

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

TRẦN NHẬT KHÔI

**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC
CHỢ ĐẦU MÓI NÔNG SẢN THỰC PHẨM PHÙ HỢP
VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

MÃ SỐ: 62.58.01.02

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

Hà Nội - 2019

Luận án được hoàn thành tại:
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS Nguyễn Quốc Thông

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Phản biện 3:

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp trường,
họp tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội vào hồi giờ
ngày tháng năm

Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc Gia và Thư viện trường
Đại học Kiến trúc Hà Nội

MỞ ĐẦU

1) Tính cấp thiết của đề tài:

Hà Nội đang trong quá trình đô thị hoá mạnh, dân cư tăng nhanh tại thành phố trung tâm và 5 thành phố vệ tinh, đòi hỏi một hệ thống hạ tầng xã hội (XH) phát triển tương ứng. Chợ đầu mối (CDM) nông sản thực phẩm (NSTP) có vai trò cung ứng cho nhu cầu hàng ngày của đô thị, cũng chịu các biến đổi mạnh.

Tuy nhiên, thực tiễn phát triển kiến trúc CDM NSTP hiện nay đang gặp phải những vấn đề: Vị trí nhếch nhác; Quy mô, quỹ đất chưa được tính toán hợp lý; Quy hoạch (QH) và Kiến trúc chưa tiếp cận đúng nhu cầu; Chức năng và không gian (KG) kiến trúc không đồng bộ; Chưa thống nhất trong phân loại, đầu tư, quản lý.

Vì vậy luận án chọn đề tài “*Tổ chức không gian Kiến trúc Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm phù hợp với đô thị Hà Nội*” để nghiên cứu, nhằm đề xuất những giải pháp phát triển hình thái kiến trúc CDM NSTP phù hợp với đô thị Hà Nội.

2) Mục đích nghiên cứu của luận án:

- a. *Mục đích nghiên cứu:* Nghiên cứu các giải pháp Tổ chức không gian kiến trúc (TCKGKT) CDM NSTP phù hợp với quá trình phát triển đô thị Hà Nội.
- b. *Mục tiêu nghiên cứu:*
 - Làm rõ các vấn đề về vị trí / địa điểm CDM NSTP trong mạng lưới công trình chợ Hà Nội; *phân loại / phân cấp* CDM NSTP;
 - Đề xuất các *nguyên tắc tính toán quy mô, phân lập chức năng và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc* CDM NSTP theo hướng hiện đại, hiệu quả trong sử dụng, đáp ứng nhu cầu phát triển của Hà Nội;
 - Đề xuất các *nguyên tắc quản lý* CDM NSTP của Hà Nội; bổ sung tiêu chuẩn, quy chuẩn.

3) Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

- a. *Đối tượng nghiên cứu:* cấu trúc không gian, cấu trúc chức năng và hình thái kiến trúc của CDM NSTP.
- b. *Phạm vi nghiên cứu:*

- Về không gian: Kiến trúc CDM NSTP tại Hà Nội theo quy hoạch chung Hà Nội mở rộng đến 2030, tầm nhìn 2050;
- Về thời gian: đến năm 2030.

4) Phương pháp nghiên cứu: phương pháp khảo sát; phương pháp thống kê, so sánh; phương pháp phân tích tổng hợp.

5) Nội dung nghiên cứu:

- Quá trình phát triển; tách biệt CDM NSTP với chợ thông thường; xác định vai trò của mạng lưới và công trình CDM NSTP;
- Tập hợp các cơ sở khoa học về TCKGKT CDM NSTP;
- Phân loại và xác định mạng lưới CDM NSTP Hà Nội;
- Các nguyên tắc và các giải pháp TCKGKT CDM NSTP Hà Nội;
- Kiến nghị các giải pháp quản lý và bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn.

6) Các đóng góp mới: (1)phân tách riêng thể loại CDM NSTP; (2)xây dựng các nguyên tắc TCKGKT; xác định các KG chức năng đặc thù (10 loại), sơ đồ TCKG chức năng của CDM NSTP Hà Nội; đề ra cách tính toán quy mô đất, quy mô công trình, tỷ lệ diện tích; (3) Phân loại (3 loại), phân cấp (6 cấp), đề xuất Mạng lưới CDM NSTP phù hợp với phát triển đô thị Hà Nội; (4)Đề xuất các giải pháp TCKGKT CDM NSTP theo các cấp độ KG chức năng; (5)Đề xuất các giải pháp quản lý; khuyến nghị bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn.

7) Ý nghĩa khoa học và thực tiễn:

- *Giá trị lý thuyết:* bổ sung kiến thức mới có tính chất nguyên lý về thiết kế kiến trúc thể loại công trình CDM NSTP;
- *Giá trị thực tiễn:* có giá trị tham khảo cho KTS trong công tác tư vấn, thiết kế CDM NSTP ở các địa phương khác trong cả nước.

8) Cấu trúc luận án: Ngoài phần Mở đầu và Kết luận, phần Nội dung gồm 3 chương:

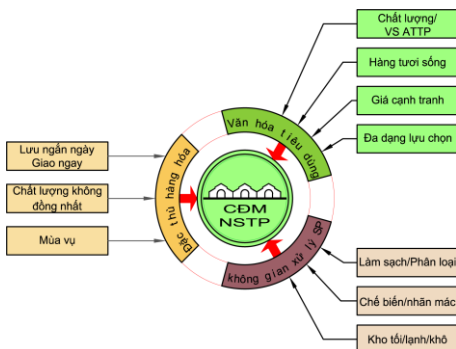
- Chương 1: Tổng quan về chợ và chợ đầu mối nông sản thực phẩm
- Chương 2: Cơ sở khoa học về tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm phù hợp với đô thị Hà Nội
- Chương 3: Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội

NỘI DUNG

Chương 1: TỔNG QUAN VỀ KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM

1.1 Khái quát về chợ đầu mối trên thế giới

Chợ gắn liền với quá trình phát triển đô thị của mỗi quốc gia. Nhu cầu sử dụng NSTP là một nhu cầu trọng yếu của con người. CDM NSTP tồn tại độc lập và song hành với các thể loại thương mại khác; các nước phát triển nâng cấp và hoàn thiện các chợ sẵn có; các nước đang phát triển mở rộng, xây mới. Xu hướng phát triển chung là ứng dụng công nghệ cao; tổ hợp cùng logistic và các chức năng phụ trợ khác.



Hình 1.5: Đặc điểm của CDM NSTP trong hệ thống thương mại

1.2 Quá trình phát triển kiến trúc chợ và chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội

1.2.1 Sự hình thành và phát triển chợ tại Hà Nội

Hình thành và phát triển qua các giai đoạn Thời phong kiến, Thời cận đại, tới thời kỳ Đổi mới (1986), đô thị Hà Nội cũng như hệ thống chợ có xu hướng phức hợp và mở rộng nhanh chóng. Hệ thống chợ chính/lớn liên tục có các bước chuyển dịch ra biên mới của đô thị.

1.2.2 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội

Thời hiện đại, mạng lưới chợ Hà Nội biến động song hành với quá trình đô thị hóa; phát triển ở tầm mức mới với bán kính hoạt động mở rộng, mặt hàng đa dạng, nhiều cách kinh doanh mới xuất hiện,.. tạo bước ngoặt trong việc định hình mạng lưới CDM.

Năm 2005, Hà Nội có 9 chợ chính; chưa sử dụng thuật ngữ CDM trong phân cấp tới trước năm 2008. Năm 2008, Hà Nội và Hà Tây sát

nhập, có 6 CDM nông sản và 16 chợ loại 1. Năm 2011, QH Hà Nội được duyệt, với hệ thống CDM thuộc mạng lưới hạ tầng thương mại.

1.3 Thực trạng kiến trúc CDM NSTP tại Hà Nội

Để giải quyết các mục tiêu đã đề ra, khảo sát dựa trên các tiêu chí: 1)*Vị trí*; 2)*Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác*; 3)*Dây chuyền chức năng và TCKGKT chợ*; 4)*Công tác quản lý*; 5)*Hiệu quả hoạt động*; 6)*Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới*

Đối tượng khảo sát là 8 chợ đóng vai trò CDM NSTP của Hà Nội trong các thời kỳ: 1)Chợ Đồng Xuân, 2)Chợ Nghệ -Sơn Tây, 3)Chợ Minh Khai, 4)Chợ Bắc Thăng Long, 5)Chợ Đền Lừ, 6)Chợ Vân Đình, 7)CDM gia cầm Hà Vỹ, 8)Chợ Long Biên

Khảo sát cho thấy hiệu quả hoạt động chưa cao, cụ thể như sau:

Về TCKG Quy hoạch:

- Vị trí: Lạc hậu đối với tốc độ phát triển đô thị
- Giao thông kết nối: các nút giao cắt chưa hợp lý, không hiệu quả trong việc cung cấp nguồn hàng đến hệ thống phân phối

Về TCKG Kiến trúc công trình:

- TCKG tổng thể chưa hợp lý, không xác định đúng đối tượng và cách thức hoạt động. Hệ thống kho, bãi, chế biến chưa đúng/đủ.
- Nhà chợ chính: các gian hàng nhỏ chỉ phù hợp để giao dịch và bày mẫu sản phẩm, không thực hiện được vai trò của không gian hoạt động chính; hoạt động chính của chợ bị bố trí tại bãi giao dịch ngoài trời, gây ảnh hưởng với giao thông vận chuyển, chịu tác động bất lợi của khí hậu & thời tiết. Không gian trong nhà chưa đảm bảo yếu tố thông thoáng cần thiết.
- Môi trường: chưa khắc phục được những bất lợi.
- Văn hóa: đánh giá các yếu tố lối sống cũng như truyền thống kinh doanh còn mang tính chủ quan....

Về Quản lý: mới xuất hiện trong hệ thống quản lý từ khoảng 2008, vẫn chưa có sự đồng bộ trong cách tiếp cận từ các phía.

1.4 Những công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án

1.4.1 Việt Nam.

- Trong chuyên ngành kiến trúc, chưa có nghiên cứu nào về CDM và CDM NSTP. Các nghiên cứu về kiến trúc Chợ hiện nay chủ yếu cho hệ thống chợ phân phối bán lẻ, chưa cụ thể cho tầng bậc chợ có hoạt động mua bán buôn có tính chất đầu mối; chủ yếu xếp cùng loại trong chợ bán lẻ và chợ loại 1 nói chung.
- Các NCKH cấp Bộ (Bộ Thương mại) xác định CDM nằm riêng biệt trong tầng bậc hệ thống các công trình thương mại, được xét đến như công trình thuộc về kết cấu hạ tầng thương mại; xây dựng những chính sách và giải pháp nhằm phát triển CDM NSTP
- Một số công trình nghiên cứu của các ngành kinh tế xã hội khác cung cấp/tổng hợp các công cụ lý thuyết trên góc độ địa lý kinh tế - xã hội, bổ sung cho các nghiên cứu về đô thị hóa ở góc độ quy hoạch và phân vùng thương mại tiêu dùng/cung cấp.

Các đồ án Quy hoạch của các Bộ/Ngành về chợ hoặc có liên quan đến chợ. Tuy nhiên thiếu tính liên ngành, lạc hậu với tốc độ phát triển. Các dữ liệu và định hướng của các đồ án là nền tảng quan trọng cho việc tính toán và dự báo phát triển cho hệ thống CDM NSTP.

Đồ án QH Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 – được Thủ tướng phê duyệt năm 2011; là cơ sở dữ liệu cơ bản cho các nghiên cứu của luận án.

1.4.2 Thế giới.

Tài liệu nghiên cứu trên thế giới xem CDM NSTP là loại công trình ở tầng bậc cao nhất (mua buôn và bán buôn – wholesale), nằm trên hệ thống phân phối (chợ bán lẻ – retail).

Nhìn chung chưa có công trình nghiên cứu cụ thể về kiến trúc CDM NSTP cho Việt nam. Các tài liệu khảo sát/tổng hợp thông tin tại các quốc gia như: Thái lan, Đài Loan, Hong Kong, Singapore, Đức, Kazacxtan, Úc, ..., và thành phố như London, Bangalore.

Các thiết kế cụ thể: Tham khảo các CDM của Hà Nội đã khảo sát; các CDM trong và ngoài nước với tính chất và quy mô tương đồng

1.5 Những vấn đề cần nghiên cứu

CĐM NSTP là một thể loại công trình không thể thiếu trong đô thị. Hiện nay, CĐM NSTP đang có những biến đổi lớn để đáp ứng nhu cầu đô thị hóa nhanh ở Hà Nội. Đó là những vấn đề liên quan đến QH mạng lưới, TCKGKT, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật và quản lý vận hành.

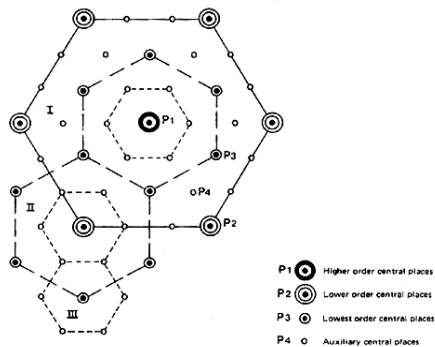
Vì vậy, các vấn đề nghiên cứu chính đặt ra trong luận án gồm:

- Tổng kết quá trình phát triển của Kiến trúc CĐM NSTP. Qua đó phân biệt CĐM NSTP với chợ thông thường, đồng thời xác định vai trò của mạng lưới cũng như công trình CĐM NSTP trong phát triển đô thị Hà Nội;
- Phân loại và xác định mạng lưới CĐM NSTP Hà Nội;
- Tập hợp các cơ sở khoa học về TCKGKT CĐM NSTP;
- Xây dựng các nguyên tắc TCKGKT CĐM NSTP Hà Nội;
- Đề xuất các giải pháp TCKGKT CĐM NSTP;
- Kiến nghị các giải pháp quản lý và bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn

Chương 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM PHÙ HỢP VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI

2.1 Cơ sở lý thuyết

- Lý thuyết Vị trí trung tâm của Christaller: Mạng lưới chợ theo tầng bậc được mô tả gắn liền với tầng bậc của thị trường, tương đồng với mạng lưới các vị trí trung tâm. (Hình 2.3)
- Xu hướng phát triển CĐM NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội: chuyển dịch dần từ trong đô



Source: Adapted from Christaller

Hình 2.3: Mạng lưới Chợ - Lý thuyết Vị trí trung tâm.

thị ra bên ngoài; Có vị trí và vai trò riêng trong hệ thống cung cấp hàng hóa; hình thành các tổ hợp công cộng quy mô lớn, có chức năng hỗn hợp để sử dụng linh hoạt;

- Kiến trúc “xanh”/Kiến trúc bền vững cùng các yếu tố của Kiến trúc “địa phương” là xu hướng phù hợp cho CDM NSTP Hà Nội.

2.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến TCKG CDM NSTP Hà Nội

2.2.1 Thị trường và quy luật Cầu Cung

Thị trường hàng hóa NSTP là thị trường hàng hóa giao ngay; nằm trong mối quan hệ tương tác *Cầu – Cung*: Cầu luôn xuất hiện trước, từ đó có Cung. Mạng lưới chợ xuất hiện song song với sự vận hành liên thông của thị trường.

- Đặc điểm Cầu – Cung: Hà Nội là vùng tiêu thụ không phải là Vùng Nông nghiệp trọng điểm,

2.2.2 Trình độ thương mại, phương thức và năng lực lưu thông hàng hóa NSTP

Đối với Hà Nội, đặc thù: bán lẻ quy mô nhỏ, với cơ sở nằm rải rác khắp thành phố; Nguồn hàng cung cấp cho hệ thống bán lẻ không đầy đủ và ổn định; Mạng lưới giao thông hạn chế.

2.2.3 Các yếu tố tự nhiên, văn hóa, xã hội

- Điều kiện tự nhiên khí hậu Hà Nội: chế độ gió mùa nhiệt đới ẩm
- Đặc điểm văn hóa, xã hội: Văn hoá gốc nông nghiệp.

2.2.4 Yếu tố kỹ thuật và công nghệ

Các kỹ thuật và công nghệ hiện đại có thể ảnh hưởng sâu sắc tới cấu trúc hoạt động cũng như ngôn ngữ biểu hiện của CDM

2.3 Cơ sở pháp lý

2.3.1 Luật và các chính sách của Thành phố Hà Nội

Nghị định số 02/2003/NĐ-CP: chuyển giao dần cho các doanh nghiệp hoặc hợp tác xã thông qua chọn thầu.

Năm 2012, quyết định số 5058/QĐ-UBND Phê duyệt quy hoạch mạng lưới bán buôn bán lẻ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2050

2.3.2 Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn thiết kế

- *Tiêu chuẩn thiết kế Chợ*: Chủ yếu đang căn cứ theo TCVN 9211:2012. Có 3 phân loại chợ (chợ loại 1 / 2 / 3); chưa đi sâu vào loại hình CDM NSTP; tiếp cận Chợ như thể loại CTCC với chức năng chủ yếu là nơi Mua và Bán, dẫn tới cách tính toán quy mô và TCKG chợ theo số lượng “người sử dụng” - gồm người bán (số Điểm kinh doanh (ĐKD) và chỉ tiêu diện tích theo ĐKD) và người mua (tổ chức giao thông cho khách đến được các ĐKD); chưa tiếp cận Chợ như một thành tố của Thị trường với lưu lượng tiền - hàng luân chuyển trong quỹ thời gian và không gian.
- *Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn liên quan*: (Phụ lục 6)

2.4 Cơ sở thực tiễn trong QH và phát triển đô thị Hà Nội về CDM NSTP

2.4.1 Các đồ án QH đô thị Hà Nội cũ và quá trình đô thị hóa

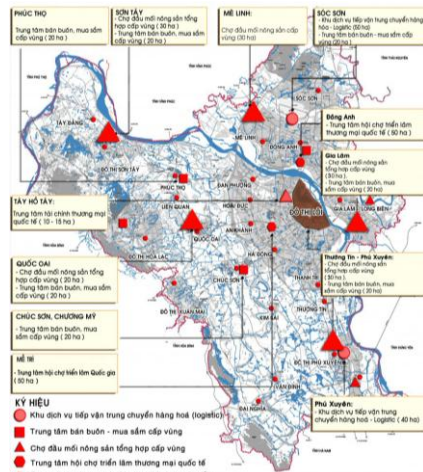
- QH Hà Nội trước mở rộng – QH 108 (năm 1998): lạc hậu nhanh chóng, không theo kịp tăng trưởng của đô thị
- QH Vùng Hà Nội: Hà Nội được đặt trong 2 hành lang phát triển liên quốc gia và là 1 đỉnh của tứ giác phát triển liên vùng. Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ có Hà Nội đóng vai trò trung tâm

2.4.2 Quy hoạch chung Hà Nội - 2011

Đã định hướng phát triển Chợ và CDM NSTP Hà Nội (Hình 2.10): Hình thành mạng lưới CDM nông sản tổng hợp cấp vùng ở 05 khu vực, tổng khoảng 150 ha

2.4.3 Quy hoạch Hạ tầng thương mại - 2007

Bộ Công thương có quan điểm cụ thể về QH phát triển chợ loại I



Hình 2.10 :Quy hoạch hệ thống DVTM – QH Chung Hà Nội - 2011

và CDM.

QH 2007 của Bộ Công thương có trước QH 2011 của Bộ XD - nhưng ko có liên quan / ko thống nhất.

2.4.4 CDM NSTP trong mối quan hệ với đô thị

Với đô thị nhỏ hoặc các đô thị vệ tinh, CDM NSTP có thể đồng thời là chợ trung tâm của đô thị. Với các đô thị trung bình, đô thị lớn hoặc rất lớn, CDM NSTP nằm tại các cửa ngõ vào đô thị, hoạt động theo mạng lưới liên thông với nhau.

2.4.5 Thực tiễn tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP

- *Trong nước*: thành phố Hồ Chí Minh sẽ hình thành 3 CDM NSTP tổng hợp, 19 CDM NSTP cấp tỉnh; QH gắn với vùng SX theo 3 hướng: Đông, Bắc, Tây. Vùng Nam Trung Bộ: có 25 CDM nông sản.
- *Quốc tế*: Châu Âu và châu Úc xu hướng đầu tư và khai thác CDM NSTP tập trung quy mô lớn và hiện đại, nằm ngoại vi thành phố. Châu Phi: Hầu hết vẫn chưa có CDM, chỉ Nam Phi có 15 CDM cấp quốc gia. Nhật Bản có mạng lưới CDM nhiều cấp. Ấn Độ là ví dụ tốt về phát triển CDM ở các nước đang phát triển; tham khảo CDM Bangalore.
- *Đông Nam Á*: Thái Lan là nước có nhiều điểm tương đồng với Việt Nam, với số lượng CDM NSTP lớn

2.5 Cơ sở thiết kế kiến trúc chợ và CDM NSTP hiện nay

Được xác định là một loại hình CTCC (thuộc nhóm công trình thương mại). Trong TCVN 9211, CDM NSTP hiện nay tại Việt Nam vẫn được áp dụng theo cách nhìn nhận như Chợ loại 1 trong hệ thống chợ nói chung.

Kết hợp các tài liệu nước ngoài, xem xét và đánh giá các cơ sở thiết kế kiến trúc chợ nói chung và CDM NSTP nói riêng tại Việt Nam theo các thành phần:

- *Địa điểm xây dựng*



Hình 2.13 Sơ đồ Chuỗi hoạt động chính của CDM NSTP

- Về Quy hoạch và vị trí khu đất xây dựng chợ
- Căn cứ tính toán quy mô chợ: Hiện tính theo Điểm kinh doanh
- *Các bộ phận chức năng trong công trình Chợ và CDM NSTP*
- Các loại KG chức năng: chưa cụ thể cho CDM NSTP nên chưa phù hợp đặc thù hoạt động. (Hình 2.13)

- Sơ đồ dây chuyền chức năng của CDM NSTP (Hình 2.14)

- Tổng hợp các tài liệu và khảo sát thực tế, liệt kê các công năng và dịch vụ có thể có trong CDM NSTP.

• *Thiết kế Kiến trúc tổng mặt bằng*

- Yêu cầu về thiết kế TMB
- Nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác
- Sân mua bán ngoài trời
- Giao thông nội bộ và bãi đỗ xe
- Sân vườn, cây xanh
- *Thiết kế KG Nhà chợ chính*
- Các điểm kinh doanh (lô quầy hàng)

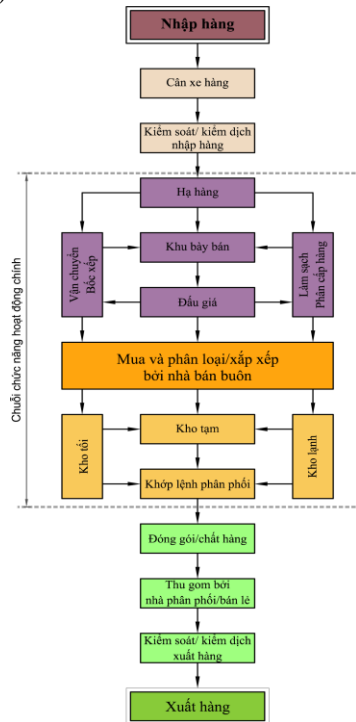
- KG giao thông trong nhà

- KG kinh doanh dịch vụ

- KG khác trong Nhà chợ chính CDM NSTP

• *Thiết kế không gian Chức năng phụ trợ*

- Kho hàng
- Khu đỗ xe (bãi đỗ xe)
- Thu gom xử lý rác thải
- Không gian chức năng kỹ thuật công trình
- Các không gian chức năng phụ trợ khác



Hình 2.14: Sơ đồ chuỗi dây chuyền chức năng hoạt động của CDM NSTP.

- *Hệ thống kỹ thuật*: Yêu cầu về kết cấu, giải pháp thiết kế hạ tầng
- *Yêu cầu về cấu tạo kiến trúc và công tác hoàn thiện*

2.6 Kinh nghiệm về tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP

2.6.1 Về định hướng đầu tư phát triển của CDM NSTP

Phát triển CDM NSTP là phù hợp với xu thế mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế, với nhiều loại hình thương mại hiện đại..

2.6.2 Về Mạng lưới công trình CDM NSTP

Các quốc gia đa phần được phát triển dựa trên mạng lưới chợ sẵn có, kết hợp đầu tư nâng cấp hạ tầng, nhà xưởng,...

2.6.3 Về quản lý vận hành

Về phương diện quản lý đối với các CDM NSTP, tại các nước những điểm khác biệt mà Việt Nam có thể tham khảo.

2.6.4 Về quy mô

Tổng hợp và phân tích tài liệu trên thế giới cho thấy, quy mô CDM NSTP đc tính theo lưu lượng hàng hóa lưu thông hằng năm. Trung bình quốc tế khoảng 3-4 tấn/m²/năm đối với khu đất, và 15 tấn/m²/năm đối với nhà bán hàng

Bảng 2-11 Tiêu chuẩn diện tích **Nhà bán hàng** đối với chợ NSTP tính theo lưu lượng hàng hóa hằng năm..

Loại chợ	Lưu lượng hàng hóa
	(Tấn/m ² /năm)
<i>Chợ nông sản rau quả ngoài trời (nông thôn)</i>	5
<i>Chợ rau quả ngoài trời (đô thị)</i>	5 -10
<i>Chợ bán lẻ rau quả trong nhà (đô thị)</i>	15 - 20
<i>Chợ thực phẩm tổng hợp (rau, quả, cá, thịt) (đô thị)</i>	10 - 15
<i>CDM kết hợp bán lẻ thịt, cá, trứng</i>	5 - 15
<i>CDM kết hợp bán lẻ rau củ quả</i>	10 - 15
<i>CDM đô thị tổng hợp</i>	20 - 30

CDM NSTP phục vụ có hiệu quả cao nhất với vùng dân cư đô thị có dân số 0,6-0,7 triệu dân và 1,0-1,5 triệu dân.

Theo Bảng 2-11, xét CDM NSTP của Hà Nội là dạng CDM, sẽ tương ứng *diện tích nhà bán hàng* tính toán là **10-15 tấn/m²/năm**; *diện tích đất* tính toán là **3-4 tấn/m²/năm**.

2.6.5 Về diện tích quầy hàng

Tổng hợp và phân tích số liệu của một số quốc gia trên thế giới, so sánh tương quan các điều kiện Việt Nam, có kết quả: Diện tích mỗi gian hàng NSTP trung bình là khoảng **80m²**, với chiều rộng là

khoảng 5m-7m, sâu 12m-18m.

2.6.6 Về Mật độ xây dựng và tỷ lệ thành phần chức năng

Theo các điều kiện tương đồng, tập hợp dữ liệu so sánh, làm cơ sở kinh nghiệm về tỷ lệ diện tích các hạng mục và MĐXD chung của CDM (Bảng 2-14)

Bảng 2-14: So sánh tỷ lệ các thành phần không gian chức năng. Nguồn: Tổng hợp

	Loại chức năng trong Chợ	Tỷ lệ % sử dụng đất					
		Kalimanti	Sansai	Teipei	Bình điền	Đền lữ	Trung bình
1	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà	21,00	11,24	32,2	31,73	14,18	22,07
2	Chợ bán buôn trong nhà	17,70	7,03	49,8	18,46	16,18	21,83
3	Kho hàng hóa	6,00	0,00	6,3	4,10		4,10
4	Dịch vụ phụ trợ	2,30	0,47	1,4	12,06	1,34	3,51
5	Văn phòng quản lý	2,80	4,68	6,7	1,48	0,65	3,26
6	Kỹ thuật phụ trợ	1,50	0,12		3,91	3,27	2,20
7	Công nghệ sản xuất phụ trợ	0,60	1,76	3,6	n/a	n/a	1,49
8	Không gian giao thông	29,20	29,92		15,37	32,50	26,75
9	Cảnh quan ngoài nhà	17,20	15,81		0,00	1,00	8,50
10	Đất dự trữ	1,70	28,98		12,90	30,89	18,62
	Tổng diện tích khu đất (m2)	20.370	85.400	55.043	650.000	32.376	
	Mật độ xây dựng (%)	28,80	12,18	64,20	36,10	18,16	31,89

Chương 3: GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

3.1 Quan điểm nghiên cứu

L luận án dựa trên các quan điểm nghiên cứu sau đây:

1. Dựa vào các quy luật vận hành của hệ thống thị trường trên cơ sở Cầu – Cung và đặc thù hoạt động của thể loại CDM NSTP.

2. Lấy Quy hoạch tổng thể Hà Nội mở rộng làm nền tảng

3. Dựa trên cơ sở thiết kế kiến trúc chợ và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành đề xuất các nguyên tắc, mô hình và giải pháp TCKGKT CDM NSTP phù hợp với quá trình phát triển đô thị Hà Nội theo hướng hiện đại, hiệu quả trong sử dụng, đáp ứng nhu cầu của phát triển của đô thị Hà Nội.

4. Phù hợp với hệ thống giao thông công cộng kết nối với các khu vực cung cấp hàng hóa từ các nguồn sản xuất cũng như phân phối tới các vùng tiêu thụ.

5. Đáp ứng điều kiện chuyển đổi chức năng phù hợp trong tiến trình phát triển đô thị.

6. Đạt được các Mục tiêu nghiên cứu đã đề ra.

3.2 Đề xuất nguyên tắc TCKGKT CDM NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội

Với các quan điểm trên, đề xuất các nguyên tắc TCKGKT, được xét như là các căn cứ mang tính lý thuyết cho việc thiết kế, theo 7 nhóm nguyên tắc:

3.2.1 Lựa chọn địa điểm

- Vị trí của CDM NSTP: Thời gian tiếp cận CDM NSTP tối đa khoảng 30 phút (xem mục 2.2.2) ; địa hình bằng phẳng (độ dốc là 1 - 4%), hình dạng gọn gàng, không nằm trong vùng ngập lũ; tránh gần khu dân cư hoặc các CTCC; nên bố trí cạnh khu công nghiệp nhẹ.
- Tiếp cận giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác: Cần tiếp cận trục đường lớn; Có đường gom hoặc điểm tiếp cận phân tách; Gần các tuyến xe buýt; Về hạ tầng, kết nối, cấp thoát nước, cấp điện

3.2.2 Xác định quy mô

Mật độ XD: CDM NSTP khi hoàn thành toàn bộ dự án đạt 30% là hợp lý. Do có các kịch bản phát triển khác nhau, nên khi bắt đầu XD dự án, nên xác định mật độ XD khoảng 15%-20%, dành quỹ dự trữ cho các phương án sau này. (xem Bảng 3-1)

Đề xuất *cơ sở để tính toán quy mô CDM NSTP* của thành phố Hà Nội theo lưu lượng hàng hóa lưu thông mỗi năm:

- + Diện tích nhà bán hàng: 10-15 tấn/m²/ năm;
- + Diện tích đất: ~ 4 tấn/m²/năm.

Dân số của Hà Nội là ~9 triệu, bình quân tiêu thụ NSTP 200kg/người/năm, sẽ cần khoảng 90 ha đất cho mạng lưới hệ thống CDM NSTP.

Nếu xét Hà Nội như trung tâm đầu mối cung cấp cho đồng bằng Sông Hồng với dân số khoảng 20 triệu người thì tổng diện tích đất sẽ cần khoảng 200 ha (đã tính đến hệ số trùng lặp khi CDM tuyến trên cấp cho CDM tuyến dưới).

3.2.3 Cơ cấu không gian chức năng trong công trình

Nhóm các thành phần chức năng theo 10 nhóm không gian:

1. *Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà*

2. Nhà chợ chính (Không gian Chợ bán buôn trong nhà)

3. Kho hàng hóa

4. Dịch vụ gián tiếp

5. Văn phòng - Quản lý

6. Kỹ thuật phụ trợ

7. Công nghệ SX phụ trợ

8. Không gian giao thông

9. Cảnh quan ngoài nhà

10. Đất dự trữ

3.2.4 Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình

- Về dây chuyền chức năng và yêu cầu về không gian kiến trúc

Sơ đồ TCKG chức năng CDM NSTP có tính phức hợp đa chiều cao hơn so với Chợ bán lẻ. (Sơ đồ 3-1)

3.2.5 Cấu trúc – kết cấu

Tùy nhóm KGCN; đảm bảo tính linh hoạt đa chức năng

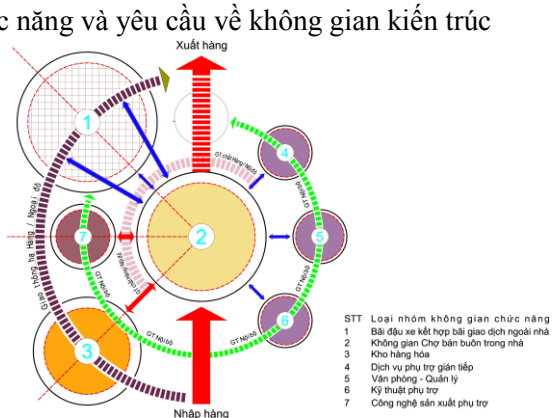
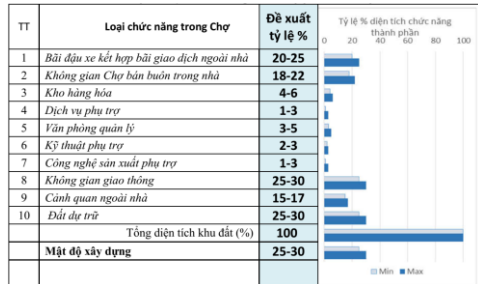
3.2.6 Các vấn đề kỹ thuật khác

Lấy Hạ tầng đô thị theo quy hoạch làm nền tảng; Có tính đến các kịch bản phát triển; Tuân theo các nguyên tắc CTCC nói chung; Đảm bảo an toàn về vệ sinh thực phẩm và môi trường, đảm bảo có khả năng kiểm soát và chống lây lan dịch bệnh

3.2.7 Về quản lý sử dụng

Phân tách quản lý theo ranh Trong/Ngoài khuôn công trình.

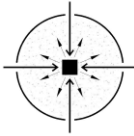
Bảng 3-1: Tỷ lệ các thành phần KG chức năng



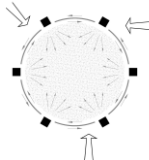
Sơ đồ 3-1: Sơ đồ TCKG chức năng CDM NSTP

3.3 Mạng lưới CDM NSTP Hà Nội

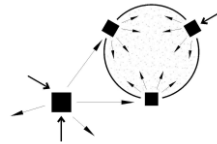
- Phân loại CDM NSTP trong mạng lưới chợ ở Hà Nội: Chia thành 3 loại: 1) Ở trong, 2) Ở biên, 3) Ở ngoài đô thị.



Hình 3.1: phân loại 1 –
Trong đô thị.



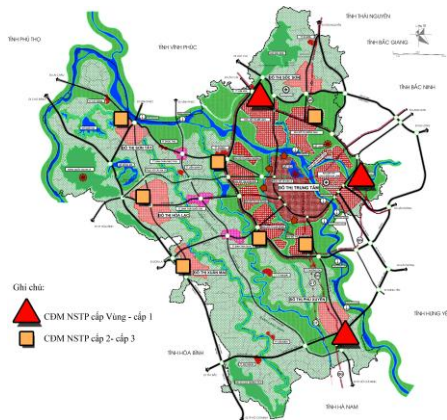
Hình 3.2: phân loại 2 –
Biên đô thi



Hình 3.3: phân loại 3 –
Ngoài đô thị.

- Phân cấp CDM NSTP theo kích thước đô thị: gồm 5 cấp (Bảng 3-4): cấp 1, cấp 2, cấp 3, cấp 4 và cấp Vùng.

- Đề xuất Mạng lưới CDM NSTP của Hà Nội (Hình 3.5): có thể tổ chức thành 10 CDM, gồm 7 CDM cỡ vừa/nhỏ (cấp 2-3) và 3 CDM cấp vùng.

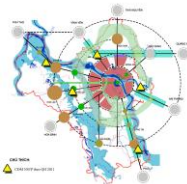


Hình 3.5: Đề xuất mạng lưới CDM NSTP cho
chùm đô thị Hà Nội

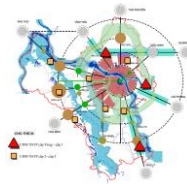
- So sánh (Hình 3.6) có những điểm khác phục: bán kính phục vụ vừa phải ~ 15km; tầng bậc, liên thông mạch vòng bổ trợ được nhau; Phía Tây được phục vụ tốt hơn; phục vụ hướng tâm và cục bộ không gây chằng chéo giao thông;



a. Mạng lưới theo Bộ Công
thương



b. Mạng lưới theo QH 2011 –
 Bộ Xây dựng



c. Phương án đề xuất

Hình 3.6: So sánh mạng lưới theo các phương án

3.4 Giải pháp TCKGKT CDM NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội

Việc nghiên cứu của luận án mang tính lý thuyết cơ sở, xây dựng từ các nghiên cứu lõi (Gian hàng cơ bản) tiến tới các vấn đề tổ hợp lớn dần (Nhà chợ chính), tiến tới Tổng thể.

3.4.1 Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Gian hàng cơ bản

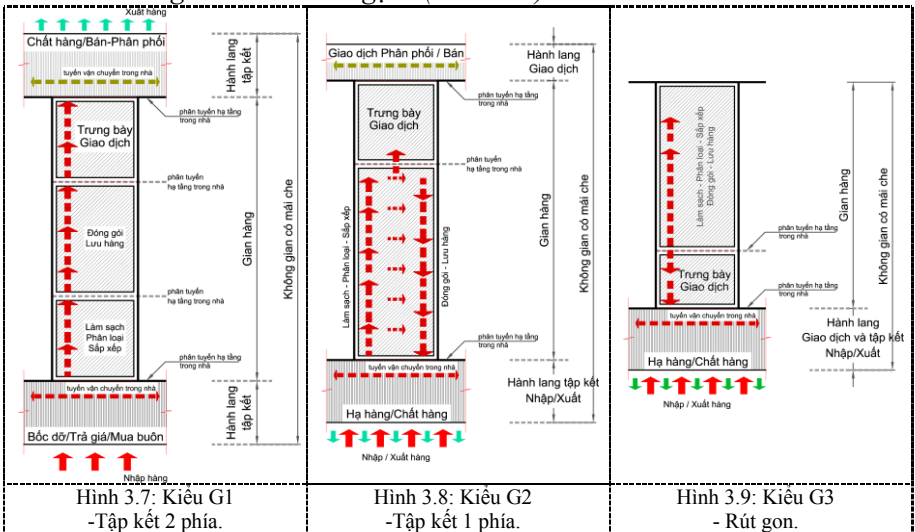
Là nơi diễn ra hoạt động thương mại chính, cấu thành không gian Nhà chợ chính; gắn liền với các không gian hoạt động Bốc dỡ hàng / Trả giá / Mua buôn và Bán / Phân phối / Chắt hàng.

Quy mô diện tích mỗi gian hàng phù hợp là khoảng $80m^2$, với chiều rộng phù hợp là khoảng $5m-7m$, sâu $12m-18m$ (xem mục 2.6.5)

Được tổ chức gồm 3 phân đoạn theo thứ tự: 1) Làm sạch/Phân loại/Sắp xếp → 2) Đóng gói/Lưu hàng → 3) Trưng bày/Giao dịch.

Đề xuất 3 dạng sơ đồ Gian hàng cơ bản:

- Gian hàng Kiểu G1 – tập kết hàng 2 phía: (Hình 3.7)
- Gian hàng Kiểu G2 – tập kết hàng 1 phía: (Hình 3.8)
- Gian hàng Kiểu G3 – rút gọn: (Hình 3.9).



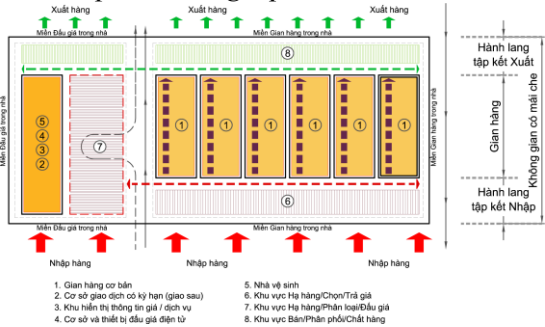
3.4.2 Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Nhà chợ chính

Đề xuất 3 dạng sơ đồ Nhà chợ chính:

- Nhà chợ chính kiểu N1 – Nhập/Xuất hàng 2 phía

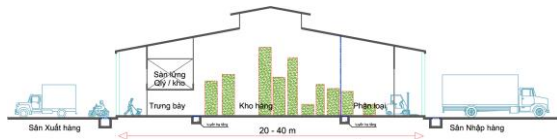
Là dạng có KG hoạt động Nhập hàng và Xuất hàng nằm ở 2 phía của KG Nhà chợ chính (Hình 3.10, 3.11)

Có thể áp dụng cho CDM cấp Vùng hoặc cấp 1; có khối lượng hàng hóa lưu thông lớn; đòi hỏi diện tích đất rộng, vị trí có thể ở biên hoặc ngoài đô thị



Hình 3.10: Nhà Chợ chính - Kiểu N1- Nhập/Xuất 2 phía

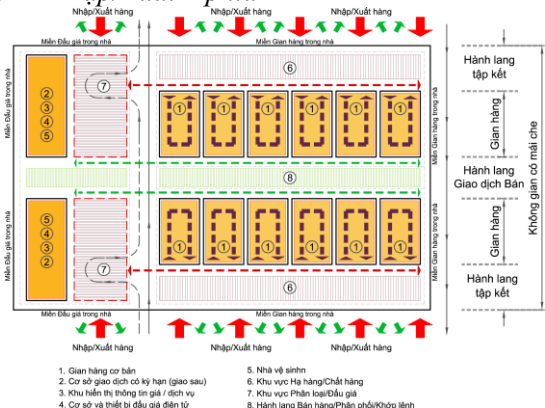
Hình 3.11: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N1 có Gian hàng cơ bản tập kết 2 phía



- Nhà chợ chính kiểu N2 – Nhập/Xuất 1 phía

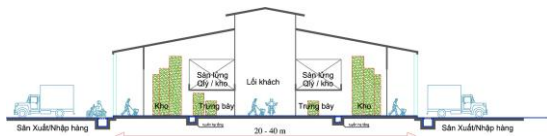
Là dạng có đặc điểm kết hợp KG tập kết hàng cho các hoạt động Nhập và Xuất (Hình 3.12, 3.13)

Có thể áp dụng cho CDM cỡ trung và vừa, (cấp 1,2,3); vị trí nên ở biên hoặc trong đô thị.



Hình 3.12: Nhà Chợ chính - Kiểu N2- Nhập/Xuất 1 phía

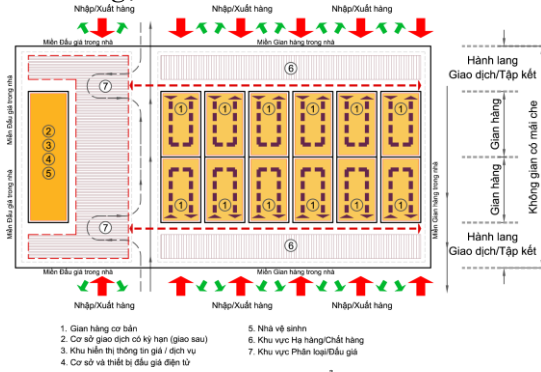
Hình 3.13: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N2



- Nhà chợ chính kiểu N3 – Rút gọn

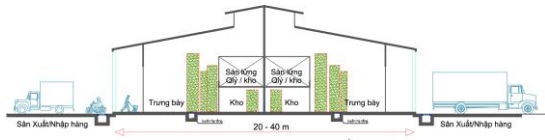
Là dạng có đặc điểm không tách biệt KG tập kết hàng, tích hợp tuyến giao dịch trên cùng 1 hành lang giao thông (Hình 3.14, 3.15)

Phù hợp các loại chợ cỡ nhỏ và vừa, (cấp 2,3,4); vị trí nên ở biên hoặc trong đô thị.

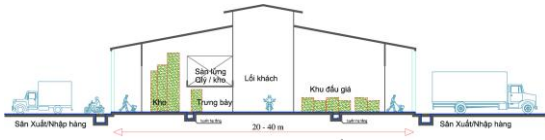


Hình 3.14: Nhà Chợ chính - Kiểu N3 – Rút gọn.

Hình 3.15: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N3



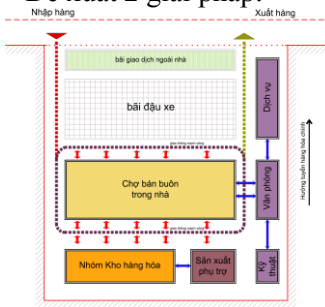
Hình 3.16: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính có cách thức giao dịch kết hợp



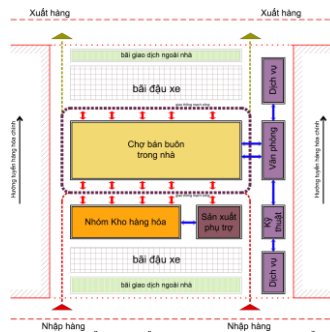
Giải pháp mặt cắt kết hợp (Hình 3.16), linh hoạt trong hoạt động.

3.4.3 Giải pháp TCKGKT tổng thể CDM NSTP

Đề xuất 2 giải pháp:



Hình 3.17: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T1 (Tiếp cận 1 hướng)



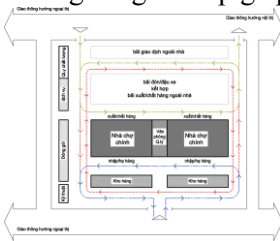
Hình 3.18: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T2 (Tiếp cận 2 hướng)

- *kiểu T1- tiếp cận 1 hướng* : vị trí chỉ tiếp cận 1 tuyến giao thông vận chuyển chính. (Hình 3.17) Tuyến vận chuyển hàng Nhập/Xuất tới chợ nằm trên 1 trục đường, thường là trục hướng tâm đô thị.
- *kiểu T2 - tiếp cận 2 hướng*: vị trí tiếp cận 2 tuyến giao thông vận chuyển chính. (Hình 3.18) Tuyến Nhập/Xuất nằm trên 2 trục đường tách biệt - trục Xuất hướng vào nội đô, trục Nhập hướng từ ngoại ô.

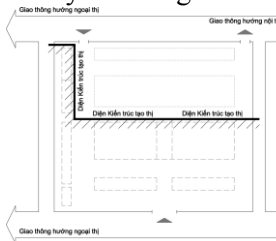
3.4.4 Giải pháp định hướng không gian dự trữ phát triển

Đề xuất 3 loại hướng giải pháp dự trữ không gian phát triển :

- *Giải pháp Phát triển theo chiều ngang*: Phần dự trữ phát triển song song và tiếp giáp với tuyến đường chính. (Hình 3.19, Hình 3.20)

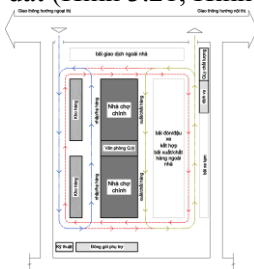


Hình 3.19: Tổng thể phát triển theo chiều ngang.

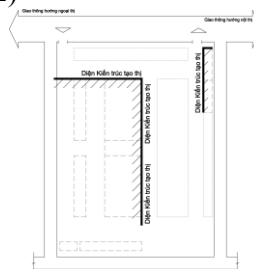


Hình 3.20: Diện Kiến trúc tạo thị và Hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều ngang.

- *Giải pháp Phát triển theo chiều sâu*: Phần dự trữ phát triển nằm sâu theo khu đất. Các phần dịch vụ phụ trợ được bố trí bên sườn khu đất (Hình 3.21, Hình 3.22)



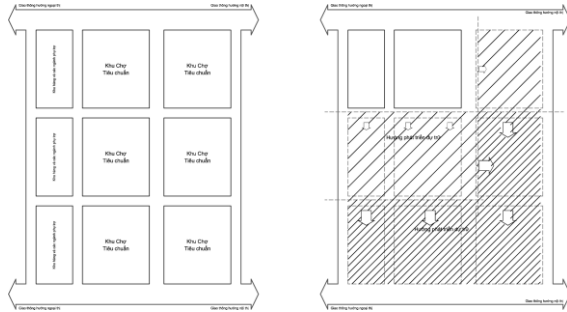
Hình 3.21: Tổng thể phát triển theo chiều sâu.



Hình 3.22: Diện Kiến trúc tạo thị và Hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều sâu.

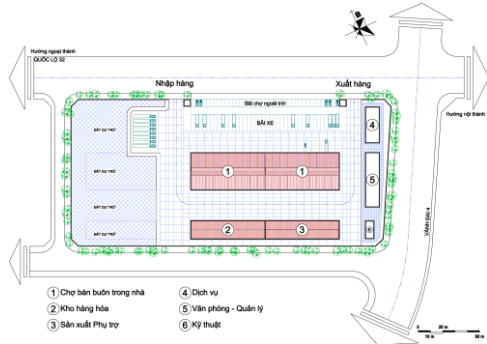
- *Giải pháp Phát triển Kết hợp*: Phần dự trữ phát triển nằm phân chia trong các lô đất dự trữ của toàn khu. (Hình 3.23)

Hình 3.23: Giải pháp phát triển kết hợp – hướng phân đoạn phát triển.



3.5 Thiết kế minh họa

Chọn vị trí minh họa thiết kế tại Phùng, cửa ngõ phía Tây thành phố Hà Nội trung tâm, nằm tại nút giao của các đầu mối giao thông đường bộ/sắt/thủy, quy mô vừa. Vùng phục vụ khoảng 0,6 triệu dân.



Hình 3.26: TMB phương án minh họa – phát triển theo chiều ngang

- *Tổng mặt bằng*: lựa chọn theo Giải pháp phát triển theo chiều ngang (Hình 3.26); với sơ đồ kiểu T1. Kích thước block nhà chợ chính (nhà số 1) chọn 30m x 60m; block khối phụ trợ (nhà số 2&3) chọn 15m x 60m.

- *Nhà chợ chính*: sơ đồ Kiểu N2, nhịp 30m, lưới cột 6m (10 lưới), cấu trúc tương tự nhà công nghiệp nhẹ 1 tầng

- *Gian hàng điển hình*: theo Kiểu G2 – tập kết hàng 1 phía.

3.6 Đề xuất các biện pháp quản lý CDM NSTP của Hà Nội

- *Management of urban planning*: Build up development prediction based on the rule of Demand - Supply, quantify consumption demand by urban population size, determine the supply in line with the Regional Planning orientation; Planning investment segment according to the urban development process

- *Quản lý về công tác thiết kế kiến trúc công trình:* Bổ sung, điều chỉnh các Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế; trình bày tại Bảng 3-6 (Tổng mặt bằng), Bảng 3-7 (không gian Nhà chợ chính) và Bảng 3-8 (các KG phụ trợ và về hệ thống kỹ thuật).
- *Quản lý vận hành:* 1)Phạm vi bên ngoài công trình CDM NSTP; 2)Phạm vi bên trong công trình CDM NSTP.

3.7 Bàn luận

3.7.1 Khả năng áp dụng mở rộng của các nguyên tắc TCKGKT CDM NSTP

- Trong QH đô thị và QH hạ tầng thương mại đô thị/vùng
- Trong việc cập nhật các tiêu chuẩn/ quy chuẩn thiết kế
- Trong việc thiết kế kiến trúc công trình CDM NSTP

3.7.2 Tính thích ứng của các sơ đồ TCKGKT CDM NSTP đối với các ngành hàng nông sản thực phẩm

- Có thể tiếp tục nghiên cứu chi tiết cụ thể theo phân lập 4 ngành hàng NSTP chính gồm Rau củ quả - Lương thực - Thịt – Cá;
- Ứng dụng mở rộng cho các Địa phương/Vùng khác.

3.7.3 Sự chuyển hóa của công trình CDM NSTP trong quá trình phát triển đô thị

- Theo tiến trình, khi có bước nhảy về phát triển của đô thị, sẽ có thể xuất hiện bước nhảy dịch chuyển vị trí của CDM NSTP.
- Các CDM NSTP khi lạc hậu về vị trí, có các khả năng biến đổi khác nhau: 1)Về chức năng,2)Về TCKGKT.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

1) Luận án đã tổng kết quá trình phát triển của Kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội cũng như trên thế giới, theo phân kỳ thời gian. Dựa trên việc xác định 6 tiêu chí, luận án đã lựa chọn 8 CDM NSTP của Hà Nội để tiến hành khảo sát, đánh giá thực trạng và xác định các vấn đề còn tồn tại của Kiến trúc CDM NSTP Hà Nội, qua đó cho

thấy:

- CDM NSTP xuất hiện và phát triển, song hành với đô thị, chịu tác động trực tiếp từ các nguồn lực kinh tế của đô thị với vai trò là một yếu tố tạo thị. Như vậy có thể khẳng định: CDM NSTP luôn là một thể loại công trình không thể thiếu trong đô thị hiện đại;
- CDM NSTP là một thể loại chợ bán buôn có các yếu tố riêng biệt đặc thù so với chợ thông thường, mới được đưa vào hệ thống quản lý, hoạt động có tính mạng lưới liên quan mật thiết tới sự phát triển của đô thị Hà Nội, đồng thời là một trong những động lực thúc đẩy sự phát triển của đô thị (yếu tố tạo thị);
- Sự khác biệt giữa CDM NSTP với chợ bán lẻ thông thường được xem xét trên 3 khía cạnh quy hoạch, kiến trúc công trình và quản lý vận hành. Trong đó nổi bật vấn đề là kiến trúc hiện nay chưa đáp ứng đầy đủ chuỗi hoạt động chính của CDM NSTP là: *“Hạ hàng => chọn hàng/đấu giá/trả giá => mua buôn => phân loại/đóng gói/nhãn mác => phân phối/bán buôn => chất hàng”*, mà thường bị lệch về phía *phân phối/bán lẻ* như đối với chợ thông thường.

2) Luận án đã tập hợp các cơ sở khoa học về TCKGKT CDM NSTP, bao gồm các vấn đề: Lý thuyết, cơ sở thiết kế, và các yếu tố ảnh hưởng đến kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội.

3) Luận án dựa trên 6 Quan điểm, đã xây dựng 7 nguyên tắc TCKG kiến trúc CDM NSTP Hà Nội; gồm: 1)*Lựa chọn địa điểm*, 2)*Xác định quy mô*, 3)*Cơ cấu không gian chức năng trong công trình*, 4)*Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình*, 5)*Cấu trúc – kết cấu*, 6)*Các vấn đề kỹ thuật khác*, và 7)*Về quản lý sử dụng*. Các nguyên tắc này đáp ứng các yêu cầu quy hoạch Mạng lưới, TCKG Kiến trúc công trình và Quản lý sử dụng công trình CDM NSTP.

Với sự chú trọng vào TCKG Kiến trúc công trình CDM NSTP, các nguyên tắc đã xác định 10 loại không gian chức năng đặc thù của CDM NSTP. Trên cơ sở đó làm rõ sơ đồ TCKG Kiến trúc; đề ra cách tính toán quy mô đất, quy mô công trình, tỷ lệ diện tích các nhóm không gian chức năng cũng như các nguyên tắc về cấu trúc, kết cấu

và kỹ thuật liên quan tương ứng với các nhóm không gian chức năng.

4) Luận án đã tiến hành phân loại và xác định Mạng lưới CDM NSTP Hà Nội. Về phân loại, tương ứng với vị trí của CDM NSTP trong quan hệ với đô thị, chia thành 3 loại: ở trong đô thị, ở biên đô thị và ở ngoài đô thị; mỗi loại được xem xét với các ưu/nhược điểm của riêng mình và mối liên hệ với cơ cấu 10 nhóm không gian chức năng. Theo đó, việc phân cấp CDM theo kích thước đô thị được tiến hành, làm cơ sở để đề xuất phương án xác định Mạng lưới CDM NSTP phù hợp với phát triển đô thị Hà Nội.

5) Từ việc xác định rõ chuỗi hoạt động chính cùng các Nguyên tắc đã được xây dựng, luận án đề xuất các giải pháp TCKG kiến trúc CDM NSTP theo tuần tự cho các cấp độ không gian 1) *Gian hàng cơ bản*, 2) *Nhà chợ chính* và 3) *Tổng thể CDM NSTP*. Giải pháp TCKGKT Gian hàng cơ bản được đề xuất gồm 3 kiểu G1, G2, và G3; cho Nhà chợ chính gồm 3 kiểu N1, N2, và N3; cho Tổng thể gồm 2 kiểu T1 và T2. Các giải pháp đề xuất này tương ứng với tình huống hoạt động và vận hành của chuỗi hoạt động chính, đảm bảo tuân theo các Nguyên tắc đã được xây dựng. Theo đó, Giải pháp định hướng không gian Dự trữ phát triển cũng được đề xuất cho các tình huống phát triển theo chiều ngang/sâu/kết hợp, đảm bảo phù hợp với đặc thù của CDM NSTP.

6) Các giải pháp quản lý CDM NSTP cũng được đề xuất ở 3 khía cạnh: Quy hoạch đô thị, Thiết kế kiến trúc công trình và Vận hành; hướng tới việc bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn thiết kế đối với thể loại công trình CDM NSTP cho phù hợp với thực tiễn, bổ sung các bước xây dựng/dự báo quy mô trong Quy hoạch, quản lý kiến trúc trong/ngoài công trình khi vận hành.

2. KIẾN NGHỊ

1) Về Mạng lưới CDM NSTP của Hà Nội:

- Cần đánh giá lại quy mô các CDM NSTP, lập dự báo phát triển

theo 3 giai đoạn: 1 năm, 5 năm và 20 năm;

- Xác định các vị trí tiềm năng trong đô thị theo các tiêu chí đánh giá đã được đề xuất;
- Khuyến nghị lựa chọn các Công trình CDM NSTP trong mạng lưới theo hướng áp dụng quy mô vừa và nhỏ, thay thế các chợ có quy mô quá lớn không phù hợp với dạng thức kinh doanh vừa và nhỏ của Hà Nội;
- Với các CDM NSTP đã lọt sâu vào trong đô thị, đề xuất xu hướng giải tỏa không gian, quảng trường hóa, phục vụ các mục đích Văn hóa xã hội mà vẫn giữ gìn được nét giao thương đậm bản sắc đô thị.

2) Về Tổ chức Không gian kiến trúc công trình CDM NSTP:

- Khuyến nghị áp dụng các mô hình công năng và cụm công năng, phân lập phù hợp với phân cấp CDM NSTP như đã đề xuất;
- Khuyến nghị áp dụng modul hóa các KG chức năng, phù hợp với yêu cầu phân đoạn đầu tư, bám sát các dự báo phát triển đô thị;
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật, cảnh quan, môi trường được đề xuất ở mức cao nhưng là cần thiết cho mục đích phát triển đô thị bền vững;
- Các xu hướng kiến trúc bền vững/ kiến trúc xanh là phù hợp với tình hình kiến trúc CDM NSTP hiện nay ở Hà Nội.

3) Về quản lý:

- Về quản lý đô thị: Cần thi hành nghiêm túc các nguyên tắc quản lý đô thị, đặc biệt là các vấn đề môi trường và cảnh quan đô thị; tăng cường quản lý các khu chợ tự phát. Linh hoạt trong việc điều chỉnh quy mô, cấp độ CDM NSTP
- Về quản lý Công trình Kiến trúc: Cần bổ sung tiêu chuẩn, quy chuẩn về TCKG cụ thể cho loại hình CDM NSTP. Bám sát nhu cầu sử dụng thực tế của công trình, đưa ra các điều chỉnh kịp thời.
- Về quản lý Vận hành: Phương thức Xã hội hóa quản lý và kinh doanh chợ cần đi kèm với các chế tài phù hợp, tránh sử dụng công trình sai mục đích. Giám sát chặt chẽ vấn đề môi trường và cảnh quan cùng với Quản lý kiểm dịch.

**Danh mục các công trình khoa học đã công bố
của tác giả có liên quan đến luận án**

1. Trần Nhật Khôi. *Một số định hướng cho việc lựa chọn địa điểm và quy mô công trình chợ đầu mối nông sản thực phẩm đáp ứng cho đô thị Hà Nội*. Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng – Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, số 14, tháng 5/2014.
2. Trần Nhật Khôi. *Kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hà Nội*. Tạp chí Xây dựng Việt Nam, số 6-2017.
3. Trần Nhật Khôi. *Tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, số 6-2018 & 8-2018.
4. Trần Nhật Khôi. *Tính toán quy mô sử dụng đất công trình chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, số 7-2019.

