

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

---

**HỒ CHÍ QUANG**

**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHUNG CƯ CAO TẦNG  
XÂY XEN TẠI KHU VỰC NỘI ĐÔ  
LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Kiến trúc

Mã số: 62.58.01.02

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ**

**HÀ NỘI – 2021**

**luận án được hoàn thành tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội**

**Người hướng dẫn khoa học:**

1. **GS. TS. KTS NGUYỄN VIỆT CHÂU**
2. **PGS. TS. KTS NGUYỄN VŨ PHƯƠNG**

**Phản biện 1: GS. TS. KTS NGUYỄN QUỐC THÔNG**

**Phản biện 2: GS. TS. KTS DOÃN MINH KHÔI**

**Phản biện 3: TS. KTS NGUYỄN TRÍ THÀNH**

**Luận án được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá luận án Tiến sĩ cấp trường,  
tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội  
vào hồi .... giờ ..... ngày tháng ..... năm 2021**

**Có thể tìm hiểu luận án tại:**

1. **Thư viện Quốc Gia;**
2. **Thư viện Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội**

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Sau khi mở rộng địa giới vào 2008, Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng phê duyệt Quy hoạch chung đến 2030 tầm nhìn đến 2050 tại quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 trở thành một đô thị đặc biệt trong vùng thủ đô với lõi là khu nội đô lịch sử Hà Nội.

Chung cư cao tầng là một bộ phận hợp thành không thể tách rời với đô thị văn minh, hiện đại, góp phần tạo dựng bộ mặt Thủ đô Hà Nội. Tuy nhiên, do đẩy mạnh phát triển đô thị hóa quá nhanh và tăng cường phát triển kinh tế nóng nên việc thực hiện các quy định pháp luật quản lý đô thị, quy hoạch kiến trúc vẫn có độ trễ và bất cập. Hiện trạng khu NĐLS HN rất cần cải thiện điều kiện sống, bổ sung, nâng cấp hệ thống nhà ở cho cư dân đã sinh sống nhiều đời tại đây theo chương trình phát triển nhà ở quốc gia và của Hà Nội; tái thiết, bổ sung thêm các chức năng công cộng, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, giáo dục, y tế...

Mặt khác, hàng trăm chung cư cũ tại các khu ở, các khu tập thể cũ được xây xen rải rác trong NĐLS HN từ thập kỷ 60-70 của thế kỷ trước đến nay đã xuống cấp nguy hiểm rất cần cải tạo, tái thiết lại phù hợp với các tiêu chí đô thị cấp đặc biệt, bảo đảm an toàn cho người sử dụng và tạo mỹ quan đô thị cho đến nay vẫn chưa thực hiện.

Thực tiễn cho thấy xây dựng chung cư cao tầng xây xen tại nội đô lịch sử còn khá tùy tiện, vi phạm quy hoạch do nhiều yếu tố, trong đó có tác động lớn của việc đô thị hóa nhanh nhưng phát triển thiếu bền vững. Việc xây dựng hệ thống nhà ở chung cư cao tầng tại khu vực NĐLS HN cần được nghiên cứu khoa học nhằm đưa ra các nguyên tắc, tiêu chí kiểm soát cụ thể về phân vùng quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc và bảo vệ hình thái khu NĐLS HN. Tái thiết, cải tạo đô thị, tạo môi trường sinh sống con người trong khu vực NĐLS HN với quỹ đất hạn chế nhưng có tiềm năng phát triển kinh tế rất cao đặt ra yêu cầu cấp bách đối với tổ chức không gian kiến trúc, kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng chung cư cao tầng trong khu NĐLS HN.

Chính vì vậy, đề tài: Tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội, cùng các nghiên cứu cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc, các yếu tố kiến trúc quy hoạch, quản lý đô thị để đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, an sinh xã hội là hết sức cần thiết có ý nghĩa khoa học và giá trị thực tiễn to lớn.

### 2. Mục đích nghiên cứu:

Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong NĐLS thành phố Hà Nội theo định hướng phát triển bền vững.

### **3. Mục tiêu nghiên cứu:**

- Đề xuất quan điểm, nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc và nhận diện hình thái phát triển đô thị và phân vùng các khu đất có khả năng xây dựng CCCT xây xen trong khu vực NĐLS HN.

- Xây dựng hệ thống tiêu chí và bổ sung hoàn thiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn để tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen trong NĐLS HN.

- Đề xuất mô hình và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong NĐLS HN đáp ứng phát triển bền vững.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

- Đối tượng nghiên cứu: Không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen.

- Phạm vi nghiên cứu:

+ Phạm vi không gian: trong khu vực NĐLS HN;

+ Phạm vi thời gian: đến 2030 và tầm nhìn đến 2050 theo QHC Thủ đô.

### **5. Phương pháp nghiên cứu:**

Luận án sử dụng phối hợp các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau: Phương pháp khảo sát, điền dã; Phương pháp tổng hợp, phân tích; Phương pháp chuyên gia; Phương pháp mô hình hóa.

### **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

Về lý luận:

- Tổng hợp các cơ sở lý luận quy hoạch, kiến trúc và chọn lọc kinh nghiệm thế giới về chung cư cao tầng để áp dụng phù hợp khu vực nội đô lịch sử Hà Nội.

- Xây dựng những quan điểm, nguyên tắc cơ bản để tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong khu NĐLS HN làm tiền đề cho việc xây dựng tiêu chí, mô hình, giải pháp.

Về thực tiễn:

- Góp phần hoàn thiện cơ chế chính sách phát triển quy hoạch, kiến trúc; bổ sung, chỉnh lý các quy định pháp luật cũng như hoàn thiện quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với nhà ở cho các nhóm đối tượng tại khu vực nội đô lịch sử Hà Nội; là tài liệu tham khảo để xây dựng quy chuẩn quy hoạch xây dựng các quận NĐLS HN;

- Là tài liệu tham khảo đối với chuyên ngành quy hoạch / kiến trúc về chung cư cao tầng, bền vững; thích ứng biến đổi khí hậu, vào vệ di sản, đô thị thông minh. Góp phần hoàn thiện Điều chỉnh quy hoạch chung HN, QH phân khu và lập quy chế quản lý kiến trúc TP Hà Nội phù hợp tình hình thực tiễn.

- Xây dựng các giải pháp mới cho việc tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại nội đô lịch sử thành phố Hà Nội; Có giá trị không chỉ đối với Hà Nội mà còn có thể tham khảo áp dụng ở các địa phương khác trong và ngoài nước.

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

- Đánh giá toàn diện thực trạng về tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội; xác định các tồn tại, khó khăn và các điều kiện tác động đặc thù của NĐLS HN đến việc tổ chức KGKT CCCT.

- Hệ thống hóa cơ sở khoa học, lý luận về tổ chức KG CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội. Bổ sung phát triển, kế thừa có chọn lọc trên nền tảng lý luận khoa học và cơ sở thực tiễn các kiến thức mới có tính chất nguyên lý để tổ chức CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội đảm bảo phát triển bền vững; gắn với bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, cải tạo tiện ích đô thị, kết nối hệ thống TOD, không gian ngầm đô thị....

- Nhận diện hình thái kiến trúc và phân vùng các khu đất có khả năng xây xen CCCT và xác định phạm vi khu vực có thể xây dựng CCCT trong khu NĐLS HN.

- Đề xuất các quan điểm và nguyên tắc để tổ chức CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội theo định hướng phát triển bền vững.

- Xây dựng hệ thống tiêu chí CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội. Bổ sung, hoàn thiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan để cơ quan quản lý đô thị có cơ sở, căn cứ cấp phép; các nhà đầu tư tổ chức lập, thực hiện các dự án đúng quy định.

- Đề xuất mô hình CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức CCCT xây xen tại khu vực NĐLS Hà Nội, gồm: Nhóm giải pháp quy hoạch thích ứng bền vững; Nhóm giải pháp kiến trúc; các giải pháp gắn kiến trúc CCCT xây xen với bản sắc văn hóa dân tộc; Giải pháp tổ chức, cải tạo và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tuyến phố xây dựng.

## **8. Cấu trúc của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và kiến nghị, tài liệu tham khảo, phụ lục, luận án gồm ba chương:

Chương I: Tổng quan về tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội và một số đô thị trên thế giới (39 trang)

Chương II: Cơ sở khoa học tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội (36 trang)

Chương III: Tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội (68 trang)

## **9. Một số khái niệm định nghĩa**

Giới thiệu các khái niệm, thuật ngữ được sử dụng trong luận án liên quan nghiên cứu: tổ chức không gian kiến trúc; công trình và chung cư cao tầng; nội đô lịch sử; phát triển bền vững; hình thái đô thị; xây xen trong đô thị...

## NỘI DUNG

### CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHUNG CƯ CAO TẦNG TẠI KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI VÀ MỘT SỐ ĐÔ THỊ TRÊN THẾ GIỚI

#### **1.1 Khái quát về không gian kiến trúc khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.**

##### ***1.1.1. Sơ lược quá trình hình thành và phát triển đô thị Hà Nội***

Hơn 10 thế kỷ (từ năm 1010-2020) lịch sử hình thành và phát triển của Hà Nội gắn liền với quá trình đô thị hoá. Khu NĐLS HN bao gồm khu thành cổ, khu 36 phố phường, khu phố Pháp qua các thời kỳ đều được xác định là lõi Hà Nội trung tâm văn hoá – chính trị – kinh tế. Năm 2008 với Nghị quyết điều chỉnh địa giới hành chính, Thủ đô Hà Nội có hơn 3.300 km<sup>2</sup> là tiền đề xây dựng các đô thị mới và phát triển khu NĐLS HN.

##### ***1.1.2 Khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội:***

Nội dung về ranh giới, chức năng, định hướng chiến lược, dân số định hướng theo quy hoạch chung HN 2011 và thực tiễn.

##### ***1.1.3. Sự chuyển hóa hình thái đô thị - kiến trúc khu vực nội đô lịch sử Hà Nội***

Khái quát quá trình chuyển hóa hình thái đô thị và kiến trúc qua các giai đoạn Thời kì Pháp thuộc (1884 – 1945), Thời kì xây dựng Chủ nghĩa Xã hội (1954-1986), Thời kỳ Đổi mới (từ 1986 - nay).

#### **1.2 Thực trạng về tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

##### ***1.2.1 Quá trình hình thành và phát triển kiến trúc chung cư cao tầng ở Hà Nội***

Tổng quan quá trình hình thành và phát triển kiến trúc CCCT ở HN các giai đoạn: Kiến trúc nhà ở trước năm 1954; Kiến trúc chung cư giai đoạn 1954 – 1986; Kiến trúc chung cư cao tầng từ 1986 đến nay và định hướng HN tiếp tục phát triển mạnh mẽ xây dựng CCCT để thực hiện chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

##### ***1.2.2 Thực trạng tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.***

###### ***Tình hình chung***

Theo báo cáo của UBND TP Hà Nội trình Thủ tướng Chính phủ 9/2019 13,5% dân số Hà Nội đang sinh sống ở chung cư. Thành phố HN có gần 2.600 chung cư, chiếm 58% số lượng chung cư của cả nước.

Trong đó hệ thống chung cư mới có 845 chung cư thương mại và 174 chung cư tái định cư. Tại khu vực NĐLS HN có khoảng hơn 90 chung cư cao tầng xây dựng từ 2000, hầu hết được xây xen.

Hệ thống chung cư cũ, HN có 1579 chung cư, gồm 1.273 nhà thuộc các khu chung cư và 306 chung cư cũ độc lập có quy mô từ 2-5 tầng được xây dựng chủ yếu từ 1960-1992 (Quận Ba Đình 211 nhà, Quận Hoàn Kiếm 99 nhà, Quận Đống Đa có 415 nhà, Quận Hai Bà Trưng có 244 nhà) đã xuống cấp, nguy hiểm. Chính quyền

HN chia thành: Nhóm 1 Là các khu tập thể với nhiều tòa chung cư, có diện tích từ 2-10 ha; Nhóm 2: Gồm cụm 5 - 7 nhà tập thể cũ của một vài cơ quan Bộ Ngành. Nhóm 3: Tập hợp các chung cư độc lập, đơn lẻ chủ yếu được xây xen trong đô thị, là đối tượng nghiên cứu. Luận án nêu một số bất cập và khó khăn chung trong việc di dời dân, tái thiết đô thị.

***Nghiên cứu, khảo sát, đánh giá thực tiễn các dự án chung cư cao tầng xây xen tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội***

Luận án khảo sát, đánh giá một số dự án CCCT xây dựng từ năm 2005 đến nay (18 dự án ) tại khu vực nội đô lịch sử HN để đánh giá thực tiễn việc tổ chức không gian kiến trúc (quận Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Hoàn Kiếm, Tây Hồ).

Nói chung, đặc điểm khá tương đồng đều là CCCT xây xen, không kết nối không gian trên cao và không gian ngầm, rất ít dự án có đóng góp bổ sung, cải tạo tiện ích đô thị; thiếu quỹ đất cây xanh, mật độ xây dựng cao, KG kiến trúc đơn giản.

Luận án đánh giá cụ thể từng dự án CCCT về tổ chức quy hoạch không gian, tổ chức công năng kiến trúc, các căn hộ ở, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng, việc ứng dụng công nghệ để xác định các vấn đề tồn tại.

***Một số vấn đề tồn tại về quy hoạch không gian và môi trường đô thị***

+ *Sử dụng đất xây dựng chung cư cao tầng thiếu cân bằng.*

+ *CCCT với hệ thống hạ tầng của đô thị:* chỉ đảm bảo hệ thống hạ tầng phạm vi ranh giới nội bộ nhưng chưa có kết nối giảm tải hệ thống hạ tầng đô thị. (Thực tế không có quy định yêu cầu bổ sung tiện ích đô thị, tái thiết hạ tầng đô thị)

+ *Về Quy chuẩn quy hoạch xây dựng với CCCT tại khu NĐLS HN:* Còn kẽ hở, vd: quy chuẩn QHXD QCVN 01:2008 và 01:2019 chủ yếu tập trung vào phần khu đô thị mới còn đối với phần đô thị hiện hữu chỉ tiêu còn chung chung và cho phép áp dụng ~ 70% theo tiêu chuẩn đô thị mới, nhất là các khoảng cách giữa công trình với công trình lân cận, lối ra vào và PCCC. Chưa có Quy chuẩn xây dựng địa phương cho 4 quận NĐLS HN.

***Một số tồn tại của việc tổ chức không gian kiến trúc CCCT khu NĐLS***

+ Tổ chức không gian kiến trúc không có yêu cầu đáp ứng phát triển bền vững.

+ Thiếu tính hài hòa liên kết với không gian NĐLS hiện hữu.

+ *Về tiện nghi sống và tiện ích công cộng:* không gian công cộng; tiện ích, thang máy, hầm gửi xe; an toàn cháy nổ, PCCC; an toàn sinh mạng và sức khỏe; kết cấu-cách âm; không gian sống...

***Đánh giá về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị***

Đánh giá cơ bản về cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông. Hệ thống HTKT khu vực nội đô lịch sử hiện nay đã được UBND TP HN nâng cấp và cải thiện nhiều, đủ khả thi phục vụ cho dân số hiện hữu, nhưng còn mặt yếu về giao thông công cộng và thoát nước.

### ***Đánh giá về kỹ thuật xây dựng và vật liệu của chung cư cao tầng Về phân loại chung cư, chất lượng tiện nghi căn hộ***

Thông tư 31/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư. Tuy nhiên, tiêu chí phân loại còn chung chung, chưa cụ thể các tiêu chí về kiến trúc, quy hoạch, kỹ thuật nên trong thực tiễn gây nên nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau, chất lượng không đảm bảo.

#### ***1.2.3 Nhận xét :***

L luận án đưa ra một số nhận xét về quy hoạch: QHC HN hiện theo hình thái đô thị tăng trưởng gắn với mở rộng diện tích đất đô thị, phân tán các đơn vị ở và chung cư cao tầng ra ngoại vi, đô thị vệ tinh dần trải như vậy sẽ không đủ nguồn kinh phí để đầu tư phát triển đô thị cấp đô thị đặc biệt. Do đó cần nghiên cứu, xây dựng giải pháp phát triển cân bằng, bền vững.

Về tổ chức không gian kiến trúc kiến trúc CCCT: ngoài một số thành tựu đạt được, nói chung kiến trúc còn đơn điệu, chấp vá chưa hòa nhập cảnh quan khu vực và chưa đảm bảo yếu tố bản sắc dân tộc trong kiến trúc, thiếu các không gian mở gắn kết với công cộng đô thị. Chưa có hệ thống tiêu chí CCCT phù hợp khu NĐLS HN, việc phân loại và đánh giá chức năng không gian cụ thể và các tiêu chuẩn, quy chuẩn cho CCCT chưa phù hợp. Hầu hết CCCT chiếm mật độ xây dựng lớn, thiếu quỹ đất NĐLS HN cho tiện ích đô thị, giao thông, thiếu sân chơi, công viên cây xanh cho trẻ em, người già đúng quy chuẩn Rất ít công trình đáp ứng chuẩn công trình xanh hay sử dụng năng lượng tiết kiệm năng lượng và có đóng góp với hạ tầng- tiện ích đô thị đô thị chung. CCCT chưa gắn với các giải pháp liên quan cai tạo giao thông đô thị như TOD, TIA, phá vỡ hình thái đô thị hiện hữu...

### **1.3 Tổng quan tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng trong nội đô một số đô thị trên thế giới**

L luận án nghiên cứu quá trình lịch sử CCCT và kinh nghiệm tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch, cơ cấu chức năng sử dụng CCCT tại một số đô thị lớn trên thế giới với xu hướng xây xen trong nội đô: Barcelona -Tây Ban Nha, Paris – Pháp; NewYork-Mỹ; Singapore, Seoul-Hàn Quốc; Nhật Bản; Bắc Kinh-Trung Quốc; Hồng Kong.

#### ***1.3.3 Nhận xét:***

Tổ chức không gian kiến trúc CCCT tại nội đô, trung tâm đô thị các nước trên thế giới phụ thuộc vào quan điểm của chính quyền đô thị về sử dụng đất, đô thị trong từng giai đoạn phát triển tăng trưởng. Xây xen CCCT trong đô thị rất khả thi khi quan điểm tăng trưởng gắn với tăng mật độ dân cư trên diện tích đất hiện có (đô thị nén). Với hình thái đô thị như vậy, CCCT chủ yếu được đầu tư và khuyến khích xây dựng tại trung tâm đô thị để cô đặc, tập trung các hoạt động, sinh hoạt, nơi cư



trú cư dân đô thị vào phạm vi khu vực nhỏ nhằm phát triển đô thị bền vững, tạo cân bằng về kinh tế- môi trường- văn hóa xã hội. Với một số ưu điểm nổi trội trên thực tiễn những nước Châu Á có văn hóa và điều kiện khí hậu tương đồng Việt Nam (Singapore, Hong Kong, Trung Quốc...) có xu hướng xây dựng CCCT xây xen tại trung tâm đô thị. Do các nước hạn chế về đất đai, quy hoạch đô thị áp dụng nguyên lý đô thị nén sẽ xây dựng chung cư cao tầng trong nội đô, thường thuộc dạng công trình hỗn hợp và tổ hợp đa chức năng, giảm mật độ chiếm đất dành quỹ đất đô thị cho cây xanh, công viên đô thị và tiện ích công cộng.

#### **1.4 Tổng quan các nghiên cứu khoa học có liên quan đến tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng trong khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

Các nghiên cứu bao gồm các luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ cùng với nhiều cuốn sách, các đề tài nghiên cứu khoa học và các hội thảo trong và ngoài nước. Các tác giả đã đề xuất nhiều mô hình và giải pháp về quy hoạch, kiến trúc, cũng như các giải pháp tổ chức không gian khu ở, chung cư đô thị trên các lĩnh vực và góc độ khác nhau là tài liệu tham khảo rất giá trị. Tuy nhiên các nghiên cứu được thực hiện đã khá lâu trước đây đồng thời chỉ là các định hướng liên quan, chưa cụ thể hóa về tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen tại khu vực NĐLS HN; chưa có các đánh giá, nghiên cứu từ lý thuyết đến tính toán thực tiễn, cụ thể đối với chung cư cao tầng xây xen trong khu vực nội đô lịch sử HN.

#### **1.5. Đánh giá tổng quát và các vấn đề cần nghiên cứu, giải quyết.**

##### **1.5.1 Đánh giá tổng quát việc tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại khu vực nội đô lịch sử Hà Nội.**

Thực tế phát triển đô thị Việt Nam và ngoài nước cho thấy nhà cao tầng là một thành phần không thể thiếu trong đô thị, tạo diện mạo đô thị, không gian kiến trúc đặc sắc, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội. Bên cạnh những ưu điểm nổi trội, nhà cao tầng còn bất cập trong việc xây dựng và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch, thiết kế kiến trúc. Tại Hà Nội, khu vực nội đô lịch sử phần lớn là các phố nhỏ với kiến trúc công trình nhỏ, nhà ở gắn liền với phương thức kinh doanh theo kiểu phố chợ nhưng các thiết kế nhà cao tầng hầu lại chỉ tập trung vào công trình, chưa quan tâm tổng thể chung đô thị về tính hài hòa, tỷ lệ tương thích giữa nhà cao tầng với không gian xung quanh.

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử TP Hà Nội áp dụng chung cho các công trình cao tầng do đó cần bổ sung điều kiện xây dựng CCCT tiêu chí cụ thể để xác định tầng cao, chiều cao tối đa, kiểm soát chức năng, dân số với công trình cao tầng; bổ sung các quy định về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

Đối với xây dựng thay thế chung cư cũ rải rác NĐLS HN rất cần tái thiết nâng cao chất lượng sống cho người dân đô thị, cần giải pháp kiến trúc, quy hoạch và cơ

chế chính sách mang tính đột phá để giải quyết bài toán về xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô, tạo điều kiện thu hút nguồn lực đầu tư, xã hội hóa nhưng đồng thời phải quản lý hữu hiệu phát triển đô thị gắn với bảo tồn giá trị văn hóa, cảnh quan.

Hệ thống văn bản pháp quy cần hoàn thiện với nguyên tắc: chung cư cao tầng xây xen trong nội đô phải kiểm soát, hạn chế tại khu vực NĐLS HN, nhưng vẫn có thể khoanh vùng cho phép xây dựng tại một số vị trí, nếu vị trí và công trình đáp ứng các tiêu chí, phát triển đô thị bền vững. Do đó, cần xác định các tiêu chí về kiến trúc, giao thông, hạ tầng, cảnh quan, an toàn và tiện nghi cụ thể, hệ số sử dụng đất cho khu vực được xây dựng CCCT một cách đồng bộ.

### ***1.5.2. Các vấn đề cần được nghiên cứu, giải quyết***

Từ tổng quan chung, thực trạng CCCT xây xen khu NĐLS HN, luận án sẽ tập trung nghiên cứu, giải quyết các vấn đề sau:

1. Nghiên cứu, đánh giá một số CCCT xây xen trong khu vực NĐLS HN.
2. Nghiên cứu, phân tích các lý luận, xây dựng cơ sở khoa học và cơ sở thực tiễn, các yếu tố ảnh hưởng đối với việc tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen tại khu vực NĐLS HN.
3. Xây dựng quan điểm, những nguyên tắc cơ bản cho tổ chức không gian kiến trúc nhà ở CCCT xây xen trong khu NĐLS Hà Nội đến 2030 tầm nhìn 2050, gồm:
  - Nhận diện hình thái phát triển đô thị và phân vùng các khu đất có khả năng xây xen chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử Hà Nội.
  - Xây dựng hệ thống tiêu chí tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội, gồm: Đề xuất hệ thống tiêu chí; Đề xuất bổ sung hoàn thiện một số, quy chuẩn về quy hoạch, kiến trúc.
  - Xây dựng mô hình tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen trong khu vực NĐLS HN, gồm: cấu trúc cơ bản; đề xuất cách phân hạng chất lượng và tiêu chuẩn cho từng cấp CCCT xây xen NĐLS HN; đề xuất mô hình tổ chức.
  - Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc CCCT trong khu vực nội đô lịch sử Hà Nội, gồm: Giải pháp quy hoạch thích ứng bền vững; Nhóm giải pháp kiến trúc; Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc gắn với bản sắc văn hóa dân tộc; Tổ chức, cải tạo và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.

## **CHƯƠNG II. CƠ SỞ KHOA HỌC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHUNG CƯ CAO TẦNG TRONG KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

### **2.1. Cơ sở pháp lý**

Thủ đô Hà Nội là đô thị cấp đặc biệt việc quản lý phát triển xây dựng các công trình CCCT tại khu vực NĐLS HN phải đảm bảo tuân thủ các quy định

pháp luật, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn và được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị v.v...

**Các quy định pháp luật:** Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Thủ đô năm 2012; Luật Di sản văn hóa 2013; Luật Nhà ở 2014; Luật Kiến trúc 2019; Các nghị định, thông tư liên quan.

**Hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn:** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Quy hoạch Xây dựng QCVN 01: 2008 và phiên bản QCVN 01:2019; QCVN 04:2011/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà ở và công trình dân dụng; QCVN 06:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; TCVN 9255:2012 Tiêu chuẩn tính năng trong tòa nhà - Định nghĩa, phương pháp tính các chỉ số diện tích và không gian (ISO 9836:2011); TCXDVN 4319:2012 Nhà ở và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế; TCXDVN 264:2002 Nhà ở và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để xây dựng công trình đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

**Các quy hoạch, quy định phát triển không gian và phát triển chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử TP Hà Nội:**

**Các quy hoạch đô thị:** QH chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020. Quyết định 108/1998/QĐ-TTg; QH chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; QH chi tiết quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng năm 2000; QH chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận; Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận số 45/QĐ-UB ngày 06/01/1997; Một số quy hoạch phân khu dự kiến ban hành thực hiện 2021-2030: H1-1A, H1-1B, H1-1C; H1-2; H1-3 và H1-4.

**Các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc:** Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu phố cổ Hà Nội 6398/2014/QĐ-UBND; Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung TP Hà Nội 70/2014/QĐ-UBND; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ Hà Nội 24/2015/QĐ-UBND; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử 11/2016/QĐ-UBND.

**Các cơ sở phát triển đô thị và nhà ở:** Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 – 2020 số 1659/2012/QĐ-TTg; Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 số 996/2014/QĐ-TTg;

## **2.2. Cơ sở lý luận**

Luận án nghiên cứu về TCKG kiến trúc CCCT trong đô thị liên quan mật thiết đến phát triển đô thị bền vững, cảnh quan kiến trúc đô thị và kết nối với không gian đô thị do đó cần sử dụng các cơ sở lý thuyết, mô hình liên quan về đô thị, thiết kế, cải tạo, chỉnh trang đô thị, gồm: Lý luận phát triển đô thị bền vững; Lý thuyết về đô thị nén, đô thị nén bền vững; Những mô hình, lý luận về quy hoạch, kiến trúc đô thị đáng chú ý liên quan đến tổ chức không gian kiến trúc CCCT tại khu vực NĐLS HN; Lý

luận về tổ chức không gian kiến trúc; kiến trúc phát triển bền vững; Lý luận bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di sản.

### **2.3. Cơ sở thực tiễn và bài học kinh nghiệm**

#### **2.3.1 Cơ sở thực tiễn**

Luận án đúc kết một số đặc thù thực tiễn của các chung cư cao tầng đã xây dựng tại khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội có ảnh hưởng quan trọng: vị trí xây dựng; hình thức không gian kiến trúc; đặc điểm của tổ chức không gian, chức năng căn hộ; đánh giá khả năng xây xen chung cư cao tầng.

#### **2.3.2 Các bài học kinh nghiệm**

##### *Bài học 1: Về tổ chức quy hoạch không gian*

Khu NĐLS HN không vì lợi ích kinh tế mà phát triển thiếu bền vững. Cân bằng giữa phát triển kinh tế và bảo vệ hình thái đô thị NĐLS, tạo lập môi trường, tiện nghi sống cho người dân cần có những quan điểm, định hướng đổi mới để điều chỉnh quy hoạch chung HN tới 2030 với những mô hình, tiêu chí quy hoạch đô thị phù hợp thời đại, bối cảnh mới. áp dụng mô hình đô thị nén ở nội đô của Nhật Bản, Singapore, Hongkong cho phép tăng chiều cao công trình, khai thác xuống lòng đất nhưng giảm mật độ xây dựng trên mặt đất để dành quỹ đất bù đắp các chỉ tiêu đang rất thiếu cho đô thị loại đặc biệt đất cây xanh, không gian công cộng, văn hóa và đặc biệt là tầng quỹ nhà ở, đất y tế, giáo dục. Tại trung tâm đô thị, hệ thống giao thông công cộng trong đó có tàu điện ngầm, đường sắt, xe buýt được bố trí, quy hoạch hợp lý gắn kết với các trung tâm thương mại, công sở, trường học, bảo tàng, bệnh viện, những địa điểm tập trung đông người...nên các nước cho phép tăng HSDĐ và chiều cao tại các nút giao thông có hệ thống giao thông vận tải công suất lớn.

- Cần khắc phục nhược điểm của CCCT về khả năng kết nối không gian trên cao và mặt đất chung khu vực, không gian ngầm đô thị. Áp dụng có chọn lọc kinh nghiệm Nhật Bản về giải pháp mô hình CCCT được xây dựng gắn với các đầu mối phát triển TOD giao thông đô thị phát triển đô thị khu NĐLS HN với đầu mối giao thông làm điểm tập trung dân cư để từ đó hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán.

- Với thực tiễn HN, cần rà soát năng lực đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị khu NĐLS để yêu cầu hệ thống CCCT có sự bổ sung, cải tạo và tái thiết đồng bộ hạ tầng đô thị, quy hoạch không gian ngầm khu NĐLS HN. Đưa ra các yêu cầu đối với mỗi công trình CCCT về khả năng kết nối không gian dưới tầng ngầm, bổ sung HTKT đô thị.

- Cần đánh giá, phân vùng cụ thể khu cấm, khu hạn chế và được xây CCCT. Chỉ các khu đất đủ điều kiện, tiêu chí mới cho phép xây dựng CCCT, với các yêu cầu đặc thù riêng khu NĐLS HN.

*Bài học 2: Về Tổ chức kiến trúc CCCT*

- Cần có những giải pháp kiến trúc CCCT từ kinh nghiệm quốc tế xử lý, biến đổi không gian kiến trúc CCCT và căn hộ phù hợp với các yêu cầu thực tiễn đặt ra, đem lại giá trị sống cao. Đa dạng hóa không gian kiến trúc, cấu trúc công trình từ mặt đứng đến mặt bằng.

- Thực hiện chủ trương Luật Kiến trúc về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc. Không phải là việc dễ dàng nhưng từ kinh nghiệm học tập Trung Quốc, Nhật Bản, các nước Trung Đông để từng bước xây dựng nền kiến trúc đậm đà bản sắc dân tộc.

- Nghiên cứu, bổ sung không gian mở kết nối mặt thiết cảnh quan đô thị và không gian kiến trúc CCCT, không gian mở công cộng (có thể hiểu nghĩa hẹp là khoảng lùi, khoảng không xung quanh hoặc nghĩa rộng hơn là không gian mở của một dự án nhà ở có thể là sân chơi nội bộ, bãi đỗ xe nội bộ và sân vườn) kết nối với khu vực hiện hữu. Hòa đồng kiến trúc khu vực và hình thái đô thị, không phá vỡ cấu trúc đô thị hiện hữu

*Bài học 3: về Tổ chức công năng kiến trúc*

-Khu NĐLS HN có quỹ đất hạn chế, có giá trị bất động sản rất cao nên cần tiết kiệm quỹ đất. Do đó theo kinh nghiệm NewYork, Tokyo đề tương thích với giá trị đất đai thì công năng kiến trúc CCCT cần đảm bảo các tiêu chuẩn cao cấp, khắc phục thiếu hụt tiêu chuẩn về diện tích đất cây xanh - công viên, TDTT, khoảng cách công trình, ga ra.

- Từ truyền thống, tập quán sinh hoạt, nhân trức học người Việt để xây dựng các công năng phù hợp có bản sắc nhưng phù hợp lối sống văn minh hiện đại.

- Cần kế thừa thành tựu, kinh nghiệm khá thành công các CCCT từ 2016 đến nay; tối ưu hóa công năng sử dụng và đa dạng hóa hình thức cũng như diện tích, cấp độ tiêu chuẩn sinh hoạt.

*Bài học 4: về sử dụng công nghệ xây dựng, vật liệu mới*

- CCCT cần dụng công nghệ khoa học xây dựng tiên tiến như kết cấu thép, giàn vượt khẩu độ cao, hầm với nhiều tầng; các vật liệu mới đảm bảo mỹ thuật nhưng mang lại sự bền vững và bảo vệ môi trường. Kiến trúc bền vững và đô thị tăng trưởng xanh, đảm bảo an toàn.

- CCCT đáp ứng kiến trúc ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai.

*Bài học 5: về ứng dụng công nghệ số, công trình thông minh, số hóa*

Với định hướng HN trở thành đô thị thông minh, CCCT có công nghệ tiếp cận tương lai, tiên tiến. Xu hướng số hóa và quản lý tòa nhà thông minh là tất yếu.

*Bài học 6: về quản lý chặt chẽ không gian kiến trúc đô thị khu NĐLS HN*

- *Bảo vệ không gian hiện hữu:* Học tập kinh nghiệm bảo tồn di sản NĐLS Bắc Kinh. Đảm bảo giữ gìn, bảo vệ hình thái các không gian đặc thù như các hồ nước,

cảnh quan có giá trị; các khu vực bảo tồn, tôn tạo, đặc biệt là các khu vực di tích lịch sử, cách mạng (khu trung tâm chính trị Ba Đình, khu Hoàng thành Thăng Long, khu phố Cổ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận, khu vực Văn Miếu và các di tích tôn giáo tín ngưỡng khác); không xây dựng công trình cao tầng trong phạm vi bảo tồn; không tác động tiêu cực đến không gian đặc trưng NĐLS HN.

- *Quản lý chiều cao*: Kiểm soát theo quy hoạch; một số vị trí, chiều cao cụ thể được xác định phụ thuộc vào các góc nhìn, vị trí công trình, ảnh hưởng của công trình đến khu vực xung quanh...

- *Khống chế về quy mô*: mỗi khu vực, quy mô công trình được xác định phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng khu vực đó, lô đất cụ thể để khả thi.

- *Kiểm soát chức năng*: Áp dụng kinh nghiệm Hongkong kiểm soát chặt chẽ mật độ dân số và HSDĐ, có định hướng về tỷ lệ hỗn hợp, căn hộ.

- *Hoàn chỉnh hệ thống các công trình cao tầng hiện có*: khu vực NĐLS hiện hữu có số lượng không nhỏ các công trình cao tầng. Cần xem xét một cách tổng thể, tổ chức không gian KT CCCT cần đạt được sự thống nhất với hệ thống cao tầng hiện hữu để bổ sung và hoàn chỉnh KGKT đô thị.

## **2.4 Những yếu tố ảnh hưởng đến tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.**

- Điều kiện tự nhiên khí hậu, thủy văn, địa chất;
- Điều kiện kinh tế, văn hóa, xã hội;
- Nhu cầu về phát triển nhà ở và tập quán sinh hoạt của dân cư đô thị;
- Đặc thù khu vực NĐLS Hà Nội về chỉ tiêu quy hoạch, sử dụng đất;
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Bảo tồn di sản văn hóa lịch sử và thiên nhiên;
- Điều kiện đảm bảo an ninh quốc phòng.

## **CHƯƠNG III. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHUNG CƯ CAO TẦNG XÂY XEN TRONG KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ TP HÀ NỘI**

### **3.1. Quan điểm và nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

#### **3.1.1 Quan điểm**

- (1) Phát triển bền vững.
- (2) Giữ gìn, phát huy các giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.
- (3) Bảo đảm an toàn cho con người, công trình trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra;
- (4) Không tác động tiêu cực đến hình thái đô thị, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái.
- (5) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ mới phù hợp thực tiễn Việt Nam;

#### **3.1.2 Các nguyên tắc**

Nguyên tắc 1: Đảm bảo phát triển bền vững

Nguyên tắc 2: Bảo đảm kế thừa giá trị kiến trúc truyền thống, bản sắc văn hóa dân tộc

Nguyên tắc 3: Bảo tồn và phát huy hình thái đô thị tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội

Nguyên tắc 4 Xây dựng hình ảnh đương đại và kiến tạo điểm nhấn đô thị

Nguyên tắc 5: Kiểm soát chiều cao công trình

Nguyên tắc 6: Bổ sung, cải tạo không gian công cộng, các tiện ích đô thị

Nguyên tắc 7: Kết hợp yếu tố hiện đại với truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa thế giới; ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp thực tiễn Việt Nam.

### **3.2. Nhận diện hình thái phát triển đô thị và phân vùng các khu đất có khả năng xây xen chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử Hà Nội.**

#### **3.2.1. Xác định hình thái phát triển đô thị khu vực nội đô lịch sử Hà Nội**

Gắn với hình thái phát triển đô thị khu vực HĐLS Hà Nội, xác định các trục đường cảnh quan quan trọng:

- Kiểm soát chặt chẽ sự phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng;
- Bảo tồn đặc trưng, cấu trúc đô thị cũ và bảo vệ phát huy các giá trị cảnh quan các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa – lịch sử - tôn giáo, kiến trúc đặc trưng các thời kỳ phát triển xây dựng Thủ đô (di sản văn hóa Thăng Long, di tích, phố cổ, làng cổ và làng nghề truyền thống tiêu biểu; các công trình kiến trúc có giá trị);
- Các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp ưu tiên cải tạo, xây dựng lại cải thiện điều kiện sống, kiểm soát về mật độ xây dựng và tầng cao, bổ sung thêm các chức năng đô thị.

#### **3.2.2. Phân vùng các khu đất có khả năng xây xen các chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.**

Căn cứ các cơ sở pháp lý - thực tiễn, khu vực nội đô lịch sử sẽ chia 7 phân vùng được quy định rõ 4 dạng:

(1) *Khu vực không được xây dựng chung cư cao tầng:* Phân vùng A1- Trung tâm chính trị Ba Đình; Phân vùng A2- Khu di sản Hoàng thành Thăng Long; Phân vùng A3- Khu phố Cổ; Phân vùng A5- Khu vực Hồ Gươm và phụ cận.

(2) *Khu vực hạn chế và kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng chung cư cao tầng:* Phân vùng A4- Khu phố Cổ.

(3) *Khu vực có thể xây dựng chung cư cao tầng:* Phân vùng A6- Khu vực Hồ Tây và phụ cận (trừ khu vực giáp mặt nước Hồ Tây ra 50m-tối đa cao 12m); Phân vùng A7 (nhưng phải xem xét khả năng đáp ứng hạ tầng, và các ảnh hưởng đến khu Văn Miếu A7a ); Các chung cư, tập thể cũ thuộc nhóm 3 trong khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội;

(4) Một số vị trí đặc thù xem xét nghiên cứu:

+Tại các vị trí điểm nhấn quan trọng để tạo cảnh quan đô thị.

+Trên một số trục đường cảnh quan chính: Theo trục đường, tuyến phố lớn: Văn Cao - Liễu Giai - Nguyễn Chí Thanh; Hoàng Hoa Thám; Giảng Võ - Láng Hạ; Hoàng Cầu; Giải Phóng; Tuyến đường vành đai 1 (Nguyễn Khoái – Trần Khát Chân – Đại Cồ Việt – Đào Duy Anh - Đê La Thành).

### **3.3. Xây dựng hệ thống tiêu chí tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

#### **3.3.1. Lựa chọn nhóm tiêu chí**

Chọn 05 nhóm tiêu chí: (1) Quy hoạch; (2) Tổ chức không gian kiến trúc ; (3) Tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường; (4)Bảo tồn và phát huy hình thái không gian kiến trúc khu vực (5) Bổ sung HTKT, không gian công cộng và các tiện ích đô thị.

#### **3.3.2. Đề xuất hệ thống tiêu chí**

Luận án đề xuất 05 nhóm tiêu chí gồm 30 tiêu chí thành phần, như sau:

(1) Nhóm tiêu chí về Quy hoạch, gồm 12 tiêu chí thành phần: Lựa chọn vị trí, địa điểm xây dựng; Điều kiện khu đất xây dựng; Mật độ xây dựng; Mật độ dân cư; Hệ số sử dụng đất; Quy mô dân số; Không gian mở công cộng; Chiều cao công trình; Giao thông; Không gian cây xanh công cộng; Xây dựng hình ảnh đô thị; Điểm nhấn đô thị.

(2) Nhóm tiêu chí về Tổ chức không gian kiến trúc, gồm 06 tiêu chí thành phần: Cấu trúc chung cư; Tổ chức không gian; Tạo hình kiến trúc; Công năng sử dụng; Kiến trúc bền vững; Bản sắc văn hóa trong kiến trúc.

(3) Nhóm tiêu chí về Bảo tồn và phát huy hình thái không gian kiến trúc khu vực gồm 03 tiêu chí thành phần: Bảo tồn, Kiểm soát xây dựng, Phát huy hình thái không gian kiến trúc khu vực.

(4) Nhóm tiêu chí Tiết kiệm năng lượng; bảo vệ môi trường, gồm 05 tiêu chí thành phần: Tiết kiệm năng lượng, Tái tạo năng lượng, Vật liệu XD, Kiến trúc cho đô thị thông minh, Vệ sinh môi trường.

(5) Nhóm tiêu chí Bổ sung, cải tạo không gian công cộng và các tiện ích đô thị, gồm 04 tiêu chí thành phần: Giao thông, Tiện ích đô thị, Không gian công cộng, Cây xanh.

#### **3.3.3. Đề xuất bổ sung hoàn thiện một số, quy chuẩn về quy hoạch, kiến trúc**

**Với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia- Quy hoạch xây dựng QCVN- 01:2019/BXD:**

- Đề xuất chỉnh lý 08 chỉ tiêu quy hoạch đô thị: Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Yêu cầu đối với các khu chức năng, phân khu đô thị và các trung tâm; Yêu cầu về quy hoạch không gian xây dựng ngầm; Yêu cầu về quy hoạch không



gian xây dựng ngầm; Yêu cầu đối với các khu chức năng, phân khu đô thị và các trung tâm; Yêu cầu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Đề xuất điều chỉnh Bảng 2.10 QCVN- 01:2019/BXD: điều chỉnh Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và tầng cao công trình.

### Với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - Nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD

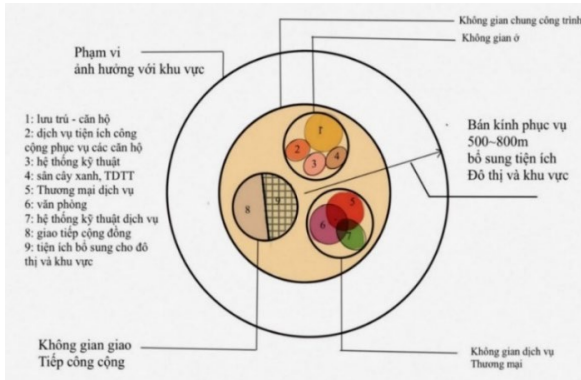
Đề xuất chỉnh lý 02 điểm về: Diện tích chỗ để xe; Móng và kết cấu móng, kết cấu tầng hầm và hệ thống kỹ thuật phần ngầm.

### 3.4. Mô hình tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong khu vực nội đô lịch sử Hà Nội

**3.4.1 Cấu trúc cơ bản:** mô hình TC KGKT CCCT xây xen có nhiều nhóm không gian thành phần tương tác, gắn kết với không gian bên ngoài công trình vừa độc lập vừa có tính tương hỗ chức năng tạo ra “Đặc trưng của chung cư xây xen nội đô”:

+ Phần chính: phần giao tiếp công cộng, phần dịch vụ thương mại, phần ở.

+Phần mở rộng: cải thiện tiện ích đô thị khu vực trong phạm vi 500~800 m bán kính; trung tâm TOD đô thị, không gian kỹ thuật ngầm đô thị...



Hình 3.1 cấu trúc cơ bản của mô hình tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen trong khu vực nội đô lịch sử Hà Nội

### 3.4.2. Đề xuất mô hình tổ chức không gian

#### 3.4.2.1 Bố trí các không gian chức năng

Chung cư cao tầng xây xen cần tổ chức không gian theo mô hình cân đối hài hòa giữa 04 yếu tố: (1) Phát triển bền vững (2) Quy hoạch theo chiều đứng áp dụng các chỉ tiêu với hình thái đô thị nén bền vững; (3) Áp dụng hệ thống kỹ thuật tiên tiến hướng tới đô thị thông minh; (4) Bổ sung, kết hợp cải tạo phát triển phần ngầm, kết nối với nhau và với hệ thống công cộng ngầm đô thị.

Tổ chức các không gian chức năng bao gồm: phần đế; phần thân, mái; phần ngầm; phần không gian mở công cộng và kết nối đô thị. Bố trí các không gian chức năng phục vụ công cộng, dịch vụ thương mại, nhà ở và hệ thống kỹ thuật; giao thông- ga ra.... theo yêu cầu sử dụng cụ thể.

**Tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen đảm bảo phát triển bền vững:**

Luận án đề xuất các yêu cầu cụ thể, đồng thời bổ sung kiến nghị cơ quan chức năng bổ sung quy trình: “Đánh giá tính bền vững dự án” để xác định dự án có thể được phép xây dựng hay không.

***Quy hoạch theo chiều đứng và áp dụng chỉ tiêu nén***

Luận án đề xuất các yêu cầu chỉ tiêu quy hoạch, tổ chức kiến trúc để áp dụng mô hình đô thị nén cùng với những giải pháp quy hoạch và phương thức quản lý công nghệ phù hợp là cơ sở để xây dựng tiêu chí cho chung cư cao tầng xây xen tại khu nội đô lịch sử để khắc phục việc phát triển quy hoạch đô thị theo chiều sâu của chất lượng đô thị thay vì theo chiều rộng diện tích của TP HN hiện nay.

***Áp dụng hệ thống kỹ thuật tiên tiến hướng tới đô thị thông minh***

Luận án đề xuất việc ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số ...

***Bổ sung, kết hợp cải tạo phát triển phần ngầm, kết nối với nhau và với hệ thống công cộng ngầm đô thị***

Đề xuất xây dựng CCCT chức năng hỗn hợp kết hợp cải tạo phát triển phần ngầm, kết nối với nhau và với hệ thống giao thông dưới lòng đất. Hà Nội cần bổ sung định hướng phát triển đô thị theo chiều sâu và liên kết chặt chẽ với phát triển chung cư cao tầng trong nội đô. Đề xuất khi xây dựng chung cư cao tầng khu NĐLS HN phải đánh giá tác động giao thông đối với dự án TIA (Transport/Traffic Impact Assessment) Không xây dựng công trình chung cư cao tầng xây xen trong nội đô nếu không đảm bảo yêu cầu.

***3.4.3 Phân hạng chất lượng và tiêu chuẩn cho CCCT***

Đất ở trung tâm HN có giá trị rất cao, Do đó CCCT xây xen phải có chất lượng cao, hệ thống kỹ thuật hiện đại theo mô hình với 04 yếu tố nêu trên để khắc phục, bù đắp. Luận án đề xuất tiêu chí Phân hạng (cấp A, S1, S) và Tiêu chuẩn mô hình tổ chức chung cư cao tầng xây xen phù hợp đặc thù riêng của khu NĐLS HN.

**3.5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử Hà Nội**

***3.5.1. Giải pháp quy hoạch thích ứng bền vững***

Đáp ứng (1) Yêu cầu về thích ứng bền vững; (2) Điều kiện đối với khu đất xây dựng chung cư cao tầng; với (3) Chỉ tiêu quy hoạch theo đề xuất như sau:

a) *Sử dụng đất*: đất ở hoặc đất hỗn hợp. Đề xuất sử dụng chỉ tiêu đất cho đơn vị ở 15m<sup>2</sup>/người

b) *Mật độ dân cư*: đất ở bình quân đơn vị ở 15-28m<sup>2</sup>/ng với đô thị cấp đặc biệt. Vì vậy, luận án đề xuất mật độ dân số khoảng 300~600ng/ha tại khu đất đơn vị ở KNĐLS HN.

d) *Mật độ xây dựng*: MĐXD trong khu NĐLS HN cần thấp hơn so với quy chuẩn QHXD 01:2019; lô đất dưới 3000m<sup>2</sup>, công trình cao từ 12 tầng sẽ giảm hơn quy chuẩn quy hoạch từ 5~20%...

c) *Quy mô dân số*: bình quân đạt 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người

d) *Chiều cao công trình*: kiểm soát chặt chẽ theo đề xuất, QH-TKĐT ...

e) *Đất cây xanh*: năm 2025 khoảng 3-4 m<sup>2</sup>/ ng; 2030 đáp ứng 6 m<sup>2</sup>/ng, 2040 là 8-10m<sup>2</sup>/ng. Bổ sung khoảng không gian công viên, vườn thẳng đứng, vườn trên mái và tầng tầng trồng; tầng kỹ thuật để bổ sung diện tích cây xanh.

g) *Giao thông*: Đảm bảo giao thông kết nối tiếp cận theo các tiêu chí luận án đề xuất; kết nối khu vực trong bán 500-800 m; Kết hợp quy hoạch không gian ngầm đô thị. Đề xuất phải có sự kết nối các phần ngầm của các công trình cao tầng có phần ngầm với nhau; tổ chức khai thác phát triển quỹ đất tại các khu vực có ga tàu điện ngầm và bến, bãi công cộng. Phải đánh giá tác động giao thông TIA.

h) *Bổ sung tiện ích đô thị*: để góp phần giảm tải cho khu vực trong bán kính 500m, sân TDTT, sân chơi phục vụ ~0,2-0,3m<sup>2</sup>/ng; không gian giao tiếp công cộng ~0,3-0,5m<sup>2</sup>/ng.

+ ***Giải pháp gắn kết để chung cư cao tầng hài hòa với không gian đô thị***

- Yêu cầu hài hòa.
- Tổ chức không gian kiến trúc gắn kết với không gian đô thị.
- Yêu cầu để được xác định là điểm nhấn đô thị đặc biệt quan trọng.

+ ***Giải pháp tổ chức không gian ngầm***

- Tích hợp chức năng với hạ tầng kỹ thuật: đề xuất CCCT xây xen cần bố trí tích hợp chức năng trong vòng bán kính 500-800m hoặc 10 phút đi bộ từ các điểm nút giao thông công cộng và đô thị phát triển lấy trục giao thông công cộng, phát triển thành cấu trúc của khu vực. Đề xuất việc tổ chức khai thác không gian ngầm.

- Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc ngầm.
- Yêu cầu về kết cấu xây dựng: cần giải pháp phù hợp quy hoạch ngầm đô thị để xác định phương án kết cấu móng phù hợp giữa móng bè, cọc nhồi hoặc Barét.

+ ***Tích hợp các không gian chức năng CCCT xây xen với tiện ích đô thị***

Bố trí các không gian tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội trong bản thân công trình để phục vụ dân cư khu vực; tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng để, kết nối không gian công cộng với không gian khu vực; đảm bảo sự liên kết giữa khuôn viên công trình với không gian công cộng đường phố; an toàn giao thông...

+ ***Giải pháp đổi mới hệ thống kỹ thuật công trình định hướng công trình xanh, đô thị thông minh và chuyển đổi số***

- Định hướng công trình xanh.
- Đô thị thông minh và Chuyển đổi số.

+ ***Đề xuất chính sách ưu đãi với tích hợp không gian hỗ trợ cho đô thị***

Cần xây dựng chính sách thường khối tích xây dựng cho công trình cao tầng nếu có đóng góp đô thị, tham khảo Quy chế QHKT khu trung tâm hiện hữu TP HCM.

### 3.5.2. Nhóm giải pháp kiến trúc

#### + Giải pháp về hình thức, phong cách kiến trúc:

Luận án đề xuất các giải pháp cụ thể, tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen cần có mối liên hệ cảnh quan, văn hóa từng địa điểm riêng, từng phân khu A4,A6,A7, một số chỉ dẫn. phù hợp hình thái đô thị hiện hữu.

#### +Giải pháp kiến trúc thích ứng với biến đổi khí hậu

Các đề xuất để kiến trúc phù hợp yếu tố khí hậu NĐLS HN và các hạn chế để CCCT không ảnh hưởng tiêu cực đến khu vực.

#### + Giải pháp tổ chức không gian theo chiều đứng

Giải pháp tổ chức không gian cao tầng theo chiều đứng, góp phần tạo hình ảnh của thành phố, do đó cần được tạo lập tại các vị trí có thể nhìn, ngắm tốt. cần quan tâm đặc biệt đến silhouette những khoảng trống cần thiết cho sự lưu thông không khí, những khoảng nhân về chiều cao, về hình thức kiến trúc, nhịp điệu.

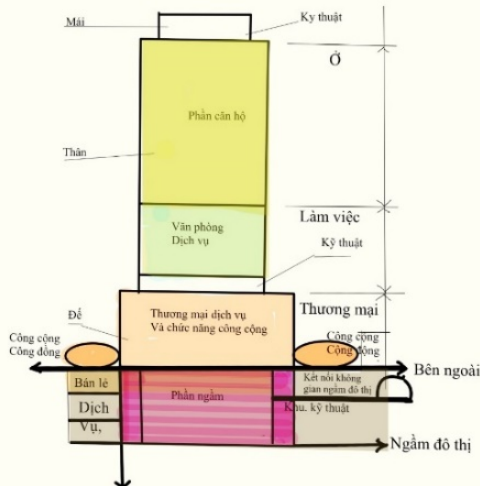
+ **Kiểm soát chặt chẽ không gian chiều đứng các chung cư cao tầng tại khu nội đô lịch sử:** Luận án đề xuất các quy định có tính đặc thù riêng để kiểm soát phù hợp với NĐLS HN.

+ **Khai thác yếu tố cây xanh, mặt nước trong các không gian mở, không gian công cộng bên ngoài công trình chung cư cao tầng**

+ **Giải pháp tổ hợp các không gian chức năng với nhau**

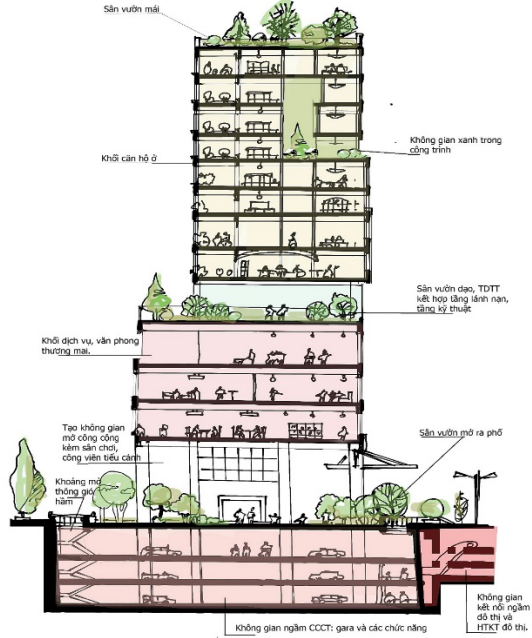
- Các yêu cầu;

- Về công năng sử dụng: CCCT gồm 5 phần: phần ngầm công trình, phần công cộng đồng, phần thương mại & chức năng khác, phần căn hộ, phần kỹ thuật;

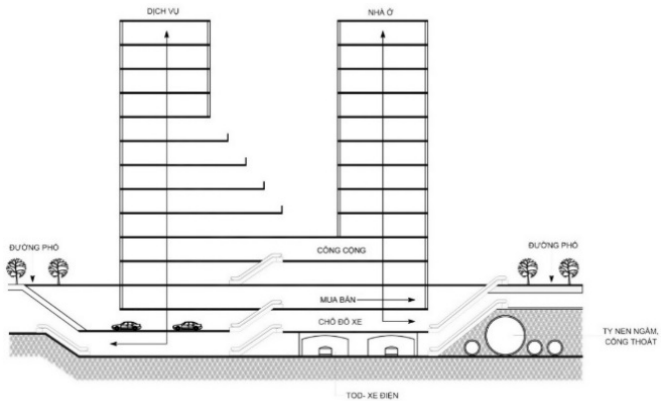


Hình 3.2. Hình minh họa sơ đồ công năng CCCT

+ **Một số mô hình tổ hợp không gian:** Chung cư hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ khu vực đô thị; Kết hợp bổ sung tiện ích đô thị; Kết hợp đầu mối TOD; Kết hợp tạo không gian mở- cộng đồng; Kết hợp hệ thống giao thông đường phố; Kết hợp tham gia cảnh quan đô thị, công viên cây xanh; Kết hợp không gian ngầm đô thị.



Hình 3.3. Mô hình chung cư cao tầng hỗn hợp tích hợp đa chức năng.



Hình 3.4. Mô hình chung cư cao tầng tích hợp các tiện ích đô thị

### + ***Giải pháp tổ chức hình khối và mặt dựng công trình***

Kiến trúc CCCT phản ánh công năng và thể hiện bối cảnh văn hóa, mỹ thuật và xã hội tại thời điểm công trình được xây dựng. Đề xuất giải pháp như sau:

- *Yêu cầu chung;*

- *Xác định góc nhìn, chiều cao không chế hình khối:* Luận án đề xuất sử dụng góc tới hạn  $60^\circ$  như Quy chuẩn xây dựng 439/BXD-CSXD 1997.

- *Hình khối mặt dựng:* các chỉ dẫn để khắc phục ưu - nhược điểm với các dạng hình khối phổ biến Dạng tấm (bản); Dạng tháp (block); Dạng giạt cấp. Tuy nhiên, luận án đã đề xuất khu NĐLS HN nên khuyến khích giạt cấp phân trên để phù hợp cảnh quan chung phố chật hẹp; xem xét trong mối quan hệ giữa tỷ lệ chiều cao chung tuyến phố và bề rộng đường.

### + ***Giải pháp chuyển tiếp với không gian xung quanh***

Đề xuất các phương pháp xử lý chuyển tiếp cho chung cư cao tầng phù hợp khu vực NĐLS HN và đặc tính xây xen.

### + ***Giải pháp về Silhouette và hình thức kiến trúc phần đỉnh mái CCCT***

Công trình kiến trúc mang tính đóng góp quan trọng quyết định trong hình thái đô thị, tác động trực tiếp đến cảnh quan đô thị. Đường viền kiến trúc cao tầng tạo thành đường viền của đô thị đó. Tuyến viền chủ đạo này thể hiện tính chất chính trị xã hội, văn hóa, tôn giáo và bản sắc truyền thống đô thị. Luận án đề xuất:

a) Một số phương pháp xử lý phần đỉnh công trình cao tầng tạo hình silhouette phong phú

b) Kiểm soát silhouette

### **3.5.3. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc gắn với bản sắc văn hóa dân tộc**

#### + ***Yêu cầu; Giải pháp để gắn kết, hòa đồng với bản sắc khu vực, địa phương***

Luận án đưa ra yêu cầu, phân tích các đặc tính cần quan tâm phân tích, cắt lát từng nội dung 04 yếu tố tạo thành giá trị kiến trúc là (1) tinh thần, (2) công năng, (3) điều kiện kỹ thuật vật chất và (4) hình tượng nghệ thuật, trên các yêu cầu cơ bản của kiến trúc là thích dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế. Đề xuất thủ pháp cụ thể để có thể bổ sung hoặc gắn kết nét bản sắc địa phương, dân tộc vào hình thức kiến trúc phần đế của chung cư cao tầng trên các đường phố hiện hữu NĐLS HN. Chia ra 03 bước và các hướng dẫn cụ thể.

### **3.5.4. Tổ chức, cải tạo và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tuyến phố**

#### + ***Tổ chức, cải tạo tuyến phố hiện hữu:***

- Giải pháp bảo tồn hình thái đô thị hiện hữu;
- Phát huy hình thái không gian kiến trúc khu vực;
- Giải pháp kiểm soát cảnh quan kiến trúc tuyến phố.

#### + ***Quản lý không gian kiến trúc tuyến phố xây dựng chung cư cao tầng***

- Yêu cầu chung;

- Quản lý không gian kiến trúc tuyến phố.

### **3.6. Bàn luận về kết quả nghiên cứu**

#### **3.6.1. Bàn luận về quan điểm và nguyên tắc**

Luận án đưa ra 05 quan điểm và 07 nguyên tắc với định hướng phát triển bền vững và tuân thủ các quy định pháp luật. Đồng thời phát triển, kế thừa có chọn lọc trên nền tảng lý luận khoa học, cơ sở thực tiễn về quy hoạch, kiến trúc tạo ra bước đột phá có tính mới cho việc tổ chức không gian kiến trúc CCCT ở NĐLS HN, tạo ra sự cân bằng giữa phát triển kinh tế, văn hóa và bảo vệ môi trường.

**a) Tính mới:** Luận án giải quyết vấn đề tồn tại của HN cho đến nay chưa cân bằng được giữa phát triển kinh tế, bất động sản với phát triển đô thị bền vững. Quan điểm 1 “*phát triển bền vững*” là trụ cột quan trọng nhất xây dựng mô hình, từ đó đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc để có thể cho phép xây dựng các CCCT xây xen trong khu NĐLS TP Hà Nội với các điều kiện, tiêu chí chặt chẽ. Quan điểm 3 tập trung định hướng lấy con người là trung tâm và bảo vệ môi trường thiên nhiên là nòng cốt. Quan điểm 5 lấy lý thuyết khoa học, kỹ thuật tiên tiến để giải quyết triệt để thực tiễn khó khăn, bức bối của thủ đô Hà Nội cũng như các đô thị lớn Việt Nam mà đến nay chưa giải quyết được để xây dựng chung cư cao tầng tại trung tâm đô thị, cải tạo các khu chung cư- tập thể xuống cấp, Đây là cách tiếp cận mới.

Nguyên tắc 6 “*Bổ sung, cải tạo không gian công cộng và tiện ích đô thị*” là cách tiếp cận hoàn toàn mới chuyển đổi định hướng quy hoạch phân tán sang quy hoạch đô thị nén, điều chỉnh mật độ xây dựng giảm để đất cho cây xanh, tiện ích; tăng chỉ số mật độ dân cư để tiết kiệm và khai thác hiệu quả quỹ đất. Nếu được thực hiện, việc xây dựng công trình kiến trúc cao tầng trong đô thị rất hiệu quả, không những thế còn góp phần bổ sung tiện ích khu đô thị hiện hữu, cấu trúc mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm đô thị. Giải quyết bài toán quá tải hạ tầng, thay vì sử dụng khai thác tiện ích đô thị thì bổ sung thêm cho khu vực theo bán kính, nâng cao tần suất phục vụ cho nhân dân, bổ sung thêm các chỉ số quy hoạch mà Hà Nội còn thiếu hụt. Nguyên tắc 5 “Kiểm soát chiều cao công trình” để bảo tồn và phát huy giá trị hình thái không gian kiến trúc khu nội đô lịch sử, thông qua kiểm soát chiều cao công trình bằng góc giới hạn cùng lúc với đánh giá silhouette với các lớp đường viền chủ đạo của đô thị không chế đảm bảo không thể phá vỡ cấu trúc đô thị hiện hữu (hiện nay đang thiếu kiểm soát silhouette) Đây cũng là điểm mới rất có giá trị về lý luận và quản lý của luận án mà trước đây chưa có nghiên cứu.

#### **b) Sự cân bằng và bền vững:**

Tạo sự phục vụ cao nhất cho cá nhân và cộng đồng; riêng và chung; lối sống truyền thống và hiện đại; bản sắc và quốc tế hóa. Phát triển bền vững kết hợp những phát hiện thực tiễn với các cơ sở khoa học để đạt quan điểm 2: "Bảo đảm an toàn cho

con người, công trình trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc do con người gây ra"; ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp thực tiễn Việt Nam. (nguyên tắc 7) tạo ra cân bằng giữa chung và riêng. Bổ sung mở rộng không gian từ công cộng, bán công cộng đến bán riêng tư, riêng tư sẽ giúp sinh hoạt cả khu vực có sinh hoạt công đồng công cộng mà không ảnh hưởng đến khối căn hộ.

### ***c) Phù hợp với định hướng tăng trưởng xanh, chuyển đổi số:***

Luận án đưa ra các mô hình CCCT xây xen gắn với phát triển đô thị bền vững, mô hình công trình thông minh hướng tới chuyển đổi số cách mạng KHCN 4.0 thể hiện tầm nhìn phù hợp với xu hướng phát triển đô thị bền vững và quy hoạch đô thị theo các chuẩn quốc tế.

### ***3.6.2. Bàn luận về các phân vùng có khả năng xây xen chung cư cao tầng tại khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.***

Từ tổng quan thực tiễn, cơ sở khoa học luận án chia khu vực nội đô lịch sử thành 07 phân vùng để phân tích, đánh giá về khả năng cho phép xây dựng CCCT XX trên cơ sở kế thừa các quy định Quy hoạch chung, quy chế nên hoàn toàn có tính khả thi, tuy nhiên lại chặt chẽ hơn Quy chế quản lý công trình kiến trúc cao tầng tại NĐLS HN (11/2016/QĐ-UBND) nhằm có thể bảo tồn hình thái đô thị hiện hữu và không làm quá tải hệ thống hạ tầng đô thị.

### ***3.6.3 Bàn luận về xây dựng mới hệ thống tiêu chí tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội***

Với 05 nhóm tiêu chí (1) Quy hoạch; (2) Tổ chức không gian kiến trúc ; (3) Tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường; (4) Bảo tồn và phát huy hình thái không gian kiến trúc khu vực (5) Bổ sung HTKT, không gian công cộng và các tiện ích đô thị với gồm 30 tiêu chí thành phần là nghiên cứu mới về tiêu chuẩn cụ thể để cơ quan quản lý đô thị cấp phép và các nhà đầu tư tổ chức lập, thực hiện các dự án đúng quy định.

### ***3.6.4 Bàn luận việc bổ sung và hoàn thiện các tiêu chuẩn quy chuẩn***

Nếu được điều chỉnh quy chuẩn, tiêu chuẩn như đề xaaust sẽ tạo được hiệu quả lớn cho phát triển bền đô thị vững và bổ sung các nhu cầu tiện ích đô thị của người dân HN; tạo nền tảng cho xây dựng không gian ngầm đô thị.

### ***3.6.5. Bàn luận về hiệu quả thực tiễn của giải pháp đề xuất với Hà Nội***

Giải pháp đề xuất rành mạch chi tiết giải pháp, các chỉ số, làm rõ được phân vùng kiểm soát, vị trí có thể xây dựng. Đề xuất giải pháp gắn CCCT xây xen với: tổ chức giao thông và khai thác không gian ngầm đô thị; giải pháp quy hoạch thích ứng; các chỉ số quy hoạch, quản lý chiều cao; Giải pháp tích hợp chức năng với hạ



tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị; Giải pháp tổ chức không gian theo chiều đứng, tổ chức mặt dựng công trình; kiến trúc phần đỉnh và Silhouette của công trình; Cải tạo và tổ chức không gian tuyến phố được công trình xây dựng. Luận án đề xuất cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc gắn với bản sắc văn hóa dân tộc với các thủ pháp rất khoa học.

Các đề xuất dựa trên các căn cứ khoa học, thực tiễn rất cụ thể vì vậy nếu lồng ghép trong các quy phạm pháp luật, quy chuẩn, chỉ tiêu quốc gia và quốc tế thì chính quyền các cấp Hà Nội đủ cơ sở để chấp thuận chủ trương, phê duyệt các dự án và quản lý đô thị hiệu quả. Các đơn vị tư vấn có những chỉ dẫn rõ ràng để sang tác thiết kế. Các nhà đầu tư và quản lý có tiêu chuẩn, định hướng đầu tư chính xác, hiệu quả.

Hơn nữa, ngoài giá trị lý thuyết thì các giải pháp của luận án hoàn toàn có thể áp dụng và giải quyết ngay được các vướng mắc, điểm ách tắc đối với việc xử lý chung cư cũ Hà Nội, và tái thiết các khu tập thể quá cũ kỹ rất thiếu an toàn, tiện nghi sử dụng tại khu vực nội đô Hà Nội, cho dù đã tổ chức rất nhiều hội thảo, đề án cho đến nay nhưng vẫn chưa có hướng tháo gỡ.

### ***3.6.6. Về khả năng áp dụng các kết quả nghiên cứu sang các khu vực nội đô có điều kiện tương đương***

Do luận án được nghiên cứu và kế thừa, tích hợp từ lý luận khoa học, thực tiễn bài học phát triển quy hoạch- kiến trúc các đô thị trên thế giới và Việt Nam nên mô hình, tiêu chí, giải pháp hoàn toàn có thể áp dụng rộng rãi ở các đô thị có điều kiện tương đương trong và nước ngoài. Tuy nhiên giải pháp cần xem xét, đánh giá tùy điều kiện ảnh hưởng để chỉnh lý cho phù hợp địa phương.

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **Kết luận**

1. Chung cư cao tầng là một bộ phận hợp thành không thể tách rời với đô thị văn minh hiện đại, góp phần tạo dựng diện mạo kiến trúc Thủ đô Hà Nội. Việc xây dựng CCCT xây xen khu NĐLS HN là khả thi, có giá trị rất cao về phát triển đô thị nhưng phải được kiểm soát chặt chẽ các điều kiện: phải đảm sự bảo phát triển bền vững, tuân thủ nghiêm các quy định về hình thái phát triển đô thị, phân vùng khu đất có khả năng xây dựng CCCT, bản sắc văn hóa khu vực, môi trường...Việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen khu NĐLS HN hết sức cần thiết và sát với yêu cầu hiện tại cũng như trong tương lai.

2. Trên thực tiễn xác định ra bản chất, những tồn tại cần hoàn thiện, bổ sung để có cơ sở tổ chức KGKT CCCT xây xen tại khu vực NNDLS HN: điều chỉnh các đô

án QH Hà Nội; Quy chế quản lý kiến trúc với tính dự báo cao, đáp ứng nhu cầu, áp dụng các lý luận hiện đại quy hoạch kiến trúc (đô thị nén, phát triển phân ngầm, TOD, bảo vệ sinh thái, tăng trưởng thông minh, bản sắc văn hóa dân tộc...); cần chỉnh lý các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng, Nhà chung cư; bổ sung tiêu chí phân hạng và Tiêu chuẩn mô hình CCCT xây xen.

3. Tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen tại khu vực NNDLS HN cần tuân thủ 05 quan điểm và 07 nguyên tắc, phù hợp hình thái phát triển đô thị, phân vùng khu vực có khả năng xây dựng, tổ chức CCCT đáp ứng 05 nhóm tiêu chí bao gồm 30 tiêu chí thành phần. Căn cứ mô hình tổ chức không gian, Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chung cư cao tầng xây xen khu nội đô lịch sử Hà Nội, sẽ bao gồm: Nhóm giải pháp quy hoạch thích ứng bền vững; Nhóm giải pháp kiến trúc; Giải pháp gắn tổ chức không gian kiến trúc CCCT xây xen với bản sắc văn hóa dân tộc; Giải pháp tổ chức, cải tạo và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan tuyến phố.

### **Kiến nghị**

1. Ngoài việc đưa lý luận, kết quả nghiên cứu và đề xuất luận án vào thực tiễn NDLS HN, kiến nghị mở rộng phạm vi nghiên cứu trong toàn thủ đô Hà Nội.

2. Kiến nghị Bộ Xây dựng: hoàn thiện thể chế, pháp luật có liên quan; sửa đổi các quy chuẩn tiêu chuẩn hoặc biên soạn mới đối với kiến trúc CCCT và liên quan để kiểm soát chặt chẽ quy hoạch kiến trúc các đô thị toàn quốc

3. Kiến nghị UBND TP Hà Nội: rà soát, điều chỉnh đồ án QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội 1259/2011/QĐ-TTg đã bộc lộ nhiều vấn đề ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế xã hội thủ đô Hà Nội; tạo cơ chế khuyến khích với các dự án phát triển bền vững. Sớm tổ chức điều chỉnh các quy hoạch phân khu, thiết kế đô thị riêng NDLS.

4. Kiến nghị Chính phủ: xây dựng các quy định pháp luật để bổ sung quy trình “Đánh giá tác động giao thông TIA” và “Đánh giá tính bền vững của các dự án” trước khi xem xét cấp phép xây dựng CCCT trong nội đô các đô thị cấp II trở lên.

## **DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN**

### **BÀI BÁO KHOA HỌC**

1. Hồ Chí Quang, (2013) *Nâng cao chất lượng sống trong hệ thống chung cư giá rẻ*, Tạp chí Kiến trúc- Hội KTS Việt Nam, Hà Nội. ISSN 0866-8617
2. Hồ Chí Quang, (2020) *Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc chung cư đô thị*, Tạp chí Kiến trúc - Hội KTS Việt Nam, Hà Nội. ISSN 0866-8617
3. Hồ Chí Quang, (2020) *Kiến trúc chung cư cao tầng trong nội đô lịch sử Hà Nội: hiện trạng và định hướng phát triển*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, Hà Nội. ISSN 0868-3768.

### **CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU**

4. Hồ Chí Quang (2016), *Nghiên cứu đánh giá hệ thống nhà ở xã hội tại các đô thị lớn từ 2005 đến nay. Đề xuất mô hình tổ chức quy hoạch, không gian kiến trúc và khai thác sử dụng các khu nhà xã hội phù hợp định hướng đô thị xanh - bền vững*, Chủ nhiệm đề tài KTSN cấp Bộ - BXD, 2016