

BỘ GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

ĐINH THỊ HẢI YẾN

**CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH
CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ
KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KIẾN TRÚC

Hà Nội - 2022

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

Người hướng dẫn khoa học: GS.TS.KTS Nguyễn Hữu Dũng

Phản biện 1: PGS.TS.KTS Ngô Thám

Phản biện 2: TS.KTS Ngô Doãn Đức

Phản biện 3: PGS.TS.KTS Phạm Trọng Thuật

**Luận án được bảo vệ tại Hội đồng đánh giá luận án tiến sĩ cấp trường,
Trường đại học Kiến trúc Hà Nội**

Vào hồi: ... ngày ... tháng ... năm 2022

Luận án có thể được tìm hiểu tại:

- 1. Thư viện quốc gia Việt Nam**
- 2. Thư viện trường Đại học kiến trúc Hà Nội**

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Sự thay đổi trong tiến trình văn minh của loài người đã được ghi lại dấu ấn, đặc biệt là nền văn minh công nghiệp qua các thời kỳ (các cuộc cách mạng khoa học kỹ thuật). Công nghiệp hoá đồng thời với đô thị hoá, các công trình công nghiệp có sự thay đổi cả về quy mô và tính chất ở các đô thị, đặc biệt là vị trí của các công trình công nghiệp đối với không gian đô thị, khi các đô thị không ngừng mở rộng, đòi hỏi phải có sự chuyển đổi các công trình công nghiệp một cách thích hợp và có biện pháp lưu giữ những dấu ấn lịch sử như là các di sản có giá trị lịch sử và văn hoá của văn minh nhân loại. Hà Nội cũng đã trải qua các thời kỳ lịch sử, cũng có nhiều công trình công nghiệp của các thời kỳ, hiện không còn sử dụng và cần chuyển đổi, tuy nhiên nhiều năm vừa qua việc chuyển đổi chưa được nghiên cứu và quản lý tốt gây nhiều bức xúc trong xã hội, do đó rất cần có những nghiên cứu khoa học cho lĩnh vực này. Đề tài **“Chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị, khu vực nội thành phố Hà Nội”**, có giá trị khoa học và thực tiễn.

2. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: là các công trình công nghiệp cũ (CTCNC) trong cấu trúc không gian đô thị (CTKGĐT) khu vực nội thành Hà Nội (KVNTHN).

Phạm vi nghiên cứu:

- *Phạm vi không gian:* Khu vực nội thành phố Hà Nội theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng phê duyệt trong Quyết định 1259/QĐ-TTG ngày 26/7/2011.

- *Phạm vi thời gian:* Luận án nghiên cứu đến năm 2050 theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

3. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu đề xuất chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTN nhằm: duy trì và tiếp biến các giá trị DSCN vào trong dòng chảy đô thị hiện đại; tạo lập các không gian công cộng, sáng tạo nâng cao lợi ích cộng đồng; thúc đẩy kinh tế xã hội và phát triển bền vững; tối ưu hóa kế hoạch quản lý liên các CTCNC trong quá trình quy hoạch xây dựng và tái thiết đô thị.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận án sử dụng phương pháp lịch sử và logic; phương pháp điều tra, khảo sát; phương pháp phân tích, tổng hợp, hệ thống hóa; phương pháp sơ đồ, bản đồ; phương pháp chuyên gia; phương pháp dự báo.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Ý nghĩa khoa học: Đưa ra các luận cứ khoa học về chuyển đổi các CTCNC trong CTKGĐT KVNTN bằng giải pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng. Đề xuất các giải pháp có tính mới, phù hợp với tính chất của CTKGĐT KVNTN và xu hướng phát triển bền vững.

Ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu bổ sung tính lý luận trong nội dung thực hiện di dời, chuyển đổi các cơ sở công nghiệp theo quy định, chủ trương, chính sách hiện hành; tác động tới công tác quy hoạch, thiết kế đô thị và kiến trúc các CTCN chuyển đổi trong KVNTN.

6. Những đóng góp mới của luận án

- Nhận diện giá trị đặc trưng các CTCNC trong KVNTN. Có phân loại theo giá trị cần bảo tồn di sản và giá trị tái sử dụng của công trình.
- Lập các mục tiêu, chỉ số, và tiêu chí để đánh giá di sản công nghiệp, từ đó để tiêu chuẩn hoá và phát triển mô hình bảo tồn công trình DSCN và tái sử dụng thích ứng DSCN.

- Đề xuất các giải pháp chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNT HN. Đề xuất giải pháp cụ thể đối với Nhà máy xe lửa Gia Lâm – HN.
- Một số kiến nghị về phát triển chính sách và quản lý thực hiện chính sách.

7. Các khái niệm, thuật ngữ sử dụng trong luận án

Di sản công nghiệp và “chuyển đổi”, “Tái sử dụng thích ứng”.

8. Cấu trúc luận án:

Luận án gồm 3 phần: Mở đầu (10 trang), Nội dung (135 trang), Kết luận và kiến nghị (05 trang). Trong đó phần nội dung nghiên cứu bao gồm 3 chương: Chương I (36 trang); Chương II (39 trang); Chương III (60 trang).

NỘI DUNG

CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI

1.1. Xu hướng chuyển đổi các CTCNC trên thế giới

Gần đây, các nghiên cứu, các diễn đàn và các cuộc thi lớn cũng dành rất nhiều mối quan tâm xoay quanh chủ đề “chuyển đổi thích ứng” DSCN, hoặc một phần DSCN thành không gian văn hóa, với các hoạt động có ý nghĩa giúp thúc đẩy phát triển công nghiệp văn hóa và thu hút khách du lịch. Nghiên cứu chuyển đổi thích ứng các CTCNC một cách bền vững để cung cấp những giải pháp phù hợp cho chính quyền thành phố, các bên liên quan và các vùng lân cận. Các kiến trúc sư và nhà quy hoạch được huy động tham gia trong việc xem xét thiết kế bền vững, giảm thiểu năng lượng của công trình (năng lượng tự thân, năng lượng vận hành) và ý nghĩa lịch sử của các công trình công

nghiệp. Thay vì phá bỏ việc chuyển đổi bằng giải pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng có thể tạo cơ hội cho công chúng cảm nhận được giá trị của các công trình lịch sử và bị thu hút bởi những không gian mới ra đời. Đây là các vấn đề về lý luận và thực tiễn rất đáng học hỏi, đúc rút kinh nghiệm để tránh sai lầm cho các nước đang phát triển như Việt Nam, khi xu hướng dỡ bỏ các nhà máy, xí nghiệp,... cũ để xây nhà cao tầng vẫn là xu hướng phổ biến.

1.2. Xu hướng chuyển đổi các CTCNC tại Việt Nam

Do đặc điểm lịch sử, văn minh công nghiệp xuất hiện ở Việt Nam muộn hơn nhiều quốc gia, bắt đầu bằng việc người Pháp xâm chiếm Việt Nam (cuối thế kỷ XIX) và xây dựng một số nhà máy, xí nghiệp, bến tàu, hầm mỏ...

Thực tế, người Pháp đã mang những yếu tố hiện đại vào nền kinh tế Việt Nam nhưng nhìn tổng thể nền kinh tế Việt Nam vẫn đang trong tình trạng tiền tư bản, bán Trung cổ. Mặc dù được đánh giá cao về giá trị văn hóa công nghiệp (lịch sử, công nghệ, xã hội, kiến trúc), các khu công nhà máy, xí nghiệp tại Việt Nam vẫn thường được gắn với hình ảnh cũ nát, tồi tàn, kém hấp dẫn do tình trạng kinh tế suy thoái và bị bỏ hoang trong thời gian dài.

Do nhận thức về giá trị của DSCN vẫn còn bất cập, mà không ít DSCN đã bị xóa sổ một cách đáng tiếc, ví dụ như nhà máy cơ khí Trần Hưng Đạo (Hà Nội), nhà máy Dệt 8-3 (Hà Nội), nhà máy Dệt Nam Định (Nam Định), Nhà máy đóng tàu Ba Son (TP Hồ Chí Minh)... Chính những can thiệp chưa phù hợp này cho thấy DSCN tại Việt Nam chưa được nhận diện như một nguồn tài nguyên có giá trị lịch sử, văn hóa, kinh tế của khu vực.

1.3. Thực trạng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội

Luận án rà soát thống kê **185 CTCNC** trong KVNTHN tại thời điểm năm 2019 (95 công trình còn hiện hữu và 90 đã bị phá hủy, di dời, chuyển đổi).

Các CTCNC có tình trạng khá đa dạng về vị trí, quy mô đất đai, loại hình doanh nghiệp, tình trạng sản xuất kinh doanh, tình trạng cơ sở vật chất, nhà xưởng, cũng như các giá trị về kiến trúc và lịch sử của chúng. Kết hợp với các nghiên cứu liên quan trước đây, luận án đánh giá tình trạng kiến trúc của 25/90 CTCN còn hiện hữu trong KVNTHN và đề xuất phân làm 3 nhóm để lựa chọn công trình khảo sát chuyên sâu:

- Nhóm các CTCN phát triển liên tục từ thời thuộc địa, giữ được dấu ấn kiến trúc ban đầu (*không khí lịch sử; kiến trúc thuộc địa hấp dẫn, kết hợp độc đáo giữa kiến trúc dân dụng và công nghiệp*);

- Nhóm các CTCN có nguồn gốc từ thuộc địa nhưng đã biến đổi hoàn toàn, tái thiết cơ bản sau chiến tranh (*không khí sản xuất hào hùng xây dựng đất nước giai đoạn hậu chiến; kiến trúc thống nhất đồng bộ; nét đẹp cơ khí mạnh mẽ*);

- Nhóm các CTCN xã hội chủ nghĩa phát triển sau 1954 (*không khí gia đình lớn theo mô hình “làm chủ tập thể”; kiến trúc đa dạng vừa quốc tế vừa bản địa, có thích ứng với khí hậu Việt Nam; không gian phong phú, hấp dẫn theo kiểu “tùy tiện” đặc trưng của Việt Nam*).

Xem xét sự phân bố hệ thống CTCN trong các bản đồ quy hoạch Hà Nội qua các thời kỳ, cụ thể, theo quy hoạch tại quyết định số 1259 gần như còn rất ít màu tím (đất công nghiệp) trong khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng. Điều này đồng nghĩa với việc các CTCNC sẽ được di dời và chuyển đổi theo định hướng quy hoạch. Thực tế cho thấy, những mô hình về tái tạo di sản công nghiệp trên địa bàn Hà Nội hay một số tỉnh, thành phố hiện vẫn còn manh mún, mà nguyên nhân

do thiếu quy hoạch tổng thể, mang tầm nhìn xa, thiếu hành lang pháp lý,... Bảo tồn, phát huy giá trị DSCN bằng cách tái tạo giá trị là một hướng đi mới, chắc chắn sẽ gặp không ít khó khăn nhưng lợi ích đem lại có giá trị lâu dài, vì vậy rất cần được quan tâm đúng mức.

1.4. Các công trình nghiên cứu liên quan

Các nghiên cứu đã chú ý đến vấn đề chuyển đổi chức năng các CTCNC trong đô thị cũng như đánh giá giá trị của chúng. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp đã chưa được phân tích dưới một góc nhìn hệ thống, thông qua một thang giá trị hoàn chỉnh. Các cơ sở khoa học chuyển đổi thích ứng các CTCNC bằng giải pháp bảo tồn, tái sử dụng thích ứng còn phân tán, thiếu tính hệ thống, thiếu minh chứng từ những bài học kinh nghiệm đã được thực tiễn soi rọi. Về các mô hình, giải pháp thiết kế cho các can thiệp chưa đưa ra một cách cụ thể đối với công trình công nghiệp chuyển đổi, chủ yếu dừng ở mức định hướng thiết kế và quản lý chung cho các công trình trong đô thị.

1.5. Những tồn tại cần nghiên cứu

- *Nhận diện giá trị di sản* cần dựa trên các dữ liệu đa dạng và cơ sở khoa học thuyết phục để đánh giá ý nghĩa, giá trị văn hóa...

- *Phân nhóm hệ thống các công trình* làm cơ sở đề xuất các giải pháp tiếp cận phù hợp. Cần có phương pháp đánh giá tiềm năng bảo tồn và tiềm năng tái sử dụng thích ứng các CTCNC bằng thang giá trị khách quan với các tiêu chí đa dạng phù hợp với đối tượng nghiên cứu.

- *Chuyển đổi thích ứng các CTCNC* đảm bảo thống nhất với các quy định của hệ thống quản lý và quy hoạch các cấp liên quan.

- *Triển khai nghiên cứu trên phạm vi KVNT HN*, gắn liền với thực trạng công tác di dời, chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi khu vực nội đô.

CHƯƠNG II: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI

2.1. Cơ sở lý thuyết

Luận án nghiên cứu các lý thuyết về nhận diện giá trị di sản của của các CTCNC; xác định các nguyên tắc thiết kế bảo tồn DSCN; và, tái sử dụng thích ứng CTCNC trong thực hành chuyển đổi. Qua đó, đề xuất một khuôn khổ phương pháp luận mới dựa vào lý thuyết và thực tế, trên cơ sở sau: Các tiêu chí để định giá tính xác thực của DSCN phải bao gồm cả đặc điểm hữu hình và vô hình của di tích; Mục tiêu của bảo tồn DSCN phải là bảo tồn các giá trị cụ thể, được xã hội công nhận, theo cách cho phép sử dụng đương đại của nó; Chỉ số thành công của việc bảo tồn DSCN sẽ phản ánh mức độ bền vững của dự án và mức độ phát triển cộng đồng.

- **Văn kiện Nara về tính xác thực:** nhấn mạnh các khía cạnh khác nhau của thuộc tính của di sản, cụ thể tại Điều 13 của Văn kiện.



Sơ đồ 2.1: Các đặc tính của di tích – Sự thống nhất có ý nghĩa

- **Hiển chương Bura:** được chia thành ba giai đoạn cơ bản: Hiểu ý nghĩa, Phát triển chính sách và Quản lý theo chính sách. Mỗi giai đoạn được cấu trúc để cho phép cập nhật thông tin về di sản theo nghĩa xem xét các điều kiện mới trên các địa điểm, đòi hỏi sự thích nghi trong quản lý.

- **Tam giác chiến lược tái sử dụng thích ứng Campbell:** đưa ra khái niệm 3E (Economic: Phát triển kinh tế, Environmental: Bảo vệ môi trường và Equity: Công bằng) và phân tích, đề xuất chiến lược tái sử dụng thích ứng nên được đánh giá dựa trên các 3 yếu tố trên.

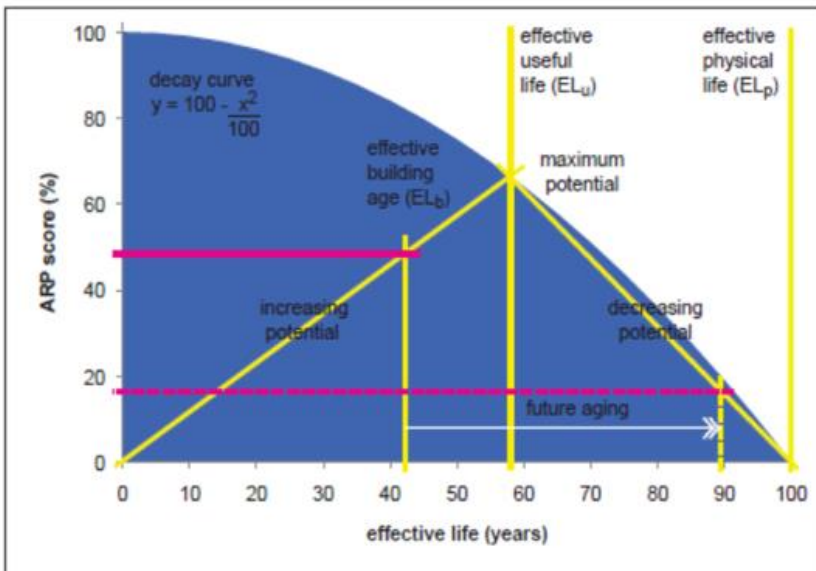
- **Phân tích các lớp công trình của Steward Brand:** Thông qua việc phân chia các thành phần của tòa nhà bằng cách sử dụng sơ đồ “cắt lớp sự thay đổi” của Brand, có thể nhận ra rằng có các tỷ lệ thay đổi khác nhau của các thành phần qua minh họa các thành phần của nó bằng sáu chữ "S": *Địa điểm (Site)* chỉ ra bối cảnh địa lý và có một đặc tính vĩnh cửu; *Kết cấu (Structure)* là nền móng và các yếu tố chịu lực, nó có tuổi thọ kết cấu từ 30 đến 300 năm; *Bao che (Skin)* là bề mặt bên ngoài, thay đổi cứ sau 20 năm hoặc lâu hơn; *Phụ trợ (Services)* là các bộ phận hoạt động của một tòa nhà (bao gồm: HVAC, hệ thống ống nước, hệ thống dây điện, thang máy và thang cuốn. Nó có tuổi thọ từ 7 đến 15 năm, do đó nhiều tòa nhà bị phá bỏ vì các hệ thống lỗi thời); *Không gian (Space)* liên quan đến cách bố trí nội thất, có tuổi thọ khác nhau tùy thuộc vào mục đích sử dụng (không gian thương mại - 3 năm, nhà ở - 30 năm); *Máy móc/ thiết bị (Stuff)* là tất cả những thứ có thể thay đổi hàng ngày như đồ nội thất.

- **Đánh giá hiệu quả chiến lược tái sử dụng thích ứng của Bullen and Love:** điều tra và thu thập dữ liệu về các yếu tố tích cực và tiêu cực từ các cuộc phỏng vấn và khảo sát. Họ thu thập dữ liệu và tạo

ra các danh mục các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thiết kế của các dự án tái sử dụng thích ứng.

- **Mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng (ARP):** dự đoán cuộc sống hữu ích là một chức năng xác định giá trị tăng cho đời sống vật chất, giá trị giảm cho sự lỗi thời của công trình, và cho phép tính toán khả năng tái sử dụng thích ứng của vòng đời xây dựng để có thể áp dụng đúng thời điểm can thiệp.

Các giá trị cho EL_u (cuộc sống hữu ích hiệu quả), EL_b (tuổi xây dựng hiệu quả) và EL_p (cuộc sống vật lý hiệu quả) được xác định bằng cách nhân L_u , L_b và L_p với 100 và chia cho L_p tương ứng, điều này cho phép tỷ lệ tối đa cho trục x và y là 100.



$$ARP \text{ (tăng)} = \frac{100 - EL_u^2}{100} \cdot EL_b$$

$$ARP \text{ (giảm)} = \frac{100 - EL_u^2}{100 - EL_u} \cdot (100 - EL_b)$$

Sơ đồ 2.2: Mô hình tham chiếu - Tiềm năng tái sử dụng thích ứng

- *Phương pháp thiết kế can thiệp về hình thức kiến trúc cho các toà nhà* trên cơ sở lý thuyết của Bollack (năm 2013), Donghwan Kim (năm 2018) đã đưa ra 08 loại mẫu thiết kế: *Chèn; Ký sinh; Ký sinh – chồng lớp; Ký sinh – liền kề; Bọc; Dệt; Bóc; Cấy/ghép*.

2.2. Cơ sở pháp lý

Về cơ bản Hà Nội đã có đầy đủ các khung pháp lý liên quan để triển khai quản lý các CTCN cũng như công tác di dời các CTCN tại Hà Nội. Hà Nội có nhiều điểm sáng và cơ hội sau khi được UNESCO công nhận là Thành phố sáng tạo: “Hà Nội có nguồn lực con người và năng lượng sáng tạo rất lớn.

2.3. Những yếu tố tác động tới việc chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội

Bên cạnh các yếu tố tự nhiên; kinh tế - chính trị - xã hội; Cơ sở hạ tầng; kỹ thuật, nhân công và hoạt động công nghiệp... . Luận án phân tích phân tích cụ thể 10 yếu tố tác động trực tiếp đến chuyển đổi thích ứng các các CTCNC trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội: *Văn hóa; Xã hội; Kinh tế; Môi trường; Pháp lý; Vị trí; Sử dụng mới; Nghiên cứu & phát triển; Chính quyền; Thời gian*.

2.4. Kinh nghiệm thực tiễn

Trên cơ sở phân tích các ví dụ, mô hình về chuyển đổi thích ứng CTCNC trong và ngoài nước, có thể thấy, để chuyển đổi thích ứng thành công các CTCNC trong CTKGĐT: *Điều kiện cần*: Đóng góp tích cực về thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố; Duy trì diện mạo và cảm nhận của tòa nhà cũ; Bảo tồn sự rõ ràng về cấu trúc của tòa nhà và không gian cũ; Bảo tồn và kết hợp một số hiện vật quan trọng; Cung cấp một môi trường bổ ích và độc đáo; Tạo và/hoặc cung cấp trải nghiệm khách truy cập độc đáo; Được thiết kế bằng cách sử dụng quy mô và tỷ lệ được điều chế cẩn thận, đặt cạnh nhau của vật liệu, ánh

sáng và bóng râm và các yếu tố cũ và mới - từ trong ra ngoài; Cư trú tại một vị trí lý tưởng; và, Góp phần vào một tương lai bền vững. *Điều kiện đủ*: Duy trì khả năng kinh tế của nơi di sản; Đạt hiệu quả kinh tế; Hạch toán chi phí vốn của công trình xây dựng; Tính đến chi phí vận hành trong tương lai của việc sử dụng được đề xuất, bao gồm chi phí bảo trì; Chiếm thị trường tiềm năng cho việc tái sử dụng được đề xuất; Hạch toán vị trí của tài sản; và, Tài khoản cho các nguồn tài chính cần thiết để thực hiện dự án.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI

3.1. Quan điểm và mục tiêu

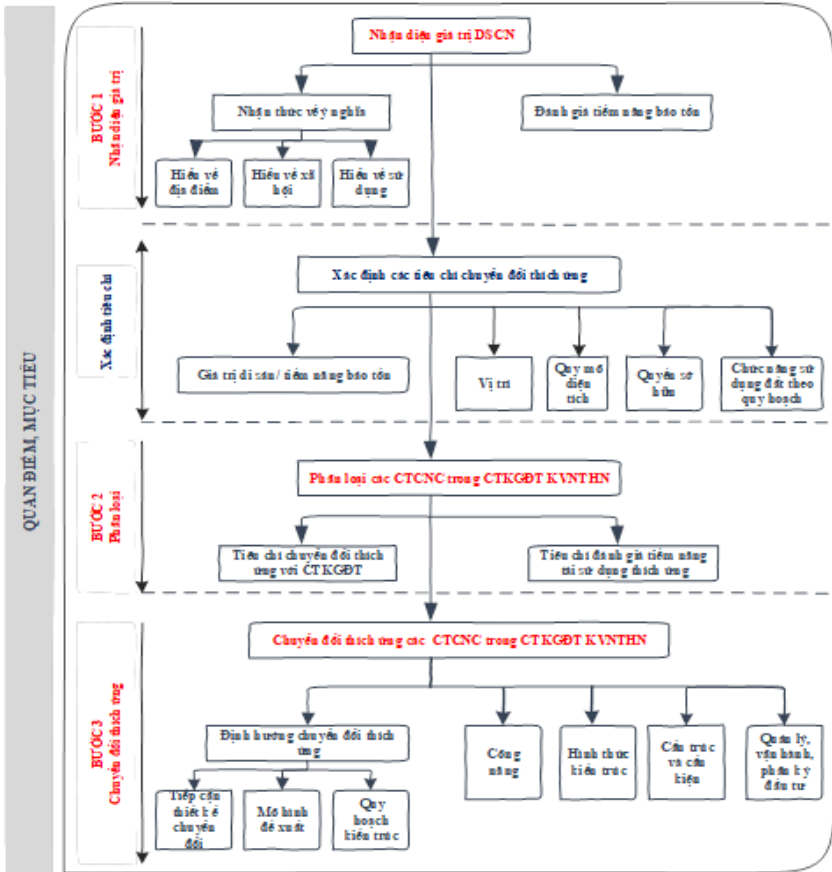
Việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN dựa trên các 05 quan điểm và 02 mục tiêu chính:

Mục tiêu 1: Ngăn chặn và điều chỉnh sự đánh mất giá trị DSCN trong quá trình tái thiết đô thị từ các công trình công nghiệp thuộc diện di dời, chuyển đổi.

Mục tiêu 2: Kiến tạo không gian văn hóa – xã hội mới cho người dân KVNTHN, trên cơ sở khai thác tài nguyên công nghiệp đảm bảo cả 3 yếu tố: Bảo tồn giá trị văn hóa; Tạo ra lợi ích kinh tế; và, hướng tới giá trị bền vững.

3.2. Nguyên tắc và quy trình

Các CTCNC trong KVNTHN rất đa dạng về quy mô, số lượng cũng như vị trí và chịu tác động mạnh của quá trình ĐTH, các loại quy hoạch và chương trình tái thiết đô thị từ các cơ sở sản xuất di dời. Do đó, để việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC cần thực hiện theo quy trình nhất định bao gồm 03 bước sau:



Sơ đồ 3.1: Quy trình chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN

3.3. Nhận diện giá trị các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội

Dựa trên Quy trình Hiến chương Burra, luận án đề xuất một kế hoạch bảo tồn cho các CTCNC trong KVNTHN thông qua một quá trình bắt đầu với sự hiểu biết ý nghĩa của các CTCNC, cụ thể: hiểu về địa điểm; hiểu về xã hội; hiểu về sử dụng.

Tiếp đến luận án đề xuất đánh giá tiềm năng bảo tồn DSCN bằng cách xác lập các tiêu chí cho từng ô lưới của lược đồ tinh thần dựa trên các cơ sở lý thuyết về tính xác thực, tinh thần nơi chốn tại chương 2.

Bảng 3.1: Bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn các CTCNC

KHÓA CẠNH	CHIỀU KÍCH				Đ I Ề M
	Nghệ thuật (25)	Lịch sử (25)	Xã hội (25)	Khoa học (25)	
Hình thức và thiết kế (16)	Sự thống nhất trong ý tưởng thiết kế ban đầu	Tiếp cận nghệ thuật trong thời kỳ xây dựng	Mức độ ảnh hưởng của chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế	Đặc trưng điển hình, kiểu hình thức ban đầu của công trình	4 x 4
Vật liệu và chất liệu (16)	Sự phù hợp của vật liệu với thể loại công trình	Đặc điểm và tính năng của vật liệu tại thời điểm xây dựng	Đã có tác động từ các dự án tái thiết, cải tạo, chuyển đổi...	Tính độc đáo và hợp lý của phương pháp xây dựng	4 x 4
Sử dụng và chức năng (16)	Các hình thức tổ hợp kiến trúc, vật kiến trúc cho các không gian chức năng điển hình	Mô hình chức năng cho thấy phương pháp sản xuất đặc trưng trong một giai đoạn nhất định	Các chức năng xã hội mới phát sinh tích hợp với các chức năng sản xuất	Các thiết bị gốc là bằng chứng về sự phát triển công nghệ	4 x 4
Truyền thống và kỹ thuật (16)	Khai thác kiến trúc vật liệu truyền thống cho nghệ thuật	Bảo tồn kỹ thuật sản xuất truyền thống và phát huy chúng trong chức năng sản xuất tương lai	Nhận định về sự thay đổi phương thức sản xuất cũng như các mối quan hệ	Khả năng nghiên cứu, khai thác các kỹ thuật truyền thống	4 x 4
Vị trí và Bối cảnh (16)	Mang ý nghĩa địa lý với sự liên hệ chặt chẽ với không gian thực thể và không gian xã hội cả trong quá khứ và hiện tại	Tạo sự phát triển đặc trưng cho khu vực tại thời điểm có sự thiết lập các cơ sở sản xuất	Vai trò vị trí trong cấu trúc không gian đô thị	Tuân thủ các nguyên tắc của quá trình định vị công nghiệp	4 x 4

Tinh thần và cảm xúc (20)	Cảm nghiệm của chủ thể quan sát về phong cách kiến trúc, giá trị con người và khung cảnh tự nhiên duy nhất – đặc trưng gốc	Được thừa nhận về ý nghĩa lịch sử qua hiểu biết sâu sắc về các yếu tố nền tảng như mục đích, bối cảnh ra đời của công trình	Tạo được bản sắc của nơi chốn qua cảm nhận của con người và sinh hoạt của con người - cả nhóm sản xuất bên trong và nhóm tiêu thụ bên ngoài	Tác động của sự thay đổi và phát triển khoa học công nghệ đối với kinh nghiệm, mối quan hệ tích cực cũng như trải nghiệm lâu dài, thường xuyên của CBCNV trong các nhà máy	4 x 5
----------------------------------	--	---	---	--	----------------------

Trong đó, các tiêu chí tại mỗi ô lưới được đánh giá quan trọng như nhau - mỗi tiêu chí là 4 điểm, riêng các tiêu chí được tạo bởi khía cạnh Tinh thần và cảm xúc – mỗi tiêu chí 5 điểm. Thang điểm này cho phép đánh giá mức độ từng tiêu chí một cách tương đối định, nhưng khi tổng hợp lại số điểm đạt được (trên tổng là 100) sẽ phản ánh trạng thái chung của CTCNC dưới tỉ lệ % một cách tương đối định lượng. Khi tổng số điểm đạt >50 thì CTCNC đó có tiềm năng di sản đáng kể để bảo tồn, và tổng điểm càng cao thì tiềm năng bảo tồn càng lớn.

3.4. Phân loại các CTCNC trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội

Luận án sử dụng 5 tiêu chí để phân loại bao gồm: giá trị di sản; vị trí/ mật độ dân số; quy mô diện tích; quyền sở hữu; chức năng sử dụng đất theo quy hoạch. Việc phân loại các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN dựa trên cơ sở cách tính MAX và MIN số điểm cho mỗi CTCNC. Năm tiêu chí, mỗi tiêu chí được chia thành bốn phần, đánh giá trên thang điểm 1-4, do đó: MAX là: $5 \times 4 = 20$; MIN là $5 \times 1 = 5$; $A = (MAX - MIN) / 3 = (20 - 5) / 3 = 5$. Theo đó, các CTCNC được xếp loại

có tiềm năng chuyển đổi thích ứng cao nếu có số điểm lớn hơn là $MIN + 2A = 15$ điểm. Các CTCNC được xếp loại có tiềm năng chuyển đổi thích ứng thấp nếu có số điểm nhỏ hơn là $MIN + A = 10$ điểm. Các CTCNC được xếp loại có tiềm năng chuyển đổi trung bình nếu có số điểm từ 10-15 điểm.

Bảng 3.2: Phân loại các CTCNC theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng

Tiêu chí	Đặc điểm, tính chất	Thang điểm
Giá trị di sản	CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn nhỏ hơn 50	1
	CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn từ 50-65	2
	CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn từ 65-80	3
	CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn lớn hơn 80	4
Vị trí	CTCNC thuộc khu vực có mật độ dân số nhỏ hơn 10.000 người/km² .	1
	CTCNC thuộc khu vực có mật độ dân số từ 10.000 – 20.000 người/km² .	2
	CTCNC thuộc khu vực có mật độ dân số từ 20.000 – 30.000 người/km² .	3
	CTCNC thuộc khu vực có mật độ dân số lớn hơn 30.000 người/km² .	4
Quy mô diện tích	CTCNC có diện tích lớn hơn 5 ha	1
	CTCNC có diện tích 3 - 5 ha	2
	CTCNC có diện tích 1 - 3 ha	3
	CTCNC có diện tích dưới 1 ha	4
Quyền sở hữu	CTCNC thuộc sở hữu của tư nhân 100%	1
	CTCNC đã cổ phần hóa tư nhân lớn hơn 50%	2
	CTCNC đã cổ phần hóa Nhà nước lớn hơn 50%	3
	CTCNC thuộc sở hữu của Nhà nước 100%	4
Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch	Phát triển chung cư cao tầng	1
	Phát triển công trình hỗn hợp TMDV cao tầng	2
	Phát triển các công trình HTXH- HTKT	3
	Phát triển các công trình cộng đồng, sáng tạo	4

- Phân loại theo tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích

ứng: Luận án đề xuất áp dụng mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng

thích ứng (ARP) tại mục 2.1 để đánh giá tham chiếu cho các đối tượng nghiên cứu điển hình khi trong điều kiện có đầy đủ thông tin, thông số và dữ liệu nghiên cứu khảo sát cụ thể.

Trong điều kiện thực trạng các CTCNC trong KVNTHN, luận án đề xuất áp dụng một phần mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng “ARP” thông qua bảng đánh giá chất lượng các CTCNC dựa trên việc phân tích chi tiết 07 khía cạnh tương ứng với 07 loại lỗi thời. Tiềm năng tái sử dụng công trình được tính theo tỷ lệ % tổng điểm 07 khía cạnh / 700 điểm. Công trình có tiềm năng tái sử dụng cao khi có kết quả đánh giá > 80% và TB từ 50% -80% và thấp là < 50%.

Bảng 3.3: Đánh giá chất lượng các CTCNC trong CTKGĐT

Khía cạnh	Chi tiết	Trọng số
Vật lý (Tuổi thọ)	Tính toán vụn kết cấu; Độ bền vật liệu; Tay nghề; Khả năng bảo trì; Thiết kế phức tạp; Điều kiện khí hậu; Nền móng.	7 x 15
Kinh tế (Vị trí)	Mật độ dân số; Khoảng cách thị trường; Cơ Sở hạ tầng giao thông vận tải; Tiếp cận khu đất; Triển vọng/ quảng bá; Những hạn chế trong việc lập quy hoạch; Kích thước lô đất.	7 x 15
Chức năng (Mức độ linh hoạt)	Tính linh hoạt; Khả năng phân tách; Tổ chức không gian; Khả năng chuyển đổi; Thông tầng; Lưới cột; Hệ thống thông gió và hành lang.	7 x 15
Công nghệ (Năng lượng)	Hướng công trình; Kính; Cách nhiệt và bóng; Ánh sáng tự nhiên; Thông gió tự nhiên; Hệ thống quản lý tòa nhà; Tiếp cận năng lượng mặt trời.	7 x 15
Cảm giác về địa điểm (Xã hội)	Hình ảnh/ bản sắc; Thẩm mỹ; Cảnh quan/ cảnh quan đô thị; Lịch sử/ tính xác thực; Tiện nghi; Quy mô con người; Cộng đồng, làng giềng.	7 x 15
Tiêu chuẩn chất lượng (Pháp lý)	Tiêu chuẩn hoàn thiện; Phòng cháy chữa cháy; Chất lượng môi trường trong nhà; Sức khỏe và An toàn lao động; Môi trường thoải mái; Tiếp cận khuyết tật; Âm thanh.	7 x 15
Bối cảnh (Chính trị)	Các công trình liên kề; Đặc điểm sinh thái; Bảo tồn; Sự quan tâm/tham gia của cộng đồng; Quy hoạch tổng thể đô thị; Quy hoạch sử dụng đất; Quyền sở hữu.	7 x 15

3.5. Đề xuất giải pháp chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị

- **Tiếp cận thiết kế chuyển đổi:** Luận án tiếp cận với chiến lược thích ứng kiến trúc cũ với sử dụng hiện đại, hướng tới việc phục hồi những lớp cấu trúc cũ của đô thị, làm sáng những điểm đen, phục hồi ký ức của người dân Hà Nội về một thời đã qua – từng bước đưa thành phố Hà Nội từ một thành phố sáng tạo, từng bước trở thành trung tâm sáng tạo của khu vực và thế giới.

- **Mô hình chuyển đổi:** Nhà máy cũ - Gợi vốn xã hội hoá – Mô hình quản lý độc lập – không gian mới; Nhà máy cũ - Đầu tư tư nhân – Mô hình quản lý tư nhân – Không gian mới; Nhà máy cũ - Đầu tư hợp doanh – Mô hình quản lý hợp doanh – Không gian mới.

- **Về mặt chức năng,** các kinh nghiệm trên thế giới cho thấy sự kết hợp ưu việt giữa kinh tế và văn hóa. Các chức năng được đề xuất phù hợp, sự thay đổi mang lại lợi ích kinh tế và sự chuyển đổi giữ được tinh thần nơi chốn với các giải pháp cụ thể về: công năng sử dụng; hình thức kiến trúc; cấu trúc và cấu kiện; các giải pháp kỹ thuật; giải pháp quản lý, vận hành và phân kỳ đầu tư. Tất cả các khía cạnh của các dự án tái sử dụng thích ứng nên được xem xét cẩn thận trước để đảm bảo rằng mục tiêu sử dụng cuối cùng tổng thể trên thực tế là khả thi: **Tính khả thi ngắn hạn:** Đặc điểm môi trường; Đặc điểm thị trường; Đặc điểm địa phương; Đặc điểm lập pháp; Đặc điểm tài chính; **Tính khả thi dài hạn:** Đặc điểm văn hóa: Di sản được xây dựng và ký ức tập thể.

3.6. Nghiên cứu áp dụng trường hợp Nhà máy xe lửa Gia Lâm

Đối chiếu trong bảng phân loại theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng như bảng dưới, với tổng điểm 15 – Nhà máy xe lửa Gia Lâm thuộc nhóm các công trình có tiềm năng chuyển đổi thích ứng cao.

Bảng 3.4: Phân loại theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng

Tiêu chí	Đặc điểm, tính chất	Thang điểm
Giá trị di sản	NMXLGL có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn là 81 điểm (lớn hơn 80 điểm)	4
Vị trí	NMXLG thuộc quận Long Biên có mật độ dân số là 4.510 người/km² (nhỏ hơn 10.000 người/km ²)	1
Quy mô diện tích	NMXLG có diện tích 5 ha (từ 3 - 5 ha)	2
Quyền sở hữu	NMXLG là thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Xe lửa Gia Lâm (Nhà nước 100%)	4
Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch	Thuộc QHPKN10:Đất công cộng Thành phố (Phát triển các công trình cộng đồng, sáng tạo)	4
Tổng điểm		15

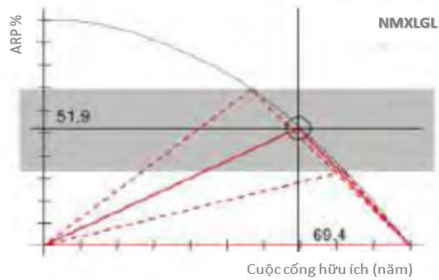
Trên cơ sở thông tin, số liệu khảo sát về Nhà máy xe lửa Gia Lâm cùng với các nội dung phân tích tại mục 3.4.2, luận án đã chạy thử mô hình tính toán đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng như tại mục 2.1.3/d và cho ra kết quả như bảng + hình bên dưới, kết luận: NMXLGL có **tiềm năng tái sử dụng thích ứng cao**, với số điểm ARP là **51.9%**

Bảng 3.5: Tổng hợp kết quả số liệu đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	Nhà máy xe lửa Gia Lâm	19 05	19 88	20 03	20 0	0.3 0	11 0	13 0	- 15. 38	51.9	Cao

***Trong đó, A: ID Dự án; B: Tên dự án; C: Năm xây dựng; D: Năm sửa đổi đầu tiên; E: Năm thay đổi mô hình sx, hđkd; F: Dự đoán đời sống vật chất (năm); G: Tỷ lệ lỗi thời hàng năm (%); H: Dự đoán cuộc sống hữu ích (năm); I: Cuộc sống hữu ích thực tế (năm); J: Phần trăm khác biệt (cột F và G); K: Điểm ARP (%); L: Đánh giá kết luận tiềm năng tái sử dụng thích ứng.

Sơ đồ 3.2: NMXLGL - mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng



Luận án kế thừa kết quả nghiên cứu đề xuất của KTS. Phạm Trung Hiếu và nhóm tác giả cho Dự án “*Tái thiết di sản công nghiệp*” do tổ chức EUNIC phát động năm 2021, với chủ đề: Hiện trạng các không gian công nghiệp tại Hà Nội và kinh nghiệm quốc tế về di sản công nghiệp. “Không gian Văn hóa - Sáng tạo cộng đồng” là mô hình được đề xuất, sẽ bao gồm các công trình cụ thể tương ứng với các thành tố của mô hình như sau: Bảo tàng ngành Đường sắt (Bảo tồn các giá trị di sản); Không gian sáng tạo cộng đồng (Kiến tạo không gian sáng tạo cộng đồng), và Công viên Nghệ thuật (Không gian công viên cây xanh).

Giải pháp kiến trúc chính của đề án là phát huy cấu trúc nhịp điệu của hệ khung kết cấu nhà xưởng cũ, thay đổi và bổ sung cấu trúc bề mặt, thay đổi vật liệu hoàn thiện để tạo nên một hình thức mới hiện đại, năng động nhưng cũng lưu giữ ký ức địa điểm bởi hình khối và hệ mái răng cưa đặc trưng của nhà máy.



Bảo tàng

Không gian sáng tạo

Công viên cây xanh

Hình 3.1: Giải pháp tổ chức hình thức kiến trúc chuyển đổi

3.7. Bàn luận về kết quả nghiên cứu

Luận án bàn luận các vấn đề: Vai trò, vị thế của các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị; Về quy trình chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội; Khối lượng, chất lượng và quản lý các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội; Về thuộc tính di sản của các công trình công nghiệp cũ trong khu vực nội thành Hà Nội; Về việc áp dụng các tiêu chí chuyển đổi thích ứng với cấu trúc không gian đô thị; So sánh đề xuất của luận án với chiến lược tái thiết đô thị từ các cơ sở sản xuất di dời; và, Những kết quả đã đạt được. Các kết quả nghiên cứu cung cấp một số cơ sở lý luận chuyên ngành cho các nhà nghiên cứu, sinh viên và các nhà hoạch định chính sách:

Thứ nhất, với nghiên cứu trường hợp ở KVNTHN, nghiên cứu này có thể là điểm khởi đầu cho việc điều tra bảo tồn di sản công nghiệp ở các thành phố lớn của Việt Nam. Điều tra sâu hơn về tính tổng quát của các phát hiện thực nghiệm có thể đạt được bằng cách tiến hành nghiên cứu nhiều trường hợp đô thị khác nhau. Nhưng điều này nằm ngoài phạm vi của nghiên cứu luận án. Ngoài ra, tiến hành nhiều cuộc phỏng vấn hơn với các cấp chính quyền, các bên liên quan chủ chốt, góp phần vào dữ liệu phỏng vấn toàn diện và đáng tin cậy hơn, cũng như hiểu biết thấu đáo hơn về các dự án tái thiết đô thị từ các CTCN di dời.

Thứ hai, rút ra từ kinh nghiệm của KVNTHN, nghiên cứu làm rõ quan hệ giữa quá trình thiết kế và kết quả thiết kế cuối cùng của nó trong các dự án chuyển đổi CTCN. Nó tiết lộ rằng một kết quả dự án không chỉ được định hình bởi khái niệm ban đầu của một cá nhân và

tổ chức có ảnh hưởng, mà thay vào đó phần lớn bị ảnh hưởng bởi những hạn chế theo điều kiện, bối cảnh địa phương.

Thứ ba, đối với các nhà hoạch định chính sách, điều quan trọng là một cách tiếp cận mở, có thể truyền cảm hứng cho những suy nghĩ mới trong các chương trình, dự án tái thiết trong tương lai. Luận án này đã thông qua một cách tiếp cận xem xét đầy đủ các mối quan hệ và tác động của các bên liên quan: Chính quyền, các nhà phát triển, tư vấn thiết kế, cũng như các cộng đồng nghệ sĩ, sáng tạo tại địa phương. Phân tích này giúp hiểu được chìa khóa thành công hoặc thất bại của các dự án bảo tồn di sản, là cơ sở cho việc hoạch định chiến lược cũng như đưa ra các giải pháp của thành phố đối với việc chuyển đổi các CTCNC trong KVNDTPHN.

Áp dụng tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng cho 10 CTCNC trên cơ sở kết quả báo cáo khảo sát, đánh giá thực trạng tại Phụ lục I, cho ra kết quả như sau:

Bảng 3.6: Kết quả đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng

10 CTCNC trong KVNTHN

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Bia Hà Nội	1890	1957	2001	200	0.25	121	110	10.00	57.20	Cao
2	Xe lửa Gia Lâm	1905	1988	2003	200	0.30	110	130	-15.38	51.9	Cao
3	Kỹ thuật Điện thông	1954	không	2008	50	1.10	29	8	262.50	18.40	Thấp
4	Thuốc lá Thăng Long	1957	1994	2003	75	0.40	56	41	36.59	32.20	TB
5	Cao su Sao vàng	1957	không	1960	200	0.08	172	195	-11.79	4.70	Thấp

6	Giày vải Thượn g Đình	195 7	khôn g	200 1	15 0	0.4 7	75	11 1	- 32. 43	38.3 0	TB
7	Bánh kẹo Hải Hà	196 0	khôn g	200 7	10 0	0.5 0	61	75	- 18. 67	41.6 0	TB
8	Bóng đèn Phích nước Rạng đông	196 3	khôn g	200 2	15 0	0.3 7	87	11 2	- 22. 32	40.0 0	TB
9	Bánh kẹo Hải Châu	196 4	khôn g	198 6	20 0	0.1 8	14 1	17 6	- 19. 89	20.5 0	TB
1 0	Dệt Công nghiệp	196 7	khôn g	200 4	10 0	0.2 5	74	90	- 17. 78	17.4 0	Thấp

(Diễn giải nội dung các cột: Phần *** Bảng 3.5 phía trên)

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận: việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN sẽ gặp phải rất nhiều khó khăn và thách thức đòi hỏi phải có những nghiên cứu đánh giá (nhận diện giá trị, vai trò, vị thế và tiềm năng bảo tồn, tái sử dụng thích ứng); kế hoạch tổ chức và chính sách cụ thể; sự ủng hộ của cộng đồng, sự quan tâm của chính quyền địa phương và sự phối hợp ăn ý giữa các bộ, ban, ngành; cũng như sự đồng thuận của chủ đầu tư, nhà phát triển và sự đồng hành của các tổ chức xã hội, giới chuyên môn, văn nghệ sĩ... .

Để chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN, luận án đã sử dụng phương pháp tiếp cận nhất quán. Cụ thể: luận án thu thập, phân tích các tài liệu khoa học và thực tiễn trên thế giới, qua đó, tổng hợp, liên kết các thông tin để tìm ra bài học kinh nghiệm cần thiết. Các bài học kinh nghiệm này được so sánh, đối chiếu với thực

trạng Hà Nội để tìm ra các vấn đề nghiên cứu. Sau đó, luận án thu thập các cơ sở khoa học có liên quan đến vấn đề nghiên cứu, so sánh, đối chiếu nhằm rút ra các cơ sở, các tiêu chí, chỉ tiêu tham khảo và áp dụng. Tiếp theo cần xác định quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc của việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN để từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp với mục đích luận án và mục tiêu chuyển đổi thích ứng.

Mỗi CTCNC sau khi thực hiện theo quy trình chuyển đổi thích ứng sẽ có được những đánh giá một cách toàn diện làm cơ sở cho việc đề xuất các kế hoạch quản lý phù hợp, khác biệt với lộ trình và biện pháp di dời các cơ sở sản xuất ra khỏi khu vực nội thành Hà Nội do gây ô nhiễm và/hoặc không phù hợp với quy hoạch hiện nay. Theo đó, các CTCNC được đánh giá là có tiềm năng bảo tồn và/hoặc tiềm năng tái sử dụng thích ứng khi áp dụng các giải pháp chuyển đổi thích ứng cho phép lưu giữ được các ý nghĩa lịch sử của chúng và cung cấp những không gian trải nghiệm mới đảm bảo tính liên tục của ý định và chức năng ban đầu; hình thức theo sau sự thay đổi; tính vật chất hay tính xác thực của vật liệu; tính bền vững, hài hòa với ý định bảo tồn DSCN; và, tính khả thi đảm mục tiêu tổng thể bao gồm cả khả thi ngắn hạn (đặc điểm môi trường, thị trường, địa phương, lập pháp, tài chính) và khả thi dài hạn (đặc điểm văn hóa – DSCN và ký ức tập thể/ tình thần nơi chốn).

Kiến nghị: Nhà nước và cụ thể là Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cần ban hành cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc di dời các CTCN gây ô nhiễm và/hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực nội thành; Xây dựng các chế tài cụ thể quy định rõ trách nhiệm của chính quyền địa phương, người dân, các nhà đầu tư trong việc đánh giá, quản lý, sử dụng, chuyển đổi các CTCN có giá trị về mặt di sản. Cần sớm

thống kê, phân loại và công bố giá trị di sản của CTCN, trước hết có thể là công nhận các CTCN có giá trị cấp Thành phố. Sau đó, từng bước pháp lý hóa khái niệm DSCN để đưa vào các văn bản pháp luật, cụ thể là Luật Di sản.

Hiện nay, Hà Nội đang tiến hành Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, theo Kế hoạch số 129/KH-UBND ngày 25/5/2021 và Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND Thành phố. Trong đó có các ô đất, khu đất của các cơ sở sản xuất vẫn còn đang hoạt động hoặc đã ngừng hoạt động do thuộc đối tượng phải di dời ra ngoài KVNTHN. Để đáp ứng yêu cầu phát triển của xã hội song rất cần đảm bảo hài hòa yêu cầu bảo tồn với phát triển, nhất thiết phải đưa bảo tồn DSCN vào Điều chỉnh QHC Thủ đô này; đồng thời, các địa điểm (CTCN có giá trị về mặt di sản) cần được chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất “phi nhà ở”, thực hiện nghiêm chủ trương ưu tiên phục vụ công cộng, không gian văn hóa, sáng tạo làm cơ sở hạ tầng cho ngành công nghiệp văn hóa phát triển; Giám sát việc thực hiện các quy hoạch, QHPK, QHCT để đảm bảo các CTCN có giá trị di sản được bảo tồn và khai thác hợp lý. Do vậy đề nghị sớm có quy chế quản lý, phát triển các chính sách và chiến lược cho các CTCN có giá trị. Quy định quản lý được đề xuất theo hai giai đoạn cơ bản là phát triển chính sách và quản lý theo chính sách. Mỗi giai đoạn được cấu trúc để cho phép cập nhật thông tin theo tầm quan trọng của các CTCN và xem xét các điều kiện mới trên các địa điểm trong CTKGĐT, đảm bảo sự thích ứng trong quản lý../

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ

Các bài báo khoa học đã công bố có liên quan đến luận án:

1. Đinh Thị Hải Yến, *Nhật bản – Khả năng biến những cái không thể thành có thể*, Tạp chí Xây dựng, số 08, 2012 – ISSN 0866-0762.
2. Đinh Thị Hải Yến, *Chuyển đổi nhà máy điện Bankside – Quá khứ và hiện tại cùng tồn tại trong một thể thống nhất*. Tạp chí Kiến trúc, Hội Kiến trúc sư Việt Nam, số 01, 2022 – ISSN 0866-8617.
3. Đinh Thị Hải Yến, *Chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trong khu vực nội thành Hà Nội – Chiến lược Đánh giá và quản lý*. Tạp chí Xây dựng, số 04, 2022 – ISSN 0866-0762.

Các đề tài nghiên cứu khoa học tham gia là thành viên của nhóm nghiên cứu:

1. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, *Cơ sở khoa học để xây dựng Quy chế quản lý màu sắc kiến trúc trong đô thị tại các thành phố lớn đặc thù ở Việt Nam*. Bộ Xây dựng, 2008.
2. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, *Nghiên cứu đề xuất quy chế mẫu về quản lý các giá trị bản sắc kiến trúc đô thị Việt Nam*. Bộ Xây dựng, 2009.
3. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, *Nghiên cứu đề xuất Quy trình đánh giá, phân hạng nhà chung cư*. Bộ Xây dựng, 2010.
4. Viện Kiến trúc – Hội KTSVN, *Nghiên cứu, khảo sát kiến trúc truyền thống, làng nghề Việt Nam*. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, 2012.
5. Viện Kiến trúc – Hội KTSVN, *Khảo sát, đánh giá quỹ kiến trúc thời kỳ đổi mới 1945 – 1986*. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, 2014.
6. Viện Kiến trúc – Hội KTSVN, *Nhà ở xã hội – những khía cạnh văn hóa xã hội thời kỳ đổi mới*. Hội Kiến trúc sư Việt Nam, 2014.

