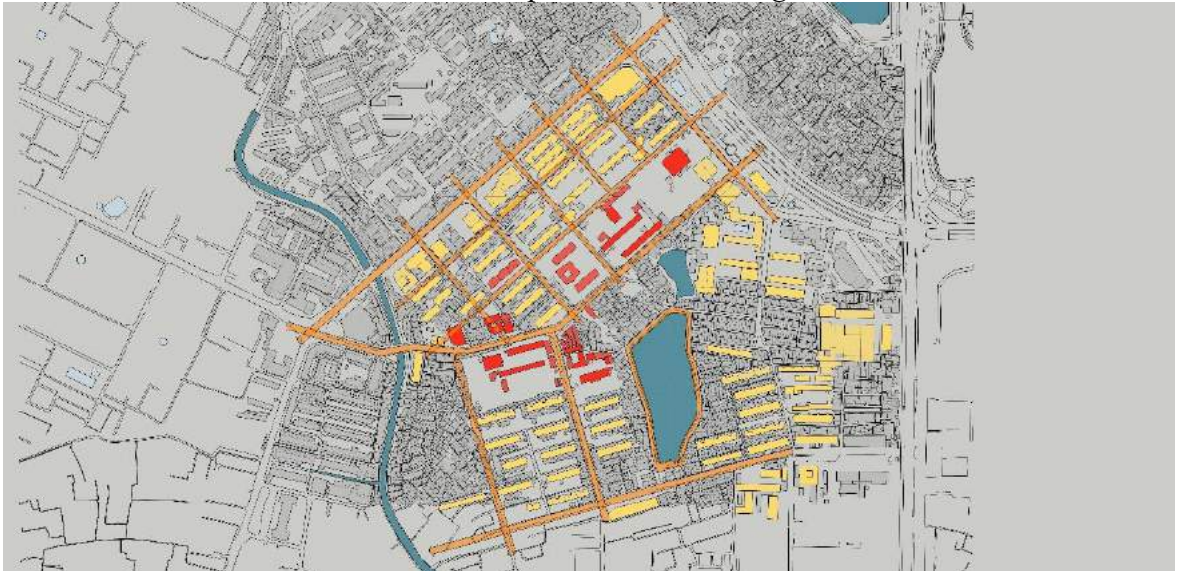
- Thiết kế đa năng: Sử dụng đồ nội thất có thể thích ứng hoặc thay đổi để phù hợp với nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Ví dụ, bàn làm việc có thể biến thành bàn ăn, hoặc giường có thể gập lại để tạo ra không gian sống trong ban ngày.

### **3.4. Thiết kế thực nghiệm**

Lấy KCCC Kim liên làm địa điểm để áp dụng các nguyên tắc, giải pháp đề xuất.



*Hình 3.21: Ảnh chụp vệ tinh khu vực nghiên cứu*



*Hình 3.22: Hiện trạng KCCC Kim Liên*

Khu vực nghiên cứu nằm ở phía Nam quận Đống Đa, thuộc địa giới hành chính các phường Kim Liên, Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, cách trung tâm Thành phố khoảng 3km. Phạm vi ranh giới: - Phía Đông Bắc giáp phố Đào Duy Anh; - Phía Đông và Đông Nam giáp phố Phương Mai, đường Giải Phóng và Khu tập thể Phương Mai; - Phía Tây Bắc giáp phố Phạm Ngọc Thạch. -

Phía Tây Nam giáp sông Lừ. Quy mô khu vực tái thiết: 41,32ha

Nằm trên hai phường

Pường Kim liên 328,482m<sup>2</sup>

Pường Phương Mai 84,812m<sup>2</sup>

**Hiện trạng các công trình giáo dục:**

– Trong khu vực nghiên cứu có 3 nhà trẻ phục vụ cho quân Đống Đa, phường và khu vực lân cận, có 1 trường tiểu học và 1 trường THCS với tổng diện tích 44026 m<sup>2</sup>, chiếm 11,81% tổng diện tích

– Trường TH Kim Liên ,Trường MN Kim Liên ,Phòng GD & ĐT quận Đống Đa ,Đất Ngoại Giao Trạm xử lý nước thải ,Trường THCS Đống Đa Trường MN Hoa Sữa ,Trung tâm y tế quận Đống Đa ,UBND phường Kim Liên ,Chợ xanh Kim Liên ,CAND phường Kim Liên

Dân số trong khu chung cư phục vụ cải tạo nhà chung cư cũ trên địa bàn: 13.299 người

- Dân số trong các công trình nhà ở riêng lẻ khu vực chung cư cũ cải tạo: 379 hộ
- Dân số riêng lẻ trong khu vực nghiên cứu: 1046 hộ
- Dân số hiện trạng của khu vực cao hơn dân số theo quy hoạch phân khu H1-3

**Hiện trạng các công trình chung cư cũ:**

– Các khối nhà được xây dựng vào khoảng những năm 1965-1970, tầng cao từ 4-6 tầng

- Đa số các khu nhà đã xuống cấp, xập xệ, nhếch nhác và mất an toàn
- Các hộ dân tự ý coi nới, mở rộng chuồng cạp
- Các khu sinh hoạt chung bị biến thành bãi giữ xe, kios, địa điểm kinh doanh
- Nguy cơ về cháy nổ tiềm tàng

**Giao thông tại khu vực nghiên cứu:**

– Tuyến đường cấp đô thị: Đường Giải Phóng phía Đông, Phạm Ngọc Thạch phía Tây Bắc

- Các tuyến đường cấp khu vực Đào Duy Anh , phố Phương Mai, đường dọc sông Lừ, Đông Tác, Lương Định Của, Kim Liên.
- Phía Đông Khu vực Quy hoạch có tuyến đường sắt quốc gia được chuyển thành tuyến đường sắt đô thị số 1 nối từ ga Ngọc Hồi về ga Hà Nội.
- Cắt ngang khu vực nghiên cứu có tuyến đường sắt đô thị số 2 chạy dọc phố Hoàng Tích Trí (Trong KV nghiên cứu có 1 ga ĐSĐT)

**Đối với các hộ dân thuộc phạm vi của KCCC:**

Được xét bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định của Thành phố. Theo bảng tính diện tích sàn cần đền bù:

- Tổng diện tích xây dựng chung cư cũ hiện trạng: 26.170 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích căn hộ được bồi thường ở chung cư cũ hiện trạng: 82.296 m<sup>2</sup>
- Diện tích căn hộ được bồi thường = Diện tích hợp pháp x Hệ số đền bù (k<sub>2</sub>=2)
- Tổng diện tích căn hộ đền bù: 164.592 m<sup>2</sup>

Định hướng tái thiết:

Sau khi đánh giá điểm trên bảng tiêu chí, Vị thế 17, Chất lượng 15, Con người 20. Đánh giá khu vực nghiên cứu cần áp dụng Mô hình 2 cho khu B và Mô hình 3 cho khu C

Từ các Mô hình đã lựa chọn, áp dụng các giải pháp cho khu vực tái thiết căn cứ trên các thành phần đang thiếu điểm ( Vị thế KCC và Chất lượng )

Khu B: Tăng chiều cao công trình, phát triển tuyến dịch vụ thương mại, đưa tuyến dịch vụ thương mại lên tầng cao, phát triển tuyến giao thông xanh , kết nối TOD ( tuyến số DSĐT 2 và có một ga kết nối), sử dụng không gian ngầm kết nối các tòa nhà.

Bố trí hai tòa DVTM kết hợp Văn phòng tạo nguồn thu cho Doanh nghiệp

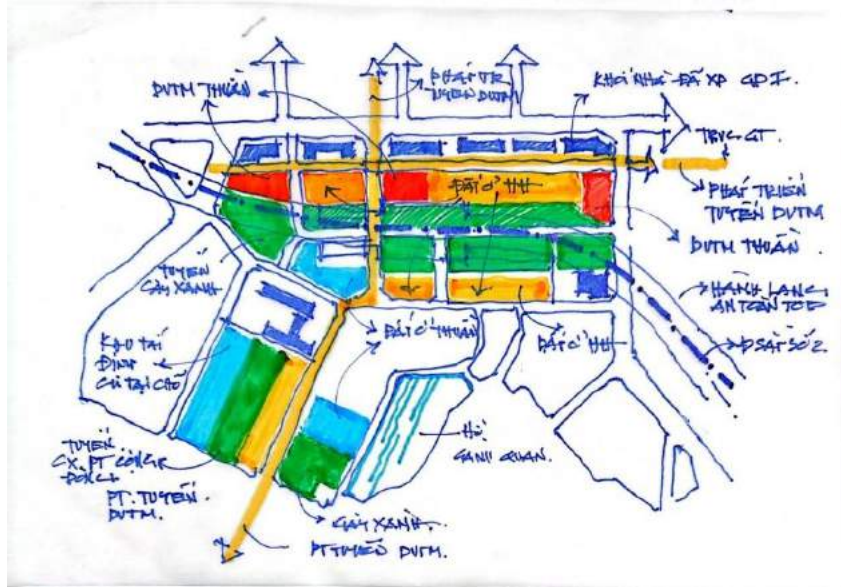
Phát triển trực cảnh quan cây xanh, tăng diện tích cảnh quan cây xanh và mặt nước của khu vực là không gian kết nối

Khu C : Giữ nguyên chiều cao công trình theo QHC, 24 tầng, sử dụng trống 3 đến 5 tầng làm không gian kết nối cộng đồng . Các không gian cho DV TM nhỏ



sinh kế cho người dân, phát triển các không gian nghệ thuật sáng tạo, không gian văn hóa lưu giữ và phát triển các giá trị cộng đồng, tầng hầm sử dụng cho không gian đỗ xe các không gian phục vụ TDTT sức khỏe cộng đồng

Cây xanh được bố trí toàn khu vực là không gian kết nối, sân chơi, sân thể thao phục vụ cộng đồng và khu vực xung quanh



Hình 3.23: Mô hình tái thiết khu Kim Liên lựa chọn



Hình 3.24: Mặt bằng tổng thể khu Kim liên sau tái thiết

Chỉ tiêu sau khi tái thiết

Chỉ tiêu khu B đạt: Mật độ xây dựng: 49 % Tầng cao: 24 tầng Trong đó: 5

tầng dịch vụ thương mại & 19 tầng ở

Hai tòa DVTM kết hợp văn phòng

Chỉ tiêu khu C đạt: Mật độ xây dựng: 36% Tầng cao: 24 tầng Trong đó: 3 phục vụ CC bao gồm các KG DV nhỏ, KG sáng tạo nghệ thuật, KG văn hóa học thuật, Trạm y tế, trường mầm non , các dịch vụ phục vụ cư dân và 21 tầng ở

Đất sân vườn nội bộ



*Hình 3.25: Phối cảnh tổng thể tuyến thương mại*



*Hình 3.26: Phối cảnh tổng thể tuyến cây xanh khu tái định cư tại chỗ*



*Hình 3.27: Phối cảnh tổng thể trực cảnh quan công viên trung tâm kết nối TOD*



*Hình 3.28: Phối cảnh tổng thể khu Kim Liên sau tái thiết*



*Hình 3.21 Phối cảnh góc không gian trồng tầng khu ở kết nối cộng đồng*



*Hình 3.22 Phối góc không tuyến giao thông xanh trên cao phát triển DVTM kết nối TOD*

### **3.5. Bàn luận kết quả nghiên cứu**

#### **1. Quan điểm về giá trị di sản của các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội**

Giá trị của di sản kiến trúc không chỉ bao gồm các khía cạnh lịch sử và nghệ thuật mà còn được nhìn nhận trong các khía cạnh khoa học và xã hội. Giá trị lịch sử của di sản kiến trúc ở chỗ nó truyền tải thông tin về quá khứ như một nguồn tư liệu đặc thù. Với đặc trưng là một ngành nghệ thuật kết hợp trong mình các yếu tố

công nghệ và kỹ thuật, tác phẩm kiến trúc phản ánh trực tiếp trình độ phát triển của các lực lượng sản xuất như việc thực thi các kiến thức kỹ thuật, sản phẩm công nghệ, vật liệu... Giá trị của di sản kiến trúc không chỉ ở những bộ phận liên quan đến thời kỳ khởi tạo / đỉnh cao - mà còn cả những sự thay đổi / chùng lún muộn hơn, phản ánh bối cảnh lịch sử của các thời đại.



Hình 3.29: Sơ đồ mối liên hệ Di sản kiến trúc

Đối với các KCCC, giá trị bảo tồn nằm ở chỗ nó đánh dấu một giai đoạn quan trọng trong sự phát triển kinh tế-xã hội của Việt Nam. thể hiện cố gắng to lớn của Nhà nước nâng cao điều kiện sống cho nhân dân lao động trong hoàn cảnh khó khăn trong và sau chiến tranh. Phản ánh tính nhân văn của mô hình TKNO, quá trình phát triển đô thị, sự tiến bộ trong nhận thức, quan điểm thiết kế và trình độ công nghệ xây dựng Việt Nam [], [63]. Về khía cạnh nghệ thuật, tuy yêu cầu thẩm mỹ không được đặt lên hàng đầu trong việc thiết kế và xây dựng KCCC - nhưng vẫn tiềm ẩn những giá trị nhất định có thể khai thác. Hình ảnh các KCCC từ góc nhìn VH-XH đã tạo nên nét đặc trưng cho đô thị Hà Nội trong thời kỳ quá độ. Chính vì vậy, lưu giữ hình ảnh cô đọng của lịch sử phát triển nhà ở, phát triển đô

thị, biểu tượng kinh tế- xã hội thời kỳ với quan điểm hợp nhất về chính trị-kinh tế- xã hội và văn hoá là một phần không thể thiếu của bảo tồn KGĐT đối với khu vực KCCC.

- Trên thực tế, giá trị kiến trúc nói riêng và giá trị vật chất - hình thể nói chung của các KCCC ban đầu đã không còn gì nhiều để lưu giữ níu kéo. Trong khi đó, giá trị đất đai / BĐS lớn hơn rất nhiều và đang có xu thế trở thành yếu tố duy nhất quyết định việc tái thiết. Về logic, không thể đặt ra vấn đề giữ lại một phần hiện trạng các KCCC để bảo tồn (như vậy là “đóng băng” tình trạng lạc hậu xuống cấp, đi ngược / cản trở việc tái phát triển). Lưu ý là những giá trị hay ho tiên bộ của KCCC theo mô hình tiêu khu nhà ở chỉ có tính thời điểm và đã thuộc về quá khứ. Tái thiết khu chung cư cũ trong cấu trúc không gian đô thị nhằm duy trì và tiếp biến các giá trị di sản các khu tập thể trước đây vào trong dòng chảy đô thị hiện đại thực chất là làm sống lại các không gian di sản đô thị thích ứng với những điều kiện mới của thực tiễn đô thị. Bản sắc các khu chung cư cũ là những yếu tố tinh thần độc đáo của nơi cư trú như các di sản văn hóa, phong tục tập quán, lễ hội, kiến trúc, lối sống và giao tiếp của khu nội thành Hà Nội trước đây mà chúng ta cần phải giữ lại được trong quá trình tái thiết đô thị, những giá trị VH tinh thần - phi vật thể rất đáng trân trọng và đang gắn với thực trạng kiến trúc hiện tại - thì có thể được duy trì tiếp nối phát huy tái hiện dưới hình thức mới, theo cách thức mới, trong kiến trúc khu ở mới. Như GS.TS. Nguyễn Việt Châu nhận xét trong một bài báo trên Tạp chí Kiến trúc năm 2013 “...Đô thị không có di sản là đô thị không có ký ức, đô thị mất trí nhớ, đồng nghĩa với không có điểm tựa, không có chỗ dựa về nhân văn đủ để làm bộ phóng cho tương lai”.

## 2. Việc kết nối / liên kết với KCCC với các khu dân cư xung quanh

Để tạo ra sự kết nối hiệu quả giữa các KCCC và khu vực xung quanh, cần có một phương pháp thiết kế kiến trúc toàn diện và tích hợp. Trong quá trình tái thiết các KCCC cũng có thể quan tâm một số vấn đề sau để thúc đẩy kết nối này:

- Kết nối bằng hệ thống giao thông: Xây dựng một mạng lưới đường giao thông trong KCCC với các khu vực xung quanh để tạo ra các kết nối thuận lợi cho cư dân. Tạo ra các kết nối giao thông công cộng thuận tiện giữa các khu chung cư và các tuyến giao thông công cộng khác như trạm xe buýt, trạm đường sắt hoặc trạm đường cao tốc để tạo điều kiện thuận lợi cho việc di chuyển. Cũng chú ý các con đường này được thiết kế với sự thoải mái và tiện ích cho cả người đi bộ và người đi xe đạp.

- Kết nối thông qua các không gian mở, không gian xanh: như công viên, quảng trường, sân chơi... để tạo ra các điểm đến và điểm gặp gỡ cho cư dân và cộng đồng xung quanh.

- Kết nối thông qua hệ thống công trình công cộng, dịch vụ và tiện ích: Xây dựng các khu vực dịch vụ và tiện ích như cửa hàng, nhà hàng, quán cà phê và trung tâm mua sắm trong KCCC để tạo ra một môi trường sống và làm việc đầy đủ và tiện nghi.

- Tạo ra các kết nối văn hóa và xã hội: Tổ chức các sự kiện và hoạt động văn hóa và xã hội như hội chợ văn hóa, buổi biểu diễn nghệ thuật và các lớp học và khóa học để tạo ra cơ hội cho cư dân gặp gỡ và giao lưu với nhau.

Thông qua cách tích hợp các giải pháp kiến trúc trên, hoàn toàn có thể tạo ra một môi trường sống và làm việc đa chiều và phong phú, thúc đẩy sự kết nối và giao lưu giữa các khu chung cư và khu vực xung quanh.

## KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

### I. Kết luận

Trong giai đoạn đầu phát triển nhà ở đô thị, các KCCC / KCCC tại nội thành Hà Nội đã đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho đông đảo của người dân, có vai trò lịch sử và những giá trị không thể phủ nhận về VH-XH. Sau nhiều thập kỷ sử dụng, các KCCC đều trở nên quá tải, xuống cấp nghiêm trọng và bộc lộ nhiều hạn chế. Các KCCC đã bị biến đổi hoàn toàn về cấu trúc, biến dạng về không gian và hình thức kiến trúc. Việc Tái thiết các khu chung cư / khu tập thể cũ nội thành Hà Nội rất cần làm rõ các quan điểm, giải pháp về khu ở mới sau tái thiết đáp ứng các yêu cầu và điều kiện đặt ra, có tính khả thi. Trên các nghiên cứu cơ sở khoa học, luận án đã đề xuất được 3 kết quả, góp phần đưa chủ trương đúng đắn của Nhà nước về tái thiết các KCCC / KCCC sớm trở thành hiện thực, gồm:

1. Đã xây dựng 3 nhóm tiêu chí gồm **Vị thế KCCC - Con người - Chất lượng** với 25 tiêu chí cụ thể để xác định giá trị tiềm năng cũng như tỷ trọng các thành phần tạo dựng sự cân bằng của KCCC. Từ đó phân các KCCC nội thành Hà Nội thành các nhóm tái thiết để có các giải pháp tái thiết thích ứng.
2. Đã đề xuất 5 quan điểm và 9 nguyên tắc tái thiết các KCCC.

#### 2.1. Bốn quan điểm tái thiết các KCCC gồm:

- Tái thiết KCCC là tạo lập khu ở mới theo hướng tái cấu trúc các chỉ tiêu sử dụng đất, tái hiện những cảm nhận đặc trưng của KCCC, tái phát triển cộng đồng định cư tại chỗ.
- Sử dụng các nguồn tài nguyên một cách hợp lý và hiệu quả trong tái thiết KCCC, đáp ứng các tiêu chí của kiến trúc và đô thị bền vững, trên các phương diện môi trường, văn hóa, XH, kinh tế, và pháp lý.
- Việc tái thiết KCCC đáp ứng hài hòa lợi ích và nhu cầu của các bên liên quan, gồm chính quyền - nhà đầu tư - người dân (về sinh kế và môi trường sống).



- Tái thiết cần tôn trọng và ứng xử thỏa đáng với các khía cạnh / giá trị phi vật thể của KCCC cũ.

- Cải thiện môi trường ở của người dân tại các KCCC

## 2.2. chín nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội:

- Nguyên tắc 1 - Hỗ trợ chức năng trên cả 3 cấp độ (Khu ở - Lô đất - Công trình) nhằm nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng đất và kiến tạo không gian đô thị có bản sắc.

- Nguyên tắc 2 - Tuân thủ quy chuẩn trên cơ sở khai thác linh hoạt quan hệ giữa các chỉ tiêu QH-KT tại các khu vực đặc thù.

- Nguyên tắc 3 - Cân đối & đáp ứng hài hòa các khía cạnh kinh tế, VH-XH và QH-KT, cùng chia sẻ tiềm năng và cơ hội của địa điểm.

- Nguyên tắc 4 - Đáp ứng tối đa nhu cầu tái định cư tại chỗ và duy trì sinh kế vốn có, với mức đền bù / chuyển đổi hợp lý - để duy trì cộng đồng.

- Nguyên tắc 5 - Tận dụng và khai thác các khả năng tiếp cận hệ thống giao thông công cộng (TOD) để nâng cao giá trị và hiệu quả sử dụng đất đô thị.

- Nguyên tắc 6 - Đa dạng không gian DVCC để duy trì sinh kế của người dân, tạo cơ hội thu hút đầu tư và phát triển các hoạt động kinh tế - xã hội trong khu ở.

- Nguyên tắc 7 - Tái thiết cần phản ánh và tiếp nối hữu cơ các yếu tố văn hóa phi vật thể của cộng đồng dân cư hiện hữu, gọi lại những cảm nhận về “tinh thần tập thể” / “hồn nơi chốn” của KCCC cũ.

- Nguyên tắc 8 - Tăng cường diện tích cây xanh và các không gian công cộng mở nhằm cải thiện môi trường tự nhiên, môi trường xã hội trong khu ở.

- Nguyên tắc 9 - Tăng cường mối liên kết thân thiện và bền vững giữa khu ở mới với các khu dân cư lân cận, cùng chia sẻ lợi ích và cơ hội phát triển.

3. Đã đề xuất 2 mô hình chồng lớp các không gian chức năng trong KCCC tạo quỹ thặng dư để tái thiết. Trên cơ sở đó đề xuất 4 nhóm giải pháp tái thiết gồm:

- Nhóm giải pháp cho thành phần Vị thế KCCC (Yếu tố 1)
  - Nhóm giải pháp cho thành phần Chất lượng KCCC (Yếu tố 2)
  - Nhóm giải pháp cho thành phần Con người KCCC (Yếu tố 3)
  - Nhóm các giải pháp khác
4. Luận án cũng xem xét việc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội dưới các góc độ liên quan khác như:
- Quan điểm về tái thiết với việc ứng xử di sản các giá trị trong các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội.
  - Kết nối / liên kết các KCCC với các khu dân cư xung quanh.

## **II. Kiến nghị**

1. Hà Nội là một đô thị có tính đặc thù, vì vậy tái thiết các KCCC trong khu vực nội thành cần có khái niệm, phương thức tiếp cận mới dựa trên các yếu tố cân bằng các thành phần lợi ích. Từ các đề xuất của luận án cần các nghiên cứu tiếp theo để định dạng cấu trúc, hình thái tái thiết các KCCC rõ ràng, phù hợp với từng khu vực nội đô, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, xây dựng và phát triển nhà ở đô thị.
2. Cần ban hành hệ thống Tiêu chuẩn, Quy định, Quy phạm để có thể kiểm soát, hướng dẫn tái thiết, xây dựng các KCCC phù hợp với sự phát triển của xã hội, cụ thể là:
  - Hà Nội và các thành phố lớn cần có quy hoạch chi tiết khu vực nội thành, trong đó có các quy định cụ thể để khai thác vị thế của các KCCC trong nội thành, sử dụng hiệu quả tài nguyên.
  - Ban hành các tiêu chuẩn, chỉ tiêu đặc thù về cơ cấu tỷ lệ các loại nhà ở, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao trung bình, mật độ dân số trong khả năng dung nạp của từng vị trí, phù hợp theo các định hướng phát triển nhà ở của Chính phủ và sự phát triển bền vững trong tương lai.
3. Tạo hành lang pháp lý về cơ chế, chính sách hợp lý để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư áp dụng mô hình tái thiết các KCCC nhằm nâng cao

chất lượng môi trường ở, qua đó nâng cao cả hiệu quả kinh tế xã hội và phát triển bền vững nhà ở đô thị./.

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

1. Nguyễn Việt Ninh (2023), *Thực trạng các khu tập thể cũ ở Hà Nội giai đoạn 1954 - 1990*, Tạp chí Kiến Trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam, số 12/2023.  
ISSN: 0866-8617
2. Nguyễn Việt Ninh (2023), *Tái thiết các khu tập thể cũ khu vực nội thành Hà Nội*, Tạp chí Kiến Trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam, số 1/2024.  
ISSN: 0866-8617

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### CÁC TÀI LIỆU TIẾNG VIỆT.

1. Đỗ Hoàng Ân (2007), “Hà Nội phát triển toàn diện bền vững”, *Tạp chí Quy hoạch Xây dựng*, (số 27–2007).
2. Nguyễn Thế Bá (2004), *Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị*, Nxb Xây Dựng.
3. Ếu.P.Bocharov, O.K.KudrÛavxev (2006), *Cơ cấu quy hoạch của thành phố hiện đại*, do Lê Phục Quốc dịch, Nxb Xây dựng.
4. Emmanuel Cerise (2003), “Quá trình tăng mật độ nhà trong các khu tập thể”, *Hà Nội chu kỳ của những đổi thay hình thái kiến trúc và đô thị*, Mạc Thu Hương, Trương Quốc Toàn dịch, Nxb Khoa học và Kỹ thuật.
5. Chính phủ (2013), *Quản lý đầu tư và phát triển Đô thị*, Nghị định 11/2013/NĐ-CP.
6. Chính phủ (2006), Quy chế khu đô thị mới số 02/2006/NĐ-CP.
7. Chính phủ (2014), Luật nhà ở, 65/2014/QH13.
8. Chính phủ (2021), Cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, số 69/2021/NĐ-CP.
9. Chính phủ (2011), Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 số 1259/QĐ-TTg.
10. Chính phủ (2016), Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử số 11/2016/QĐ-UBND.
11. Phạm Hùng Cường (1997), “Cảnh quan và không gian đô thị, những vấn đề suy ngẫm”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 1/63).
12. Phạm Hùng Cường (2000), “Đơn vị cộng đồng và việc áp dụng cấu trúc đơn vị ở có ranh giới là không gian mở”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 2/80).
13. Phạm Hùng Cường, Lâm Quang Cường, Đặng Thái Hoàng, Phạm Thuý Loan, Đàm Thu Trang (2006), *Quy hoạch xây dựng đơn vị ở*, Nxb Xây dựng.
14. Tô Xuân Dân – TS Vũ Trọng Lâm (2003), *Cơ chế chính sách đặc thù phát triển thủ đô Hà Nội*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật.

15. Lương Anh Dũng (2003), *Chất lượng ở cho đô thị sau năm 2000*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật.
16. Nguyễn Trung Dũng (2004), *Các vấn đề kỹ thuật liên quan đến thiết kế kiến trúc nhà cao tầng tại thủ đô Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, trường Đại học Xây dựng.
17. Nguyễn Văn Đình (2004), “Đôi điều suy nghĩ về nhà ở đô thị hiện nay”, *Tạp chí Xây dựng*.
18. Trịnh Hồng Đoàn, Nguyễn Hồng Thục, Khuất Tân Hưng (2003), *Kiến trúc nhà cao tầng*, Nxb Xây dựng.
19. Trần Hồng Hà (2005), *Giải pháp quy hoạch – kiến trúc công trình tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ cao tầng thích ứng điều kiện Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
20. Nguyễn Văn Hải (2005), *Giải pháp Quy hoạch- Kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng không gian ở tại các KĐT Hà Nội*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
21. Đặng Thu Hằng (2002), *Tổ hợp nhà ở lớn có hệ thống dịch vụ tổng hợp đồng bộ*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, trường ĐH Xây dựng.
22. Nguyễn Văn Hiệp (2003), “Những vấn đề bất cập trong quản lý các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị”, *Tạp chí kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 6).
23. Nguyễn Minh Hoà (2006), “Những vấn đề xã hội học cần quan tâm khi thiết kế nhà cao tầng ở Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 10/06)
24. Nguyễn Minh Hoà (2007), “Người giàu về phố cao”, *Tạp chí Người đô thị*, (số 7)
25. Hội thảo khoa học (2007), *Quy hoạch sử dụng đất*, Báo cáo khoa học, Hội Khoa học Đất Việt Nam và Viện Nghiên cứu Địa chính, Hà Nội.
26. Trần Quốc Hùng (2007), *Nghiên cứu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, trường Đại học Kinh tế Quốc dân, tr. 74-75.

27. Nguyễn Quang Huy (2007), *Cơ sở khoa học cho việc phát triển các khu đô thị mới trong quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, trường Đại học Xây dựng.
28. Thanh Huyền (2007), “Dự án cải tạo chung cư cũ Kim Liên”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, (số 7).
29. Ken Yeang (2000), “Thiết kế và quy hoạch nhà chọc trời màu xanh”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, (số 3).
30. Nguyễn Trọng Khang (2003), *Kiến trúc NOCT phù hợp các đặc điểm kinh tế xã hội của Hà Nội đến năm 2020*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
31. Trịnh Hồng Khánh (2006), *Mô hình gara ô tô thích ứng cho thành phố Hà Nội 2006-2020*, Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, trường ĐH Xây dựng.
32. Lê Hồng Kế (2008), “Những bài học kinh nghiệm về mở rộng địa giới Thủ đô Hà Nội trong quá trình đô thị hoá”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 158).
33. Nguyễn Mạnh Kiểm (2001), “Một số định hướng về quản lý và phát triển nhà ở của Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, (số 3)
34. Lê Kiều (2007), “Cọc nhồi và tường vây”, *Tạp chí Người đô thị*, (số 14)..
35. Nguyễn Cao Lãnh (2006), *Quy hoạch đơn vị ở bền vững*, Nxb Xây dựng.
36. Nguyễn Tô Lãng (2000), *Vấn đề quy hoạch không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, trường Đại học kiến trúc Hà Nội.
37. Nguyễn Tô Lãng (2007), *Đánh giá thực trạng và đề xuất một số kiến nghị trong quy hoạch, kiến trúc và quản lý các KĐTMT xây dựng của Hà Nội trong quá trình đô thị hoá*, đề tài nghiên cứu Khoa học và Công nghệ, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
38. Trương Ngọc Lan (2001), “Ảnh hưởng của nghiên cứu về giao tiếp xóm giềng, cộng đồng đến giải pháp tổ chức không gian ở và nhà chung cư”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, (số 5-2001).
39. Steffen Lehmann (2007), “Chủ nghĩa đô thị xanh – Green Urbanism”, Thanh Bích dịch, *Tạp chí Quy hoạch Xây dựng*.

40. Trịnh Duy Luân & Michael L (1996), *Vấn đề nhà ở đô thị trong nền kinh tế thị trường của thế giới thứ ba*, Nxb Xây dựng.
41. Trịnh Duy Luân (1997), “Nhà ở do dân tự xây ở Hà Nội (trong những năm 90) nhìn từ khía cạnh kinh tế xã hội”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 5/1997).
42. Trịnh Duy Luân & Hans Schenk (2000), *Nơi ở và cuộc sống của cư dân Hà Nội*, Nxb Văn hoá Thông Tin.
43. Mai Đình Ngọc (2007), “Mô hình thiết kế đô thị tại Thẩm Quyến”, *Tạp chí Quy hoạch Xây dựng*.
44. Phạm Đức Nguyên (2003), “Kiến trúc nhà cao tầng sinh thái”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*.
45. Nguyễn Khôi Nguyên (2002), “Nhà NOCT ở Hà Nội”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*.
46. Nguyễn Thị Oanh (2007), “Gia đình Việt Nam đang đi về đâu”, *Những nghiên cứu xã hội học trong thời kỳ chuyển đổi*, Nxb Khoa học và Xã hội.
47. Hoàng Hữu Phê (2006), “Quy hoạch các khu đô thị mới: từ ý tưởng đến thực hiện”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 133)
48. Nguyễn Viết Phở (2001), “Thế nào là một đô thị phát triển bền vững”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 5/91)
49. Chân Phương, Đào Ngọc Nghiêm (2008), chuyên đề “Mở rộng địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội”, *Tạp chí Quy hoạch Xây dựng*, (số 33).
50. Laurent Pandolfi (2003), “Dự án quy hoạch Hà Nội: những bất ổn trong việc chuyển sang quy hoạch theo cơ chế thị trường”, *Hà Nội chu kỳ của những đổi thay hình thái kiến trúc và đô thị*, Mạc Thu Hương, Trương Quốc Toàn dịch, Nxb Khoa học và Kỹ thuật.
51. Dương Trung Quốc (2006), ”Phải học làm người đô thị”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, 133 (số 5).
52. Lê Thanh Sang, *Những nghiên cứu xã hội học trong thời kỳ chuyển đổi*, Viện Khoa học và Xã hội Việt Nam, Nxb Khoa học xã hội.



53. Nguyễn Đăng Sơn – viện phó Viện nghiên cứu Đô thị (IUS) (2004), “Khu đô thị mới kiểu mẫu tại Việt Nam”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 2/04).
54. Nguyễn Đăng Sơn, “Phú Mỹ Hưng - Một thành phố trong thành phố”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, 10/ 2006.
55. Trần Quốc Thái (2006), *Kiến trúc bền vững từ cách tiếp cận thích ứng điều kiện khí hậu địa phương (lấy vùng Hà Nội làm địa bàn nghiên cứu)*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
56. Đặng Trường Thành (2003), *Nghiên cứu đánh giá và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả kiến trúc tại thành phố Hà Nội trong quá trình đô thị hoá, đề tài nghiên cứu cấp thành phố Hà Nội*.
57. Trương Quang Thao (1995), ”Vấn đề đơn vị ở, từ tiểu khu đến quần thể đô thị”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 1).
58. Nguyễn Thế Thảo (2007), trả lời phỏng vấn, *Tạp chí Người đô thị*, (số 14).
59. Đinh Đức Thắng (2004), “*Phát triển đô thị bền vững ở Singapore*”, tạp chí Xây dựng, (số 7-2004).
60. Trần Ngọc Thêm (1999), *Cơ sở văn hoá Việt Nam*, Nxb Giáo dục.
61. Nguyễn Đức Thiềm (2003), “Tổng thể nhà ở lớn sự quá độ của nhà ở thế kỷ XX sang thế kỷ XXI”, *Tạp chí Kiến trúc Việt Nam*, (số 6).
62. Nguyễn Đức Thiềm (2003), “Các thách thức cho sự ra đời đô thị sinh thái trong tương lai”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 99).
63. Nguyễn Đức Thiềm (2004), “Nghiên cứu nhu cầu các hoạt động trong không gian mở”, *Tạp chí Xây dựng*, (số 5-2004).
64. Nguyễn Đức Thiềm, *Nguyên lý thiết kế kiến trúc nhà dân dụng, nhà ở và nhà công cộng*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật Hà Nội.
65. Nguyễn Đức Thiềm (2006), *Kiến trúc nhà ở*, Nxb Xây dựng.
66. Nguyễn Đức Thiềm (2006), *Kiến trúc nhà công cộng*, Nxb Xây dựng.
67. Nguyễn Thị Thiêng, Phạm Thuý Hương, Patrick Gubry, Franck Castiglioni, Jean-Michel Cusset (2006), *Đô thị Việt Nam trong thời kỳ quá độ*, Nxb Thế Giới, IMV, PADDI.

68. Tô Thị Minh Thông, Trịnh Duy Luận, Trịnh Kim Giao, (1994), *Xã hội học trong quy hoạch xây dựng và quản lý đô thị*, Nxb Xây dựng.
69. Tô thị Minh Thông (1995), “Đơn vị ở, nhà ở, tiểu khu hay ô phố, những vấn đề cấp bách trong quy hoạch kiến trúc đô thị Việt Nam”, *Tạp chí kiến trúc Việt Nam*, (số 4/1995).
70. Nguyễn Mạnh Thu (2006), “Thiết kế các khu đô thị mới ở Hà Nội”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*.
71. Phạm Trọng Thuật (2002), *Tổ chức không gian công cộng trong đơn vị ở đô thị tại Hà Nội*, Luận án TS Kiến trúc, ĐH Kiến trúc Hà Nội.
72. Nguyễn Hồng Thục (2007), ”Một số luận chứng về vấn đề sử dụng tài nguyên đất với định cư đô thị và nông thôn ở Việt Nam hiện nay”, *Hội thảo Khoa học về quy hoạch sử dụng đất – Hội Khoa học Đất Việt Nam và Viện Nghiên cứu Địa chính hợp tác tổ chức*, tháng 8-2007, Hà Nội.
73. Nguyễn Hồng Thục (2007), “3 nghịch lý trong đô thị hoá”, *Tạp chí Người đô thị*, (số 14).
74. Nguyễn Hồng Thục (2007), “Sức ép của đô thị hoá”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, 141(số 01).
75. Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng - TCVN (2000), Nxb Xây dựng, Hà Nội.
76. Trịnh Cao Tường (1999), “Văn hoá truyền thống trong quy hoạch xây dựng các khu đô thị mới”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội KTS Việt Nam*, (số 2-1999).
77. Phạm Khánh Toàn (2000), “Đơn vị ở và mô hình khu ở đô thị tại Hà Nội”, *Tạp chí Kiến trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam*, (số 5/85-2000).
78. Phạm Khánh Toàn (2002), *Vấn đề sử dụng đất trong quy hoạch và phát triển các khu dân cư ven đô Hà Nội trong quá trình đô thị hoá*, Luận án TS Kiến trúc, ĐH kiến trúc Hà Nội.
79. Dương Đức Tuấn (2006), *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*, Luận án TS Kiến trúc, ĐH kiến trúc Hà Nội.
80. UBND thành phố Hà Nội – Sở Quy hoạch Kiến trúc (2003), *Các phương án thiết kế nhà ở NOCT trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội, tr. 19-90.

81. Đặng Hùng Võ (2007), “Sử dụng đất bất cập”, *Tạp chí Người đô thị*, (số 10), tr. 17.

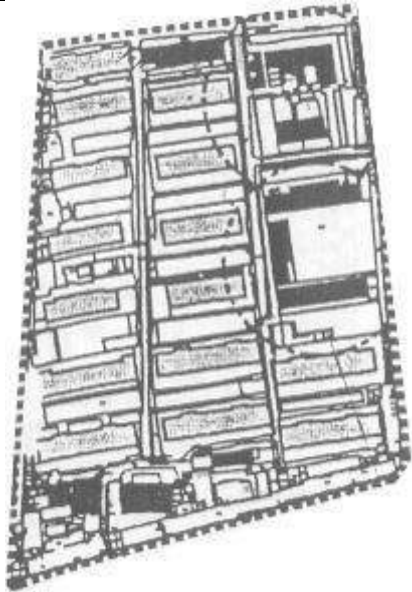

### **CÁC TÀI LIỆU TIẾNG NƯỚC NGOÀI.**

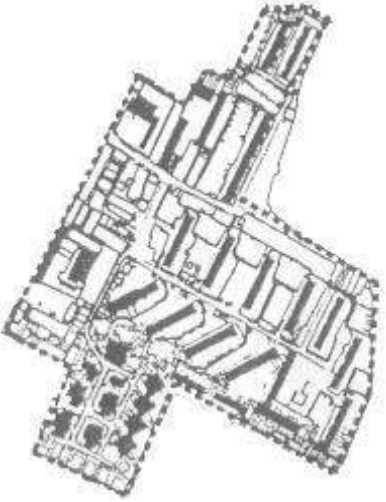
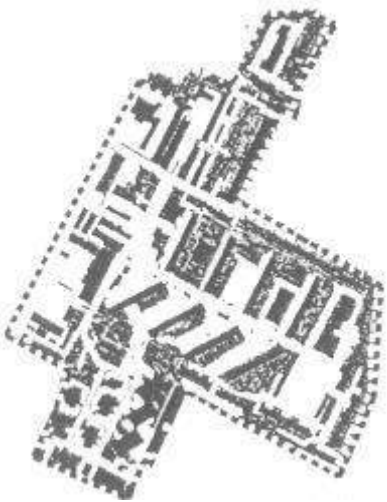


82. Aline K.Wong, Stephen H.K.Yeh, (1985), *Housing a nation 25 year of public housing in Singapore*, Housing & Development Board, Singapore, pp.65-117.
83. Archer R.W (1992), “An Outline Urban Land Policy for the Developing Countries of Asia”, *Habitat International UK*, Vol.16, No 4, pp.47-77.
84. Francis D.K.Ching (1996), *Architecture Form, Space and Order - Second Edition*, Printed in the United States America, Published by John Wiley & sons, Inc (January 1, 1996) , pp.188-221.
85. Georges Binder (2002), *Sky high living: Contemporary high-rise apartment and mixed-use buildings*, Published in Australia, pp.35, 59, 100-133, 161-167, 222.
86. Gilbert Lupfer, Jürgen, Paul Sigel (2006), *Architectural Theory*, Taschen, pp 466-468.
87. Gopal K.Kadekodi (1992), “Operationalizing the Concept of Sustainable Development”, *Sustainable Development*, Vol.1, No.2, pp 92-100.
88. Havey J (1993), *Urban Land Economics*, The Macmillan Press, London, pp.437.
89. Huque K.Ashraf (1987), *Land Use Planning, Swedish Experiences and the Third World*, Swedish Council for Building Research, Stockholm, pp124.
90. Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik, *Time-saver standards for Housing and Residential development - Second Edition*, Washington, DC, US, pp.20-22, 284.
91. Ken Yeang (1999), *The Green Skyscraper – The basis for Designing Sustainable Intensive Building*, Presten Verlag, Gernamy, pp. 5-9, 2-37.
92. Kim Harboe (2007), *Methodology of Urban Environmental Planning*, Training Course Manual, HAU Ha Noi, 18 - 22 September 2007, 59p.
93. Manuel Gausa, Vicente Guallart, Willy Muller, Federico Soriano, Fernando Porrás and Jose Morales (2003), *The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture*, ACTAR, Barcelona, pp.573.



94. Mike Jencks and Rod Burgess (2000), *Compact City: Sustainable Urban Form for Developing Countries*, Spon Press, London, pp. 1-7,9-13,343-349.
95. Phe Hoang Huu and Wakely, Patrick, (2000), "Status, Quality and the Other Trade-Off – Towards a New Theory of Urban Residential Location", *Urban Studies UK*, Vol.37, No.1, pp. 5-27.
96. Richard Roger & Philip Gumuchdjan (1997), *City for a Small Planet*, Faber and Faber, Great Britian, pp. 39,169.
97. Rod Burgess, Marisa Carmona and Theo Kolstee (1997), *The Challenges of Sustainable Cities: Neoliberalism and Urban Strategies in Developing Countries*, Spon Press, London, pp. 54-55.
98. Shin Yang-silk, Park Yong-min (2007), *Archiworld*, Millenium Best Magazine by MCT, pp 93-97.
99. United Nation (1976), *Urban Land Policies and Land-use Control Measures*, Volume VII: Global Review, pp.9.
100. Сильвио Масетти (1971), *Крупные Жилые Комплексы*, Стройизбат, Москва, К-31, Кузнецкий мост, 9, Комитета по печати при Совете Министров СССР, стр. 28, 61-75, 84-91, 104-115.





## PHỤ LỤC

### Phụ lục 1. Bảng khảo sát và tính điểm phân loại các khu chung cư cũ





<b>Khu chung cư cũ Nguyễn Công Trứ</b> <b>Phường Phố Huế, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,2km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 8896 người. Mật độ cư trú: 44.480 người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độXd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độXd
62.540M <sup>2</sup>	42.530M <sup>2</sup>	35%	62.540M <sup>2</sup>	65.589M <sup>2</sup>	66,1%
<b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nằm trong khu 12 - vùng phát triển hạn chế cao tầng 4 quận nội thành cũ.</li> <li>- Khu vực nội thành cũ có ưu thế về phát triển thương mại dịch vụ</li> <li>- Gần các trục giao thông chính.</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 28</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 22</b></li> </ul>					





<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Nam Đồng</b>  <b>Phường Nam Đồng, Quận Đống Đa. Diện tích: 0,41km2.</b>  <b>Dân số: 14619 người. Mật độ cư trú: 35,656 người/km2</b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
32.790M2	28.860M2	43%	32.790M2	35.679M2	67%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nằm trong khu 12 - vùng phát triển hạn chế cao tầng 4 quận nội thành cũ.</li> <li>- Gần các trục giao thông và các nút giao thông chính (Ng Lương Bằng, Xã Đàn, Ô Chợ Dừa)</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 26</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 22</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 29</b></li> </ul>					





<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Giảng Võ</b>  <b>Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình. Diện tích: 0,4km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 18435 người. Mật độ cư trú: 46,087 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
62.540M <sup>2</sup>	42.530M <sup>2</sup>	35%	62.540M <sup>2</sup>	65.589M <sup>2</sup>	66,1%
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực nội thành cũ có ưu thế về phát triển thương mại dịch vụ</li> <li>- Gần các trục giao thông thương mại lớn.</li> <li>- Có đầy đủ công trình tạo nên một TKNO truyền thống với vi khí hậu toàn khu tương đối lý tưởng</li> <li>- Gần các công trình lớn cấp thành phố với các chức năng hỗn hợp</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 28</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 28</b></li> </ul>					

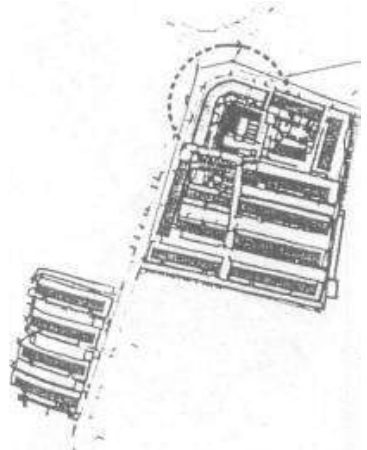
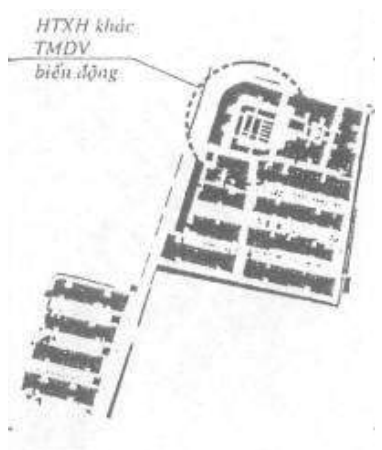


<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Quỳnh Mai</b>  <b>Phường Quỳnh Mai, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,17km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 11890 người. Mật độ cư trú: 69,941 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tíchđất	Tổng DTsàn	Mật độ Xd	Diện tíchđất	Tổng diện tích sàn	Mật độXd
153.675M2	68.340M2	38%	153.675M2	88.890M2	74,3%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát triển tuyến phố TMDV dọc sông Kim Ngưu tạo dựng bộ mặt đô thị phía Nam phát triển hiện đại.</li> <li>- Nằm trong khu vực 12, gần nút giao thông chính Ngã Tư Vọng</li> <li>- Giảm mật độ XD bên ngoài 40%, nội khu 35%</li> <li>- Bố trí lõi cây xanh và không gian mở kết hợp tổ chức lại giao thông nội khu</li> <li>- Bổ sung các chức năng DVCC phục vụ tiểu khu</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 18</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					











<b>Khu chung cư cũ Đại La</b> <b>Phường Trương Định, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,52km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 21087 người. Mật độ cư trú: 40,551người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ Xd
41.510M <sup>2</sup>	11.237M <sup>2</sup>	35%	41.510M <sup>2</sup>	13.193M <sup>2</sup>	62%
					
<b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nằm trong khu vực 12, gần nút giao thông chính Ngã Tư Vọng</li> <li>- Giảm mật độ XD bên ngoài 40%, nội khu 35%</li> <li>- Bố trí lối cây xanh và không gian mở kết hợp tổ chức lại giao thông nội khu</li> <li>- Bổ sung các chức năng DVCC phục vụ tiểu khu</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nhóm Vị thế KTT: 15</i></li> <li>- <i>Nhóm Con người: 20</i></li> <li>- <i>Nhóm Chất lượng: 20</i></li> </ul>					

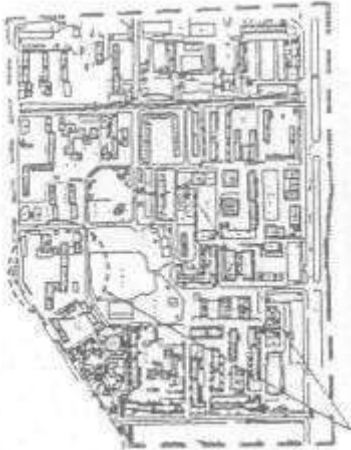



<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Bách Khoa</b>  <b>Phường Bách Khoa, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,53km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 9994 người. Mật độ cư trú: 18,856 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
DT đất	TDT sàn	MĐ XD	Diện tích đất	TDT sàn	Mật độ XD
62.5402 M2	42.530M2	35%	62.540 M2	65.589M2	66,1%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhiều nhà thấp tầng xây chen mạnh mẽ phá vỡ cấu trúc khu ở</li> <li>- Cải tạo giữ nguyên hướng và mặt bằng các CC, có thể xây 1 vài nhà 8-10 tầng ở trung tâm khu làm điểm nhấn.</li> <li>- Bổ sung một số CTVH và DVTM trên tuyến phố Tạ Quang Bửu để phục vụ dân cư và SV ở các ký túc xá, tạo diện mạo kiến trúc năng động, hiện đại</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm Vị thế KTT: 26</li> <li>- Nhóm Con người: 30</li> <li>- Nhóm Chất lượng: 28</li> </ul>					





<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Quỳnh Lôi</b>  <b>Phường Quỳnh Lôi, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,25km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 14970 người. Mật độ cư trú: 59880 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
41.150M <sup>2</sup>	25.530M <sup>2</sup>	31%	41.150M <sup>2</sup>	32.580M <sup>2</sup>	71%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nằm trong khu dân cư P.Quỳnh Lôi, cải tạo theo QCXD từng khối nhà.</li> <li>- Cải tạo các tuyến đường khu vực liên thông với các tuyến chính</li> <li>- Cần Cải tạo môi trường cảnh quan, nạo vét mương chảy giữa KCCC</li> <li>- Hiện nay có nhiều dự án XD Chung cư mới cạnh khu này,</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 22</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					

<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Khương Thượng</b>  <b>Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa. Diện tích: 0,34km2.</b>  <b>Dân số: 15712 người. Mật độ cư trú: 46,211 người/km2</b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
48.320M2	28.650M2	35%	48.320M2	41.200M2	62%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuyến TMDV dọc đường Phạm Ngọc Thạch kết nối các khu Kim Liên - Trung Tự - Khương Thượng</li> <li>- XD CT cao tầng kết hợp tại ngã tư Chùa Bộc – Phạm Ngọc Thạch</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm Vị thế KTT: 28</li> <li>- Nhóm Con người: 20</li> <li>- Nhóm Chất lượng: 25</li> </ul>					





<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Hào Nam</b>  <b>Phường Ô chợ dừa, Quận Đống Đa Diện tích 1,14km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 34354 người. Mật độ cư trú: 30,135 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
34.560M <sup>2</sup>	21.650M <sup>2</sup>	35%	34.560M <sup>2</sup>	34.650M <sup>2</sup>	60%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực nội thành cũ có ưu thế về phát triển thương mại dịch vụ, có đầu nối với các KCC khác</li> <li>- Gần các trục giao thông thương mại lớn.</li> <li>- Gần các công trình lớn cấp thành phố với các chức năng hỗn hợp</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 26</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 25</b></li> </ul>					





<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Minh Khai</b>  <b>Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,47km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 19108người. Mật độ cư trú: 40,655 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
32.240M <sup>2</sup>	12.530M <sup>2</sup>	35%	32.240M <sup>2</sup>	25.530M <sup>2</sup>	60%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực nội thành cũ phía Nam, gần các trục và nút giao thông lớn.</li> <li>- Còn thiếu một số CT Dịch vụ TM toàn khu có thể bổ sung.</li> <li>- Hiện trạng đã xuống cấp và mật độ XD quá cao</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 22</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 22</b></li> </ul>					

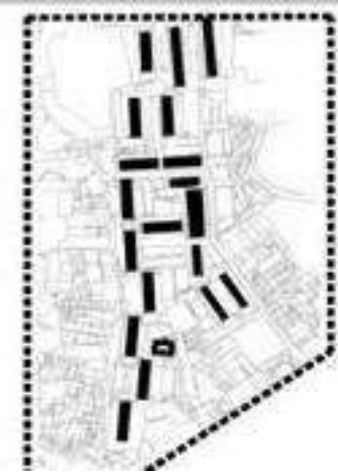



<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Nghĩa Đô</b>  <b>Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy. Diện tích: 1,29km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 35054 người. Mật độ cư trú: 27173 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ	Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ
120.450M <sup>2</sup>	54.250M <sup>2</sup>	38%	120.450M <sup>2</sup>	67.280M <sup>2</sup>	72%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gần các trục và nút giao thông lớn.</li> <li>- Còn thiếu một số CT Dịch vụ TM toàn khu có thể bổ sung.</li> <li>- Hiện trạng xuống cấp và mật độ XD quá cao, hiện tượng lấn chiếm phổ biến</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 16</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 18</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					

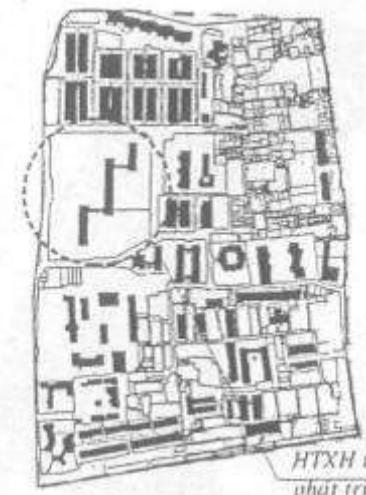
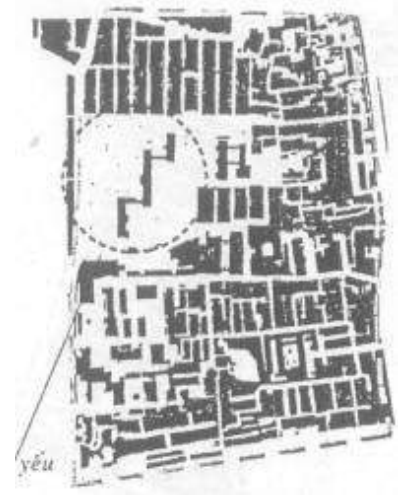


<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Nghĩa Tân</b>  <b>Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy. Diện tích: 0,68km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 22.207 người. Mật độ cư trú: 32,657 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ	Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ
38.090M <sup>2</sup>	14.865M <sup>2</sup>	35%	38.090M <sup>2</sup>	17.860M <sup>2</sup>	60%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gần các trục và nút giao thông lớn.</li> <li>- Gần nhiều khu đại học và văn phòng.</li> <li>- Còn thiếu một số CT Dịch vụ TM toàn khu có thể bổ sung.</li> <li>- Hiện trạng xuống cấp và mật độ XD quá cao, hiện tượng lấn chiếm phổ biến.</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nhóm Vị thế KTT: 17</i></li> <li>- <i>Nhóm Con người: 19</i></li> <li>- <i>Nhóm Chất lượng: 18</i></li> </ul>					







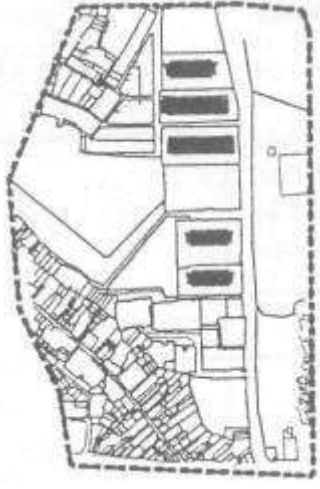



<b>Khu chung cư cũ Tân Mai</b> <b>Phường Tân Mai, Quận Hai Hoàng Mai. Diện tích: 0,51km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 26712 người. Mật độ cư trú: 52,376 người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
193.050M <sup>2</sup>	108.760M <sup>2</sup>	35%	193.050M <sup>2</sup>	120.509M <sup>2</sup>	76%
					
<b>ĐÁNH GIÁ HIỆN TẠI</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện trạng gồm các nhà 3-5 tầng bố trí song song và rất nhiều nhà lán chiếm xây chen</li> <li>- Thiếu điểm nhấn công trình, hạ tầng kém</li> <li>- Thiếu DVTM</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;"><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm Vị thế KTT: 20</li> <li>- Nhóm Con người: 15</li> <li>- Nhóm Chất lượng: 20</li> </ul>					

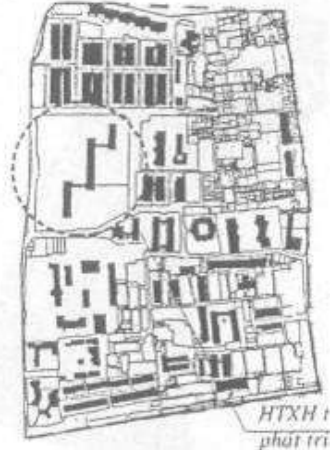
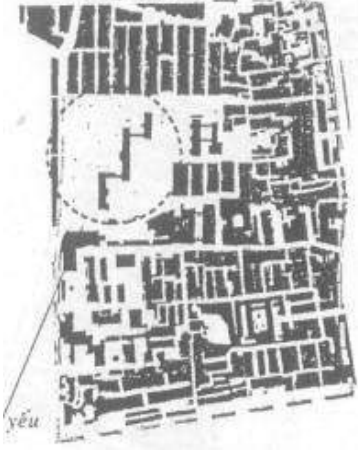


<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Mai Hương</b>  <b>Phường Bạch Mai, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,26km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 16211 người. Mật độ cư trú: 62,388 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd
120.359M2	138.690M2	75%	120.359M2	M2	80%
					
<p><b>ĐÁNH GIÁ HIỆN TẠI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ XD quá cao, từ đầu đã không phải là ĐVỐ hoàn chỉnh.</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 15</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 18</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 15</b></li> </ul>					





<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Vệ sinh Dịch tễ (Thọ Lão)</b>  <b>Phường Đồng Nhân, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,15km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 8196 người. Mật độ cư trú: 54,640 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ Xd
78.507M <sup>2</sup>	37.300M <sup>2</sup>	40%	78.507M <sup>2</sup>	42.345M <sup>2</sup>	69%
					
<p><b>ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ tăng quá cao, từ đầu đã không phải là ĐVƠ hoàn chỉnh.</li> <li>- Dự kiến cải tạo từng nhà theo QCXD đồng thời chỉnh trang cảnh quan chung</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nhóm Vị thế KTT: 20</i></li> <li>- <i>Nhóm Con người: 25</i></li> <li>- <i>Nhóm Chất lượng: 15</i></li> </ul>					

<p style="text-align: center;"><b>Khu chung cư cũ Ngọc Khánh</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình. Diện tích: 0,4km2.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Dân số: 18435 người. Mật độ cư trú: 46,087 người/km2</b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd
122.098M2	10.414M2	31%	122.098M2	10.414M2	71%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực nội thành cũ có ưu thế về phát triển thương mại dịch vụ.</li> <li>- Gần các trục giao thông thương mại lớn, có liên kết với các khu CC khác.</li> <li>- Gần các công trình lớn cấp thành phố với chức năng hỗn hợp</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nhóm Vị thế KTT: 28</i></li> <li>- <i>Nhóm Con người: 25</i></li> <li>- <i>Nhóm Chất lượng: 25</i></li> </ul>					





<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Kim Giang</b>  <b>Phường Kim Giang, Quận Thanh Xuân. Diện tích: 0,23km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 13494 người. Mật độ cư trú: 58,925 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
146.500M <sup>2</sup>	4.280M <sup>2</sup>	40%	35.437M <sup>2</sup>	5.280M <sup>2</sup>	60%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phá bỏ CC xuống cấp. Kết nối cảnh quan với đường vành đai 3, tạo các không gian hấp dẫn với trục đường khác trong khu.</li> <li>- Giảm MĐXD khu ở còn 40%</li> <li>- Cải thiện xen cây không gian mở, cây xanh, sân chơi,..</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 18</b></li> </ul>					





<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Thanh Nhân</b>  <b>Phường Thanh Nhân, Quận Hai Bà Trưng. Diện tích: 0,73km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 21750 người. Mật độ cư trú: 29,794 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ XD	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
16.095M2	9.865M2	32%	16.095M2	12.880M2	63%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo CC xuống cấp theo QCXD, kết hợp nhà cao tầng làm điểm nhấn.</li> <li>- Cải tạo kiến trúc và cảnh quan toàn khu nhà lô xây chen.</li> <li>- Xây dựng tuyến thương mại dịch vụ dọc các tuyến phố.</li> <li>- Giảm mật độ XD còn 40%, ngoài rìa có thể ~50%.</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					





<b>Khu chung cư cũ Phương Mai</b> <b>Phường Phương Mai, Quận Đống Đa. Diện tích: 0,6km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 18154người. Mật độ cư trú: 30,257 người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ XD	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ XD
225.690M <sup>2</sup>	67.280M <sup>2</sup>	38%	225.690M <sup>2</sup>	85.200M <sup>2</sup>	69.3%
					
<b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gần các trục giao thông thương mại lớn, có liên kết với các khu CCC khác.</li> <li>- Gần các công trình lớn cấp thành phố với các chức năng hỗn hợp .</li> <li>- Cận các tuyến và điểm giao thông lớn.</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 25</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 18</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					

<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Thượng Đình</b>  <b>Phường Thượng đình, Quận Thanh Xuân. Diện tích: 0,67km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 28101 người. Mật độ cư trú: 42,010 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng DT sàn	Mật độ Xd
20.540M <sup>2</sup>	12.890M <sup>2</sup>	43%	20.540M <sup>2</sup>	15.890M <sup>2</sup>	71%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phá bỏ CC xuống cấp. Kết nối cảnh quan với đường Nguyễn Trãi, tạo các không gian hấp dẫn với trục đường khác trong khu.</li> <li>- Giảm MĐXD khu ở còn 40%, mặt đường có thể 60%.</li> <li>- Cải thiện xen cây không gian mở, cây xanh, sân chơi... toàn khu.</li> <li>- Tuyển phố TM kết hợp VP dọc trục Nguyễn Trãi</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nhóm Vị thế KTT: 20</i></li> <li>- <i>Nhóm Con người: 15</i></li> <li>- <i>Nhóm Chất lượng: 20</i></li> </ul>					



<p align="center"><b>Khu chung cư cũ Trương Định</b>  <b>Phường Trương Định, Quận Thanh Xuân. Diện tích: 0,52km<sup>2</sup>.</b>  <b>Dân số: 21087 người. Mật độ cư trú: 40551 người/km<sup>2</sup></b></p>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
146.790M <sup>2</sup>	180.450M <sup>2</sup>	78%	146.790M <sup>2</sup>	190.450M <sup>2</sup>	83%
					
<p><b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giữ cấu trúc toàn khu, phá bỏ nhà xuống cấp, xen cấy nhà cao tầng tạo điểm nhấn.</li> <li>- Dọc tuyến TĐ nhà CC kết hợp VP.</li> <li>- Cấu trúc lòng chảo kết hợp điểm nhấn.</li> <li>- Nâng tầng, giảm mật độ XD</li> </ul> <p><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm Vị thế KTT: 20</li> <li>- Nhóm Con người: 17</li> <li>- Nhóm Chất lượng: 25</li> </ul>					

<b>Khu chung cư cũ Tương Mai</b> <b>Phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai. Diện tích: 0,74km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 31779 người. Mật độ cư trú: 42,944 người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng DT sàn	MĐ Xd	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	Mật độ Xd
52.800M <sup>2</sup>	41.300M <sup>2</sup>	35%	52.800M <sup>2</sup>	54.530M <sup>2</sup>	70%
					
<b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phá bỏ CC xuống cấp, xen cấy CC cao tầng,</li> <li>- Kiến tạo thêm không gian mở, cây xanh cho từng khu.</li> <li>- Hoàn chỉnh GT khu vực, kết nối với GT đô thị</li> <li>- Giải tỏa nhà tạm xây chen, đưa mật độ XD về ~50%</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;"><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm Vị thế KTT: 18</li> <li>- Nhóm Con người: 16</li> <li>- Nhóm Chất lượng: 18</li> </ul>					

<b>Khu chung cư cũ Vĩnh Hồ</b> <b>Phường Thịnh Quang, Quận Đống Đa. Diện tích: 0,46km<sup>2</sup>.</b> <b>Dân số: 18669người. Mật độ cư trú: 40,584 người/km<sup>2</sup></b>					
Xây dựng ban đầu			Hiện trạng		
					
Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ XD	Diện tích đất	Tổng diện tích sàn	MĐ Xd
155.504M <sup>2</sup>	41.300M <sup>2</sup>	40%	155.504M <sup>2</sup>	45.300M <sup>2</sup>	70%
					
<b>PHÂN TÍCH VỊ TRÍ TRONG QHC:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phá bỏ CC xuống cấp. Kết nối cảnh quan với đường xung quanh, tạo những không gian hấp dẫn với trục đường khác trong khu.</li> <li>- Giảm mật độ XD khu ở còn 50%, mật đường có thể lên 60%.</li> <li>- Cải thiện xen cây không gian mở, cây xanh, sân chơi toàn khu.</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;"><b>Điểm đánh giá:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nhóm Vị thế KTT: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Con người: 20</b></li> <li>- <b>Nhóm Chất lượng: 20</b></li> </ul>					