

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

-----

**NGUYỄN LIÊN HƯƠNG**

**QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN  
KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
CHUYÊN NGÀNH QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH**

**HÀ NỘI - 2020**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

-----

**NGUYỄN LIÊN HƯƠNG**

**QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN  
KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
CHUYÊN NGÀNH QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH  
MÃ SỐ: 62.58.01.06**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:**

**GS.TS.KTS. NGUYỄN TÓ LĂNG**

**HÀ NỘI, 2020**



## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu độc lập của cá nhân tôi. Các số liệu, kết quả đề xuất trong luận án là trung thực, chính xác và chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận án

NCS. Nguyễn Liên Hương

## LỜI CẢM ƠN

Trước tiên, tôi xin được bày tỏ sự trân trọng và lòng biết ơn sâu sắc đến GS.TS.KTS Nguyễn Tổ Lăng - người hướng dẫn khoa học đã tận tình hướng dẫn, động viên tôi từng bước hoàn thành Luận án.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban giám hiệu trường Đại học Kiến trúc Hà nội, Khoa Sau đại học, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý đô thị, Bộ môn Quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và các đơn vị ban ngành liên quan đã tạo điều kiện, giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện Luận án.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ của các chuyên gia, các nhà khoa học, các đồng nghiệp đã chia sẻ kinh nghiệm và dành cho tôi những ý kiến đóng góp quý báu trong thời gian nghiên cứu Luận án.

Sau cùng, tôi xin được dành lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè đã luôn đồng hành cùng tôi, là chỗ dựa tinh thần, ủng hộ, động viên tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận án này ./.

Hà nội năm 2020

Tác giả luận án

NCS. Nguyễn Liên Hương

## MỤC LỤC

|                                                                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| LỜI CAM ĐOAN.....                                                                                                      | i        |
| LỜI CẢM ƠN.....                                                                                                        | ii       |
| MỤC LỤC.....                                                                                                           | iii      |
| DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....                                                                                         | viii     |
| DANH MỤC BẢNG BIỂU.....                                                                                                | ix       |
| DANH MỤC HÌNH .....                                                                                                    | xi       |
| <b>MỞ ĐẦU.....</b>                                                                                                     | <b>1</b> |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài.....                                                                                      | 1        |
| 2. Mục đích nghiên cứu.....                                                                                            | 3        |
| 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....                                                                                | 3        |
| 4. Phương pháp nghiên cứu.....                                                                                         | 3        |
| 5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....                                                                                  | 4        |
| 6. Những đóng góp mới.....                                                                                             | 4        |
| 7. Một số khái niệm, thuật ngữ .....                                                                                   | 5        |
| 8. Cấu trúc của luận án.....                                                                                           | 6        |
| <b>NỘI DUNG .....</b>                                                                                                  | <b>7</b> |
| <b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG<br/>GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ.....</b>  | <b>7</b> |
| <b>1.1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử<br/>các thành phố trên thế giới .....</b> | <b>7</b> |
| 1.1.1. Đặc điểm hình thành, phát triển kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                  | 7        |
| 1.1.1.1. Thời kỳ cổ đại .....                                                                                          | 7        |
| 1.1.1.2. Thời kỳ Trung – Cận đại.....                                                                                  | 8        |
| 1.1.1.3. Thời kỳ hiện đại.....                                                                                         | 11       |
| 1.1.2. Tình hình quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                | 12       |
| 1.1.2.1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng tại nội đô lịch sử các<br>thành phố châu Âu .....           | 13       |
| 1.1.2.2. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng các tuyến phố tại<br>nội đô lịch sử thành phố Mỹ.....       | 13       |

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1.2.3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng hoà hợp thiên nhiên & con người tại nội đô lịch sử thành phố châu Á.....          | 14        |
| 1.1.2.4. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng nội đô lịch sử thành phố theo hướng đô thị vị nhân sinh.....                      | 15        |
| 1.1.2.5. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử hướng tới thành phố sống tốt tại các nước đang phát triển..... | 16        |
| <b>1.2. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử các thành phố tại Việt Nam.....</b>                             | <b>17</b> |
| 1.2.1. Đặc điểm hình thành, phát triển kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng..                                                           | 17        |
| 1.2.2. Tình hình quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                                      | 20        |
| <b>1.3. Thực trạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b>                                    | <b>22</b> |
| 1.3.1. Lịch sử hình thành, phát triển hệ thống không gian công cộng .....                                                                    | 22        |
| 1.3.2. Thực trạng hệ thống không gian công cộng .....                                                                                        | 24        |
| 1.3.3. Thực trạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                                             | 28        |
| <b>1.4. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b>                            | <b>31</b> |
| 1.4.1. Cơ chế, chính sách quản lý .....                                                                                                      | 32        |
| 1.4.2. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan.....                                                                                          | 33        |
| 1.4.3. Tổ chức bộ máy và trách nhiệm quản lý nhà nước.....                                                                                   | 37        |
| 1.4.4. Sự tham gia của cộng đồng.....                                                                                                        | 40        |
| <b>1.5. Các công trình khoa học , các luận án tiến sỹ có liên quan.....</b>                                                                  | <b>41</b> |
| 1.5.1. Các công trình nghiên cứu khoa học.....                                                                                               | 41        |
| 1.5.2. Các luận án Tiến sĩ.....                                                                                                              | 43        |
| <b>1.6. Các vấn đề cần nghiên cứu .....</b>                                                                                                  | <b>46</b> |
| <b>CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....</b>                   | <b>47</b> |
| <b>2.1. Cơ sở lý thuyết về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố .....</b>                          | <b>47</b> |

|                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.1. Kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng trong đô thị.....                                                               | 47        |
| 2.1.1.1. Không gian công cộng.....                                                                                               | 47        |
| 2.1.1.2. Vai trò của không gian công cộng .....                                                                                  | 48        |
| 2.1.1.3. Phân loại không gian công cộng.....                                                                                     | 49        |
| 2.1.2. Lý thuyết về kiến trúc, cảnh quan đô thị .....                                                                            | 51        |
| 2.1.2.1. Các nhân tố kiến trúc, cảnh quan đô thị.....                                                                            | 51        |
| 2.1.2.2. Lý thuyết tổ chức kiến trúc, cảnh quan đô thị .....                                                                     | 52        |
| 2.1.2.3. Hình ảnh đô thị phản ánh qua cuộc sống giữa các toà nhà .....                                                           | 53        |
| 2.1.2.4. Bản sắc đô thị và tinh thần nơi chốn.....                                                                               | 53        |
| 2.1.3. Lý thuyết về quản lý không gian công cộng trong đô thị.....                                                               | 54        |
| 2.1.3.1. Các khía cạnh chính trong quản lý KGCC đô thị.....                                                                      | 54        |
| 2.1.3.2. Lý thuyết quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đạo lý Châu Á.....                                                   | 56        |
| 2.1.4. Quản lý nhà nước về kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng .....                                                       | 57        |
| 2.1.5. Vai trò của sự tham gia của cộng đồng .....                                                                               | 59        |
| <b>2.2. Cơ sở pháp lý về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội .....</b>         | <b>61</b> |
| 2.2.1. Văn bản quy phạm pháp luật.....                                                                                           | 61        |
| 2.2.2. Chính sách, định hướng và văn bản pháp lý liên quan .....                                                                 | 62        |
| 2.2.4. Đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị.....                                                                                     | 64        |
| <b>2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội .....</b> | <b>67</b> |
| 2.3.1. Yếu tố tự nhiên – môi trường.....                                                                                         | 67        |
| 2.3.2. Yếu tố Kinh tế - Xã hội.....                                                                                              | 67        |
| 2.3.3. Yếu tố văn hoá truyền thống.....                                                                                          | 67        |
| 2.3.4. Yếu tố khoa học công nghệ.....                                                                                            | 68        |
| 2.3.5. Quá trình hội nhập, toàn cầu hoá.....                                                                                     | 68        |
| 2.3.6. Sự phối hợp giữa các cấp, ngành liên quan.....                                                                            | 69        |
| 2.3.7. Sự tham gia của cộng đồng.....                                                                                            | 69        |
| <b>2.4. Kết quả điều tra XHH không gian công cộng khu nội đô lịch sử.....</b>                                                    | <b>70</b> |

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.4.1. Phương pháp quan sát.....                                                                                           | 70         |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra XHH sử dụng bảng hỏi.....                                                                      | 73         |
| 2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....                                                                                         | 75         |
| <b>2.5. Bài học kinh nghiệm trong nước và quốc tế .....</b>                                                                | <b>76</b>  |
| 2.5.1. Quốc tế .....                                                                                                       | 76         |
| 2.5.2. Việt Nam.....                                                                                                       | 82         |
| <b>CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....</b>      | <b>90</b>  |
| <b>3.1. Quan điểm, mục tiêu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b> | <b>90</b>  |
| 3.1.1. Quan điểm.....                                                                                                      | 90         |
| 3.1.2. Mục tiêu.....                                                                                                       | 91         |
| <b>3.2. Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b>          | <b>91</b>  |
| <b>3.3. Đề xuất bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b> | <b>93</b>  |
| 3.3.1. Các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                  | 93         |
| 3.3.2. Bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                  | 95         |
| 3.3.3. Nhận diện giá trị, xếp hạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                          | 97         |
| <b>3.4. Các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....</b>       | <b>102</b> |
| 3.4.1. Nhận diện loại hình, phân vùng và xác định yêu cầu quản lý.....                                                     | 102        |
| 3.4.1.1. Nhận diện loại hình kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                | 102        |
| 3.4.1.2. Phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                  | 102        |
| 3.4.1.3. Xác định yêu cầu quản lý theo phân vùng.....                                                                      | 108        |
| 3.4.2. Hoàn thiện khung pháp lý, công cụ, cơ sở dữ liệu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng .....            | 113        |
| 3.4.2.1. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.....                                                                          | 113        |
| 3.4.2.2. Hệ thống Qui chuẩn, Tiêu chuẩn.....                                                                               | 114        |

|                                                                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.4.2.3. Hệ thống đồ án Quy hoạch, Quy chế, Quy định quản lý.....                                                                          | 114        |
| 3.4.2.4. Hoàn thiện danh mục dự án.....                                                                                                    | 115        |
| 3.4.2.5. Xây dựng bản đồ và hệ thống thông tin KGCC trong thành phố.....                                                                   | 116        |
| 3.4.3. Các giải pháp cụ thể .....                                                                                                          | 117        |
| 3.4.3.1. Giải pháp quản lý bảo vệ các kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị.....                                                            | 117        |
| 3.4.3.2. Giải pháp quản lý cải tạo, chỉnh trang.....                                                                                       | 120        |
| 3.4.3.3. Giải pháp quản lý xây dựng mới.....                                                                                               | 122        |
| 3.4.3.4. Giải pháp quản lý khai thác, sử dụng .....                                                                                        | 122        |
| 3.4.4. Tổ chức bộ máy và trách nhiệm quản lý nhà nước.....                                                                                 | 125        |
| 3.4.5. Giải pháp quản lý có sự tham gia của cộng đồng .....                                                                                | 127        |
| <b>3.5. Áp dụng thí điểm quản lý kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân -<br/>Phường Quán Thánh – Quận Ba Đình – Thành phố Hà Nội.....</b> | <b>129</b> |
| 3.5.1. Vị trí và đặc điểm hiện trạng .....                                                                                                 | 129        |
| 3.5.2. Các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân.....                                                                   | 136        |
| <b>3.6. Bàn luận .....</b>                                                                                                                 | <b>142</b> |
| 3.6.1. Tính khả thi giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng..                                                          | 142        |
| 3.6.2. Tính hiệu quả quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng.....                                                                | 143        |
| 3.6.3. Tính thực tiễn và áp dụng nhân rộng giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan<br>không gian công cộng .....                            | 144        |
| <b>KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....</b>                                                                                                            | <b>146</b> |
| Kết luận.....                                                                                                                              | 146        |
| Kiến nghị.....                                                                                                                             | 148        |
| <b>DANH MỤC CÁC BÀI BÁO KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ</b>                                                                                |            |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>                                                                                                                  |            |
| <b>PHỤ LỤC</b>                                                                                                                             |            |

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| <b>Chữ viết tắt</b> | <b>Nội dung đầy đủ</b>     |
|---------------------|----------------------------|
| BXD                 | Bộ Xây dựng                |
| HTKT                | Hạ tầng kỹ thuật           |
| HTXH                | Hạ tầng xã hội             |
| KGCC                | Không gian công cộng       |
| KGĐT                | Không gian đô thị          |
| NĐLS                | Nội đô lịch sử             |
| QH, KT              | Quy hoạch, Kiến trúc       |
| QC, TC              | Qui chuẩn, Tiêu chuẩn      |
| QHC                 | Quy hoạch chung            |
| QHCT                | Quy hoạch chi tiết         |
| QHĐT                | Quy hoạch đô thị           |
| QHPK                | Quy hoạch phân khu         |
| QLĐT                | Quản lý đô thị             |
| STGCCĐ              | Sự tham gia của cộng đồng  |
| TKĐT                | Thiết kế đô thị            |
| VBQPPL              | Văn bản quy phạm pháp luật |



## **DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU**

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Sơ đồ 1.1. Mô hình QLĐT tại thành phố Hà Nội.....                                                               | 38  |
| Sơ đồ 1.2. Cơ cấu quản lý cây xanh và công viên cấp thành phố.....                                              | 38  |
| Sơ đồ 1.3. Cơ cấu quản lý cây xanh và công viên cấp quận.....                                                   | 38  |
| Sơ đồ 1.4. Trách nhiệm của các cơ quan tham mưu của thành phố Hà Nội.....                                       | 39  |
| Sơ đồ 2.1. Các khía cạnh của quản lý .....                                                                      | 54  |
| Sơ đồ 2.2. Nguyên tắc ba mô hình quản lý KGCC .....                                                             | 55  |
| Sơ đồ 2.3. Vị trí của quản lý kiến trúc, cảnh quan trong quản lý nhà nư.....                                    | 57  |
| Sơ đồ 2.4. Hệ thống các cơ sở và công cụ quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.....                                 | 61  |
| Sơ đồ 2.5. Ứng dụng GIS trong quy hoạch xây dựng đô thị .....                                                   | 69  |
| Sơ đồ 2.6. Mô hình quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại Hà Nội.....                                            | 70  |
| Sơ đồ 2.7. Sơ đồ phân công trách nhiệm giải quyết các thủ tục liên quan đến quản lý xây dựng tại các Quận ..... | 71  |
| Sơ đồ 3.1. Yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội.....                                       | 94  |
| Sơ đồ 3.2. Mô hình quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhiều cấp.....                                             | 126 |
| Sơ đồ 3.3. Mô hình hợp tác Tổ quản lý KGCC - Ban quản lý chính trang đô thị..                                   | 127 |
| Sơ đồ 3.4. Vai trò các cơ quan trong quản lý vườn hoa thành phố quản lý.....                                    | 133 |
| Bảng 1.1. Các khu vực trong NDLS với các KGCC tiêu biểu.....                                                    | 26  |
| Bảng 1.2. Hiện trạng công viên, vườn hoa tại nội đô.....                                                        | 27  |
| Bảng 1.2. Diện tích công viên, vườn hoa trong tương quan dân số tại nội đô.....                                 | 27  |
| Bảng 1.3. Phân tích SWOT về thực trạng KGCC tại NDLS.....                                                       | 33  |
| Bảng 2.1. Các mức độ tập trung người sử dụng tại KGCC.....                                                      | 71  |
| Bảng 2.2. Phân loại các các mức độ tập trung người sử dụng tại KGCC khu NDLS..                                  | 72  |
| Bảng 2.3. Các loại hình hoạt động tại KGCC khu NDLS.....                                                        | 72  |
| Bảng 2.4. Mục đích đến KGCC (Có thể 1 hoặc nhiều mục đích).....                                                 | 74  |
| Bảng 2.5. Đánh giá về khả năng tiếp cận với KGCC (Tính kết nối).....                                            | 74  |
| Bảng 2.6. Đánh giá về kiến trúc, cảnh quan KGCC (Tính thẩm mỹ).....                                             | 74  |
| Bảng 2.7. Đánh giá về tính xã hội KGCC (Tính thân thiện).....                                                   | 74  |

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bảng 2.8. Mong muốn của người sử dụng về KGCC (nhu cầu, nguyện vọng).....   | 75  |
| Bảng 3.1. Tiêu chí phân loại KGCC theo cấp độ trong đô thị.....             | 98  |
| Bảng 3.2. Tiêu chí phân loại KGCC theo khu vực trong NDLS.....              | 98  |
| Bảng 3.3. Tiêu chí xếp hạng KGCC khu NDLS Hà Nội.....                       | 99  |
| Bảng 3.4. Cách tính điểm cho từng hạng KGCC khu NDLS Hà Nội.....            | 99  |
| Bảng 3.5. Bảng xếp hạng KGCC đề xuất cho khu NDLS Hà Nội.....               | 100 |
| Bảng 3.6. Các yếu tố cấu thành kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS.....      | 102 |
| Bảng 3.7. Bảng phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS .....   | 105 |
| Bảng 3.8. Các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC theo phân vùng..... | 109 |
| Bảng 3.9. Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC theo xếp hạng.....   | 118 |
| Bảng 3.10. Thực tế hoạt động quản lý vườn hoa Vạn Xuân.....                 | 134 |
| Bảng 3.9. Nguyên tắc chung quản lý KT, CQ vườn hoa Vạn Xuân.....            | 135 |
| Bảng 3.10. Quản lý giao thông khu vực vườn hoa Vạn Xuân theo giai đoạn..... | 138 |

## DANH MỤC HÌNH

|                                                                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Hình 1. Vị trí nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.....                                                                   | Trang 3 |
| Hình 1.1. Quần thể Acropol – Hi lap cổ đại.....                                                                       | 8       |
| Hình 1.2. Sân hoàng gia – Rome.....                                                                                   | 8       |
| Hình 1.3. Mặt bằng agora – Athens.....                                                                                | 8       |
| Hình 1.4. Tổ hợp Quảng trường – Vườn hoa – Nhà thờ - Chợ Anh.....                                                     | 10      |
| Hình 1.5. Phố cổ Thư Viên Môn – Quảng trường Thiên An môn – Trung Quốc.....                                           | 11      |
| Hình 1.6. Vườn chùa Suisen, Nhật Bản.....                                                                             | 11      |
| Hình 1.7. Cảnh quan Jinhae-gu, Hàn Quốc.....                                                                          | 11      |
| Hình 1.8. Các nhóm giải pháp chính xây dựng Đô thị vị nhân sinh.....                                                  | 16      |
| Hình 1.9. Không gian sinh hoạt cộng đồng truyền thống.....                                                            | 18      |
| Hình 1.10. Không gian 36 phố phường.....                                                                              | 10      |
| Hình 1.11. Quảng trường tại các thành phố lớn Việt Nam trước 1954.....                                                | 19      |
| Hình 1.12. Bản đồ quy hoạch các khu vực trong NĐLS.....                                                               | 25      |
| Hình 1.13. Thực trạng các KGCC ở Hà Nội thiếu quản lý kiến trúc, cảnh quan ....                                       | 30      |
| Hình 2.1. Các nhân tố chính ảnh hưởng kiến trúc, cảnh quan đô thị.....                                                | 51      |
| Hình 2.2. Năm vấn đề của QHĐT theo đạo lý châu Á.....                                                                 | 52      |
| Hình 2.3. Các yếu tố tạo nên sự đa dạng trong KGĐT .....                                                              | 53      |
| Hình 2.4. Ba tiêu chí cho mục tiêu công bằng xã hội .....                                                             | 53      |
| Hình 2.5. Những đặc điểm của một thành phố vị nhân sinh.....                                                          | 53      |
| Hình 2.6. Lý luận về yếu tố nơi chốn trong KGĐT của Ian Bentley.....                                                  | 55      |
| Hình 2.7. STGCCD trong quy hoạch và QLĐT.....                                                                         | 59      |
| Hình 2.8. Định hướng phát triển không gian đô thị trung tâm Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến 2030 tầm nhìn 2050..... | 64      |
| Hình 2.9. Phạm vi ranh giới 38 QH phân khu tại ĐT trung tâm.....                                                      | 65      |
| Hình 2.10. Các đồ án QHPK tại NĐLS.....                                                                               | 66      |
| Hình 2.11. Các bước QLĐT tại Trung Quốc.....                                                                          | 80      |

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hình 2.12. QLĐT lấy con người làm trung tâm .....                          | 80  |
| Hình 2.13. Hà Nội thời thuộc địa Pháp.....                                 | 83  |
| Hình 3.1. Bản đồ phân 13 vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS.. | 104 |
| Hình 3.2. Phân vùng 1.....                                                 | 105 |
| Hình 3.3. Phân vùng 2.....                                                 | 105 |
| Hình 3.4. Phân vùng 3.....                                                 | 105 |
| Hình 3.5. Phân vùng 4.....                                                 | 106 |
| Hình 3.6. Phân vùng 5.....                                                 | 106 |
| Hình 3.7. Phân vùng 6.....                                                 | 106 |
| Hình 3.8. Phân vùng 7.....                                                 | 106 |
| Hình 3.9. Phân vùng 8.....                                                 | 107 |
| Hình 3.10. Phân vùng 9.....                                                | 107 |
| Hình 3.11. Phân vùng 10.....                                               | 107 |
| Hình 3.12. Phân vùng 11.....                                               | 107 |
| Hình 3.13. Phân vùng 12.....                                               | 108 |
| Hình 3.14. Phân vùng 13.....                                               | 108 |
| Hình 3.15. Vị trí vườn hoa Vạn Xuân.....                                   | 130 |
| Hình 3.16. Mặt bằng tổng thể vườn hoa Vạn Xuân.....                        | 131 |
| Hình 3.17. Các kiến trúc điển hình gần khu vực vườn hoa Vạn Xuân.....      | 132 |
| Hình 3.18. Mặt đứng tuyến phố Quán Thánh .....                             | 132 |
| Hình 3.19. Mặt đứng tuyến phố Phan Đình Phùng .....                        | 133 |
| Hình 3.20. Mặt đứng tuyến phố Hàng Than, Hàng Đậu, Hoè Nai .....           | 133 |
| Hình 3.21. Kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân .....                    | 133 |
| Hình 3.22. HTKT vườn hoa Vạn Xuân.....                                     | 134 |
| Hình 3.23. Ô quy hoạch A4-3.....                                           | 137 |

## **MỞ ĐẦU**

### **1. Tính cấp thiết của đề tài**

Trải qua các giai đoạn phát triển đô thị Việt Nam nói chung, NDLS Hà Nội nói riêng, không thể không nhắc tới vai trò quan trọng của KGCC. Là khu vực lõi đô thị nghìn năm tuổi, NDLS chứa đựng nhiều lớp kí ức trong cấu trúc đô thị, toát lên bởi tầm áo kiến trúc, cảnh quan. Với nhu cầu, tác động từ đời sống kinh tế - chính trị, văn hoá - xã hội, KGCC tại đây dần được hình thành. Là không gian truyền thống đậm tính làng xã; công viên, vườn hoa quanh hồ nước tự nhiên; quảng trường phong cách kiến trúc Pháp [27]. Quá trình hình thành, phát triển tạo cho kiến trúc, cảnh quan các KGCC này giá trị nổi bật về lịch sử, văn hoá, thẩm mỹ và nghệ thuật tổ chức không gian. Những giá trị ấy tạo nên bản sắc đô thị cũng như tinh thần nơi chốn của người Hà Nội.

Về cách tiếp cận, khái niệm KGCC được hiểu theo nhiều góc độ. Ở góc độ xã hội, KGCC là không gian chính quy, thiết yếu trong đô thị. Tuy nhiên, theo góc độ pháp lý về quy hoạch và QLĐT ở Việt Nam, khái niệm KGCC chưa được định nghĩa nhất quán [29]. Để bảo tồn và phát huy được giá trị kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội [59] việc xác định khái niệm chính xác cho KGCC là cần thiết.

Giai đoạn vừa qua, theo định hướng “công nghiệp hoá, hiện đại hoá”, đô thị hoá tại Hà Nội diễn ra vô cùng mạnh mẽ. Song thủ đô đồng thời cũng đối mặt với nhiều thách thức, trong đó, công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS còn tồn tại nhiều bất cập đã và đang làm suy giảm số lượng, xuống cấp chất lượng kiến trúc, cảnh quan các KGCC. Cụ thể, bộ máy quản lý chồng chéo, thiếu sự tham gia của các bên trực tiếp liên quan (cấp Phường), thiếu cơ chế để cộng đồng tham gia. Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC sơ sài. Theo thống kê, đến tháng 4/2019, dân số khu vực thành thị của thủ đô chạm mốc 4 triệu người [52]. Sự quá tải so với chỉ tiêu tính toán của đồ án QHC cũng gây nên tình trạng mất cân đối về cơ cấu sử dụng đất. Áp lực dân số đã làm biến dạng đô thị, phản ánh rõ nét qua kiến trúc, cảnh quan đô thị mà KGCC là một thành tố quan trọng [28].

Mặc dù về mặt chính sách, chính quyền và các nhà quản lý đã thể hiện khá rõ quan điểm về vai trò quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị Hà Nội, cụ thể trong Luật Thủ đô, Nghị định 38, Quy chế quản lý QHC, tuy nhiên còn mơ hồ, chồng chéo, mâu thuẫn về

khái niệm, chỉ tiêu [29]. Trong bối cảnh chung, tại Việt Nam đang diễn ra quá trình chuyển đổi từ kinh tế tập trung sang kinh tế thị trường định hướng XHCN, xã hội hoá nhiều hoạt động đầu tư và gia tăng đột biến các tập đoàn bất động sản. Một mặt, sự góp mặt của các tập đoàn này tạo ra nhiều công trình cao tầng, lấp dần KGĐT quen thuộc [3]. Mặt khác, cũng khiến các xung đột lợi ích tư nhân và cộng đồng ngày một nhiều khiến kiến trúc, cảnh quan bị xâm lấn bởi những yếu tố chưa tính đến trong đồ án quy hoạch. Trước thách thức đó, chính quyền Hà Nội ban hành Quy chế quản lý kiến trúc công trình cao tầng khu NDLS, Quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan và KGCC trọng điểm tuy nhiên thiếu giải pháp tổng thể. Trong NDLS, số lượng KGCC không ít, thể loại đa dạng, nhiều không gian có giá trị lịch sử, là di tích cấp quốc gia. Nhưng với tốc độ gia tăng dân số, hạn chế quỹ đất, năng lực QLĐT yếu dẫn đến tình trạng KGCC bị lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, kiến trúc, cảnh quan lộn xộn, tự phát.

Hiện nay, các đề tài nghiên cứu về lĩnh vực quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Việt Nam còn hạn chế, đơn lẻ, thiếu tính hệ thống. Để hiện thực hóa mong muốn giữ gìn, nâng cao chất lượng KGCC của chính quyền thành phố, các nhà nghiên cứu cần nghiên cứu chuyên sâu nội dung quản lý khai thác và phát triển hệ thống KGCC nói chung, quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng, đóng góp các giải pháp hữu ích nhằm hoạch định chính sách phát triển đô thị bền vững. Theo Đồ án QHC Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn đến 2050, một trong 15 vấn đề tồn tại cần được tập trung triển khai là bảo tồn và cải tạo khu NDLS để giữ gìn và phát huy được giá trị lịch sử của thành phố [110]. Thông qua những nhìn nhận tổng thể từ lý luận đến thực tiễn về công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Việt Nam nói chung, Hà Nội nói riêng, nhận thấy việc cần phải có thêm những nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này là vô cùng cấp thiết. Đó chính là lý do hướng nghiên cứu sẽ tập trung vào nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan của KGCC. Cụ thể tên đề tài luận án là: ***“Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội”***

**2. Mục đích nghiên cứu:** Đề xuất giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, tạo sự thống nhất trong quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến các KGCC theo hướng kế thừa KGĐT, phù hợp đặc điểm tự nhiên, tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc văn hoá của Hà Nội.

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

*Đối tượng nghiên cứu:* Công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC (quảng trường, công viên, vườn hoa, đường dạo, khu vực đi bộ) khu NĐLS thành phố Hà Nội.

*Phạm vi nghiên cứu*

*Không gian:* khu NĐLS thành phố Hà Nội có quy mô diện tích khoảng 3.881 ha (xác định theo đồ án QHC xây dựng thủ đô đến 2030, tầm nhìn 2050) gồm 5 quận Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, một phần phía Bắc quận Hai Bà Trưng và một phần phía Nam quận Tây Hồ [110].



**Hình 1:** Vị trí NĐLS Hà Nội [110]

*Ghi chú:* A1 – A7 các khu vực trong NĐLS

*Thời gian:* theo định hướng của QHC xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 [110].

### 4. Phương pháp nghiên cứu

*Phương pháp điều tra XHH:* Thu thập tài liệu thứ cấp; Khảo sát thực trạng, thu thập số liệu sơ cấp, xây dựng bảng hỏi (thao tác khái niệm; xác định chỉ báo; cây vấn đề; câu hỏi nghiên cứu) lấy ý kiến người dân, chính quyền, chuyên gia nhằm đánh giá toàn diện công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC; Điều tra XHH về “Nhu cầu sử dụng KGCC của cộng đồng, đánh giá thực trạng kiến trúc, cảnh quan, công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan khu NĐLS hiện nay”; Điều tra XHH về “Khảo sát thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân - Quán Thánh- Ba Đình - Hà Nội”; Xử lý phiếu điều tra trên phần mềm; Tổng hợp kết quả.

*Phương pháp nghiên cứu lịch sử:* Tìm nguồn gốc, bản chất, quy luật thay đổi kiến trúc, cảnh quan của KGCC làm cơ sở; Xác định lý thuyết đã có để thừa kế, bổ sung, phát triển; Phát hiện thiếu sót, chưa hoàn chỉnh, khẳng định vai trò của đề tài.

*Phương pháp phân tích, tổng hợp:* Kết hợp lý thuyết, kinh nghiệm thực tiễn, phát hiện vấn đề thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan; Phân tích, tổng hợp kinh nghiệm trong, ngoài nước các lĩnh vực liên quan đến quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.

*Phương pháp chuyên gia:* Thực hiện phỏng vấn, hội thảo, xin ý kiến về thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan khu NDLS hiện nay của các chuyên gia: Chuyên gia QHĐT; Chính quyền địa phương; Sở quy hoạch - kiến trúc, Sở xây dựng Hà Nội.v.v.

*Các phương pháp khác:* Kế thừa; Phân loại KGCC; Chồng lớp bản đồ...

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

*Ý nghĩa khoa học:* Đóng góp vào cơ sở lý luận trong nước về quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC, bổ sung tài liệu giảng dạy, cập nhật văn bản hữu ích cho nghiên cứu và đào tạo.

*Ý nghĩa thực tiễn:* Tư vấn cho chính quyền thành phố giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC hiệu quả, tạo cảnh quan chung cho thành phố, đồng thời phát triển cộng đồng dân cư đô thị, kêu gọi được STGCCĐ trong việc bảo vệ, phát huy giá trị của kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố.

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

\* Đề xuất bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội gồm 7 nhóm: 1) Bố cục tổng thể; 2) Kiến trúc KGCC; 3) Cảnh quan KGCC; 4) Sử dụng đất; 5) Khu vực cần bảo tồn; 6) Hạ tầng kỹ thuật & Tiện ích đô thị; 7) Hoạt động & phương tiện giao thông.

\* Nhận diện giá trị kiến trúc, cảnh quan gồm giá trị về Cấp độ KGCC; Vị trí KGCC; Chất lượng kiến trúc, cảnh quan; Sức hút người sử dụng và Xếp hạng kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội theo các tiêu chí đã nhận diện để quản lý.

\* Đề xuất phân vùng kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành 13 phân vùng dựa trên đặc điểm giai đoạn lịch sử hình thành, đặc điểm cấu trúc đô thị tác động bởi địa chất, thủy văn và Xác định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS từng phân vùng.

\* Đề xuất các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS: 1) Giải pháp hoàn thiện khung pháp lý, công cụ, cơ sở dữ liệu; 2) Giải pháp cụ thể gồm quản lý bảo vệ kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị; quản lý cải tạo, chỉnh trang; quản lý xây dựng mới; quản lý khai thác, sử dụng; 3) Giải pháp tổ chức bộ máy và trách nhiệm QLNN; 4) Giải pháp có STGCCĐ.

## **7. Một số khái niệm và thuật ngữ**

*Nội đô lịch sử:* Về mặt lý thuyết, không có khái niệm NDLS chung cho các thành phố trên thế giới. Thay vào đó, có nhiều định nghĩa được xác định bởi các nhà nghiên cứu đưa ra tùy theo bối cảnh mỗi quốc gia, thành phố. Theo W. van der Toorn, NDLS là khu vực đô thị được hình thành trước thời kỳ tăng trưởng đô thị nửa sau thế kỉ 19, thường xác định ranh giới bởi các kênh mương, sông hồ, hoặc tường thành, có giá trị



nổi trội về nhiều mặt [94]. Theo TS Tô Kiên, NDLS là một phần nội đô thành phố, nơi có ranh giới được xác định tương đối, không dựa vào địa giới hành chính mà dựa vào không gian, kiến trúc, cảnh quan, công trình, hay địa danh lịch sử của một hay nhiều thời kỳ với mật độ đủ để tạo thành cụm không gian mang tính lịch sử đặc trưng.

**Nội đô lịch sử Hà Nội:** giới hạn từ Nam sông Hồng đến đường vành đai 2, là khu vực bảo tồn di sản văn hóa Thăng Long, giá trị truyền thống của người Hà Nội. Bảo tồn, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị và tôn vinh văn hóa, lịch sử truyền thống của khu phố cổ, khu phố cũ, Hồ Gươm, Hồ Tây, Thành cổ [110].

**Không gian công cộng:** Theo từ điển bách khoa toàn thư, KGCC là không gian mở, như đường phố, vườn hoa, công viên, quảng trường, phục vụ cho tất cả mọi người, miễn phí và dễ dàng tiếp cận [116]; Theo Hoàng Phê trong từ điển tiếng Việt, KGCC là không gian phục vụ chung cho nhu cầu của nhiều người như quảng trường, đường phố, công viên. Sự hình thành, phát triển và thay đổi của KGCC phụ thuộc vào đặc điểm của đời sống công cộng, vốn không giống nhau giữa các nền văn hóa khác nhau, ở các thời điểm khác nhau [34].

Tại Việt Nam, thuật ngữ “KGCC” lần đầu tiên được nêu trong Nghị định số 42/2009 của Chính phủ về phân loại đô thị [10]; Tại Thông tư số 34/2009/TT-BXD của BXD ngày 30/9/2009, KGCC được mô tả là “*không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên, vườn hoa, quảng trường, khu vực đi bộ được tổ chức, không gian mở, có điểm vui chơi nghỉ ngơi giải trí phục vụ đời sống tinh thần dân cư đô thị*” [6]; Theo Thông tư số 19/2010/TT-BXD, KGCC là các công viên/vườn hoa/sân chơi [8]. Trong một số VBQPPL khác, có những định nghĩa về cây xanh sử dụng công cộng, vườn hoa, vườn đi bộ, sân chơi, quảng trường công cộng.v.v.

### ***Kiến trúc, cảnh quan đô thị***

**Kiến trúc đô thị** là tổ hợp các vật thể trong đô thị, gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị [38].

**Cảnh quan đô thị** là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát trong đô thị như không gian tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch [38].

**Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:** là QLNN có hệ thống nhằm đảm bảo tính thống nhất trong quản lý từ tổng thể đô thị đến các không gian cụ thể; có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị; phù hợp điều kiện, đặc điểm tự nhiên, tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị [11].

Trên cơ sở các khái niệm trong và ngoài nước đã công bố, NCS tổng hợp định nghĩa về KGCC đô thị phù hợp với giai đoạn hiện nay tại Việt Nam như sau:

**KGCC đô thị:** là không gian mở, gắn kết với cấu trúc công năng, đường giao thông đô thị, là nơi diễn ra các sinh hoạt cộng đồng như vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí và dễ dàng tiếp cận với mọi người.

**Kiến trúc, cảnh quan KGCC:** là kiến trúc, cảnh quan được tạo nên bởi các cấu trúc vật thể, đường giao thông đóng vai trò giới hạn không gian, bên trong không gian và/hoặc bởi sự liên kết của các thành tố đô thị khác liên quan đến nó. Kiến trúc, cảnh quan KGCC gồm các kiến trúc, cảnh quan tự nhiên và cảnh quan nhân tạo.

**Quản lý kiến trúc, cảnh quan của KGCC:** là QLNN có hệ thống về kiến trúc, cảnh quan nhằm đảm bảo các KGCC có kiến trúc, cảnh quan phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, tôn trọng tập quán, văn hóa địa phương, phát huy giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc địa phương, thu hút người dân đến sử dụng.

Trong phạm vi nghiên cứu của luận án, NCS tập trung vào các loại hình KGCC được chính quyền đô thị tổ chức như công viên, vườn hoa, quảng trường, đường dạo, khu vực đi bộ.

## **8. Cấu trúc của luận án:**

**Chương 1:** Tổng quan về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố

**Chương 2:** Cơ sở khoa học quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội

**Chương 3:** Giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội.

## **NỘI DUNG**

### **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ**

#### **1.1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử các thành phố trên thế giới**

##### **1.1.1. Đặc điểm hình thành và phát triển kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử các thành phố**

Trên thế giới, lịch sử văn minh đô thị trải qua nhiều giai đoạn từ thời kỳ cổ đại, trung – cận đại đến hiện đại đã tạo nên vô số thành tựu. Trong đó, phải kể đến những di sản kiến trúc, cảnh quan là các KGCC được hình thành tại những khu vực lõi đô thị đầu tiên – Nội đô lịch sử các thành phố.

##### **1.1.1.1. Thời kỳ cổ đại**

Đánh dấu lịch sử hình thành khu NDLS thành phố Hy Lạp cổ đại, dạng thức đầu tiên của KGCC ra đời vào thế kỷ thứ 9 trước công nguyên. Hai quần thể kiến trúc công cộng phổ biến trong đô thị cổ đại lúc bấy giờ là acropol - quần thể kiến trúc với nhiều đền đài, xây dựng trên những khu đồi cao và agora - quảng trường công cộng, mang tính dân dụng. Diện tích các agora khoảng 5% diện tích đất thành phố [73].

Giai đoạn cổ điển thịnh kỳ, các acropol được xây dựng thêm nhà hát ngoài trời, có thêm dốc bậc ở khu vực chân núi. Agora là không gian ngoài trời thường được đặt tại trung tâm thành phố, giao của những trục giao thông quan trọng, dễ dàng tiếp cận từ mọi hướng. Mặt bằng thường được quy hoạch hình chữ nhật hoặc hình vuông [73]. KGCC ở Hy Lạp cổ đại có vai trò quan trọng trong hệ thống chính trị, thể hiện quyền tiếp cận, quyền làm chủ của công dân trong xã hội quân chủ. Thời kì này, chỉ một phần bảy dân số Hi Lạp cổ đại là công dân, vì vậy số người còn lại, những “nô lệ” không thể tiếp cận các acropol. Bắt đầu từ dạng thức kiến trúc như một pháo đài trên đỉnh đồi, acropol được quản lý bởi hội đồng thương mại, thế tục và tôn giáo [63].

Khi nền văn minh Hy Lạp phát triển hơn, KGCC chuyển hướng về agora, giảm sự chú trọng đến việc củng cố tôn giáo. Agora có nhiều chức năng, nhưng chủ yếu phát triển thành không gian mở cho tất cả mọi người, không chỉ các công dân. Lúc này, agora trở thành nơi tụ họp, là những khoảng không diễn ra các cuộc diễn thuyết,

tranh luận công khai, nơi người dân được sử dụng tự do. Khi thành phố Hy Lạp bắt đầu phát triển có tổ chức thì KGCC chiếm vị trí nổi bật hơn. Tăng trưởng tự nhiên dần nhường chỗ cho hình thái đô thị theo kế hoạch, thiết kế có ý thức của KGCC ngày càng phản ánh quan niệm thẩm mỹ, mang tới sự thoải mái cho người dùng.

Kế thừa những giá trị của giai đoạn trước đó, quảng trường thời La Mã, “forum” là nơi tụ họp dân chúng và diễn ra những hoạt động chính trị, văn hóa quan trọng của thành phố tại khu NĐLS. Thời kì tiếp theo, dấu mốc cho sự chuyển đổi hình thức và chức năng của các KGCC khi La Mã tan rã. Lúc này, sau các cuộc tàn sát tôn giáo, tranh giành quyền lực và lãnh địa, người dân co cụm lại, giới quý tộc tách biệt khỏi các hoạt động chung của cộng đồng. KGCC thời kì này thay đổi hoàn toàn, trở thành nơi thờ cúng và thể hiện quyền lực chính trị [83].



**Hình 1.1.** Quần thể acropol – Hi Lạp cổ đại [83]



**Hình 1.2.** Sân hoàng gia, Rome [83]

**Hình 1.3.** Mặt bằng Agora, Athens [35]

#### 1.1.1.2. Thời kỳ Trung – Cận đại:

Trên đà phát triển của giai đoạn trước, thời kỳ trung đại vào khoảng thế kỷ 13, khắp châu Âu đã chứng kiến sự ra đời hàng loạt quảng trường tại NĐLS các thành phố Anh, Pháp, Ý, Tây Ban Nha, Hà Lan. QHĐT thời kỳ này gắn với sự chuyển tiếp xã hội phong kiến sang tư bản và phát triển mạnh mẽ ở châu Âu mà nước Pháp là một

điển hình. Dưới thời Louis XV, Pháp đã xây dựng nhiều quảng trường như Louis XV, quảng trường Concorde nơi diễn ra các sự kiện lịch sử quan trọng [62].

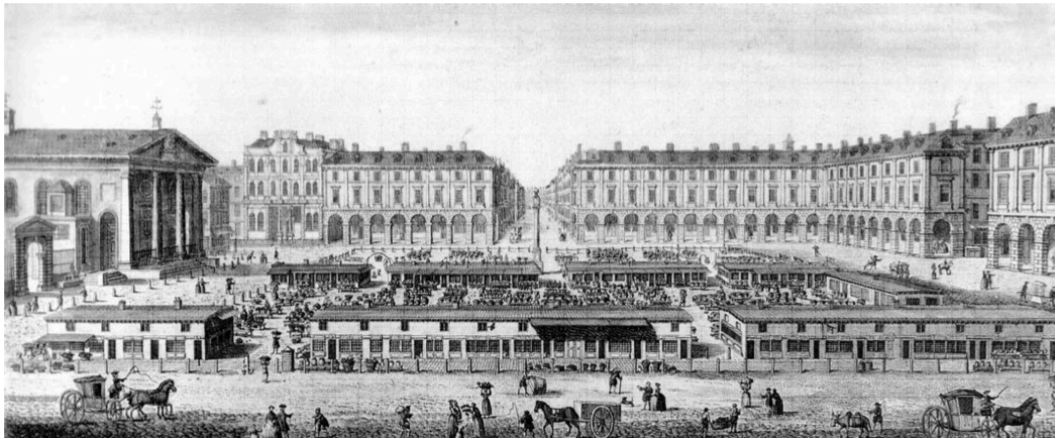
Thời kì đầu, việc xây dựng các KGCC chủ yếu do sự bảo trợ của hoàng gia, thể hiện quyền lực của giai cấp thống trị. Tiếp đến, là giới nhà giàu, thương nhân thông qua việc đầu tư cho các kiến trúc sư, họa sĩ để thiết kế, thể hiện sự giàu có của họ. Vì vậy, ngày nay, sự cân bằng giữa lợi ích công cộng và tư nhân trong việc cung cấp và quản lý KGCC luôn là một vấn đề có nguồn gốc rất sâu sắc [83].

Tiếp theo, thời kỳ Phục hưng mở ra một cuộc cách mạng về quảng trường với phát kiến quan trọng của người Ý. Một số quảng trường tiêu biểu như quảng trường trung tâm Del Campo, quảng trường St Marco. Giai đoạn này, hệ thống công viên, vườn hoa tại NĐLS các thành phố châu Âu được xây dựng nhiều. Tại Pháp, từ cuối thế kỷ 16 đến giữa thế kỷ 18, nhiều khu NĐLS thành phố được quy hoạch theo nguyên tắc phục hưng, điển hình các thành phố Nancy, Charleville, Paris [35]. Các KGCC như công viên, vườn hoa được thiết kế mặt bằng kỷ hà, các quảng trường với chức năng hạt nhân trung tâm thành phố là giao điểm của các trục giao thông quan trọng.

Thế kỷ 17-18, tư tưởng Phục Hưng tiếp tục được mở rộng và phát triển, cùng sự ra đời của phong cách kiến trúc Barocco tại Tây Âu, điển hình là Ý, Pháp, Đức, Tây Ban Nha. Phong cách Barocco vừa bổ sung kế thừa những thành tựu của phong cách Phục hưng ở giai đoạn trước, vừa có những phát triển mang tính đặc trưng trong thể hiện và tư duy. Nếu các quảng trường thời Phục hưng thường có mặt bằng đơn giản thì mặt bằng của quảng trường Barocco đa dạng hơn với cách bố trí đối xứng đa trục, cách xử lý các chi tiết trang trí phức tạp hơn, nhiều màu sắc hơn, qua đó tạo cho đô thị hình thái đa dạng và linh hoạt. Một số KGCC có thể coi là tiêu biểu cho phong cách Barocco là quảng trường St Peter và quảng trường Tây Ban Nha. Phong cách Barocco đánh dấu sự phát triển đỉnh cao của kiến trúc cổ điển phương Tây, trước khi cách mạng công nghiệp nổ ra, nơi tư duy kiến trúc và QHĐT thay đổi hoàn toàn.

London - một thành phố phát triển thịnh vượng từ hoạt động thương mại, do đó nhiều khu chợ hình thành rất sớm trong lịch sử của nơi này chính là một dạng thức của KGCC. Thế kỉ 18, trong khu vực nội đô London không có quảng trường, mà là chợ đường phố hoặc chợ có mái che. Tại đây, KGCC gần như chỉ có chức năng

thương mại, các chức năng khác phục vụ đời sống không đáng kể. Như vậy, KGCC ở London có xu hướng khác biệt hơn, phục vụ nhiều chức năng, nhưng thương mại được đặt lên hàng đầu. Điều này thể hiện sự phụ thuộc của chức năng cộng đồng vào không gian thương mại, hay nói cách khác các chức năng chính trị, tôn giáo và xã hội xảy ra trên không gian được tạo ra bởi thương mại. Tuy nhiên, không gian không phải lúc nào cũng thuộc quyền sở hữu của cộng đồng, thường chủ sở hữu là nhà thờ hoặc chúa đất. Ngày nay, một số chợ truyền thống vẫn thuộc sở hữu của nhà thờ, mặc dù phần lớn thuộc sở hữu của nhà nước, do các hội đồng địa phương quản lý. Cuối giai đoạn này cũng hình thành loại KGCC tư nhân như các vườn hoa nội khu, chỉ phục vụ một nhóm người, hạn chế quyền tiếp cận đám đông dân cư. Đây là những dạng thức đầu tiên của không gian bán công cộng [83].



**Hình 1.4.** Tổ hợp Quảng trường – Vườn hoa – Nhà thờ - Chợ Anh [83].

Ở châu Á, tại Trung Quốc, hình ảnh NĐLS thành phố gắn liền với thành bao quanh cung điện của vua quan và quý tộc, quách là tường thành bảo vệ phía ngoài khu vực dân cư [20]. Trường An thời Tây Hán là thành phố lớn nhất Trung Quốc, gấp 4 lần so với thành phố La Mã ở châu Âu đương thời. Nhìn chung, thời kỳ này, các đô thị ở châu Á đã đi theo quan điểm khai thác lợi thế thiên nhiên, phát huy sâu sắc các giá trị văn hóa truyền thống. Kiến trúc, cảnh quan thuận thiên nhiên, lấy thiên nhiên làm nền tảng, để tạo ra những không gian sống hài hòa cho con người. Nhìn nhận quá trình lịch sử phát triển đô thị, cho thấy *“nếu quảng trường là KGCC đặc trưng kiến trúc Âu Châu thì không gian đường phố lại là KGCC ưa thích của người Châu Á”*[18]. Sự dịch chuyển và thay đổi cảnh quan là yếu tố tạo nên sự hấp dẫn của KGCC dạng đường phố tại các đô thị châu Á trong đó Thăng Long - Hà Nội không phải là

trường hợp ngoại lệ. Các kiểu KGCC đường phố, phố chợ, sân đình, cổng làng là những loại hình thường gặp.



**Hình 1.5.** Phố cổ Thư Viên Môn - Quảng trường Thiên An môn  
–Trung Quốc [nguồn: Internet]

Từ thế kỉ 17-18, các KGCC tại các khu vực NĐLS các thành phố trên khắp thế giới đã có một vị thế mới hoàn toàn. Không chỉ là không gian vật chất đơn thuần, chúng góp phần mang lại kiến trúc, cảnh quan đẹp cho đô thị. Các loại hình KGCC mới được tạo ra, phát triển và trở thành điểm thu hút người dân đến để nghỉ ngơi, thư giãn, gặp gỡ, giao tiếp như công viên, vườn hoa, quảng trường, phố đi bộ.v.v.



**Hình 1.6.** Vườn chùa Suisen,  
Nhật Bản [nguồn: Internet]



**Hình 1.7.** Cảnh quan Jinhae-gu,  
Hàn Quốc [nguồn: Internet]

#### 1.1.1.3. Thời kỳ hiện đại

Thế kỷ 18, cách mạng công nghiệp đã mở màn cho một loạt thay đổi lớn trong thiết kế và QHĐT. Sự xuất hiện của xe lửa, đầu máy hơi nước thúc đẩy sự giao thương giữa các thành phố, tạo nên những đại đô thị với mật độ dân số lớn cùng nền kinh tế sôi động thay thế cho những khu NĐLS vừa và nhỏ. Sự phát triển này ảnh hưởng trực tiếp đến hình thái các đô thị. Dân cư đổ dồn về các thành phố lớn tạo ra nhu cầu về nhà ở, dịch vụ, gây tác động lớn đến môi trường và tính liên kết cộng đồng. Như một hệ quả tất yếu, nửa đầu thế kỷ 20, sự tiếp diễn của các quá trình phát triển kinh tế xã hội mạnh mẽ cộng với sự ra đời của các phương tiện giao thông cá nhân như xe máy, ô tô đã tạo nên một sự thay đổi trong việc sử dụng KGCC trong các thành phố, tác



động đến sự tương tác giữa cư dân đô thị tại đây. Jane Jacob đã chỉ ra “*phương thức lượng xe cộ tăng ồ ạt cùng với ý tưởng QHĐT hiện đại đã góp phần kết liễu KGĐT, để lại hậu quả những thành phố không còn sức sống*”. Chính bà là người tiên phong trong việc kêu gọi sự chuyển biến về ý thức xây dựng các thành phố [74].

Ngày nay, lần đầu tiên trong lịch sử nhân loại, lượng dân thành thị trên toàn cầu đã chiếm đa số so với dân nông thôn. Và trong nhịp sống hiện đại khắp các đô thị trên thế giới, người ta đã và đang tìm lại những phương thức sống giản đơn hơn, bằng những phương tiện thô sơ hơn. Không phải đường cao tốc, không phải toà nhà chọc trời, mà chính là các KGCC đã trở thành một phần không thể thiếu trong KGĐT. Các KGCC không chỉ mang lại sức sống và bản sắc cho thành phố, chúng còn kết nối con người với nhau, kết nối quá khứ với hiện tại và cả tương lai. Các KGCC giờ đây thường xuyên đầy ắp người dân, những người đang di chuyển, đang nghỉ ngơi, đang giao lưu. Yếu tố người sử dụng lúc này không thể tách rời khỏi kiến trúc, cảnh quan KGCC. Nó chính là một bộ phận cấu thành nên kiến trúc, cảnh quan KGCC [78].

Nếu nguyên tắc tạo hình cổ điển có thể tạo cho người ta những xúc cảm thẩm mỹ cân bằng và chủ động, với các thủ pháp đăng đối, vắn luật, vi biến, tỷ lệ, tỷ xích thì tạo hình hiện đại lại tạo nên những ấn tượng bất ngờ. Các KGCC trên thế giới ngày nay rất phong phú từ thể loại, qui mô, hình thức, đến sở hữu và phương thức quản lý. Nhưng dù là thể loại nào, qui mô nào, các nhà cầm quyền đều hướng đến mục đích phát triển KGĐT để nâng cao chất lượng sống cho người dân, tăng thêm giá trị, sức hút cho thành phố. Một trong những giải pháp quản lý thường được áp dụng là tăng cường STCCĐ trong các hoạt động từ đầu tư tới khai thác sử dụng, bảo trì hệ thống KGCC [68]. Nghệ thuật Pop – Art thịnh hành trong tổ chức KGCC của Châu Âu từ những năm 80 của thế kỷ 20. Trong nghệ thuật này, sự tham gia của cộng đồng, sự tương tượng và những lý giải cá nhân chính là mảnh ghép cuối cùng của những bức tranh dang dở, làm tăng thêm tính hấp dẫn của KGCC [67].

### **1.1.2. Tình hình quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng tại nội đô lịch sử các thành phố**

#### **1.1.2.1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng tại nội đô lịch sử các thành phố châu Âu**



Tại châu Âu, những năm 1960, các tư tưởng có ảnh hưởng lớn về tầm quan trọng của KGCC được khởi nguồn. Tác động của các tư tưởng này không mang tính tức thì lên chính sách KGCC mà cần thời gian phát triển thành nguyên tắc và hành động. Trong bối cảnh mô hình quy hoạch theo chức năng hiện đại bị chỉ trích mạnh, những sáng kiến mang tính tiên phong trước 1980 như tạo phố đi bộ và quảng trường tại nội đô Copenhagen - Đan Mạch (1962), nội đô Bologna - Ý (1970).

Tuy nhiên một phong trào rộng lớn hơn đối với việc hoạch định chính sách quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC chỉ thực sự bắt đầu từ 1980. Barcelona trở thành hình mẫu, các dự án được triển khai tại NĐLS Barcelona mang lại vai trò trung tâm cho KGCC, đặc biệt là các quảng trường [121]. Những năm 1990, thành phố Lyon (Pháp) trở thành một hình mẫu khác về chính sách KGĐT, thu hút rất nhiều các nhà quy hoạch và quản lý hành chính công nước ngoài. Các thành phố này đã hoạch định các chính sách quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại khu NĐLS khác nhau tuy nhiên có nhiều điểm tương đồng:

- \* Bảo tồn các di sản kiến trúc, cảnh quan đô thị theo hướng phát triển bền vững, tôn trọng các cảnh quan thiên nhiên
- \* Thay vì chỉ chú trọng vào các toà nhà, quan tâm hơn đến các kiến trúc, cảnh quan bên ngoài, những bề mặt tiếp xúc với KGĐT
- \* Phối hợp tổ chức lại các dịch vụ kỹ thuật của thành phố, khả năng di chuyển, chính sách giao thông để tạo thuận lợi cho tiếp cận KGCC;
- \* Các chính sách là sáng kiến của thành phố, không mang tầm quốc gia; Không có tính pháp lý cao, triển khai thông qua kế hoạch hoặc hiến chương của địa phương thay vì một đạo luật mang tính cưỡng chế; Có sự tham gia của cộng đồng.

**1.1.2.2. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng các tuyến phố tại nội đô lịch sử thành phố Mỹ:** Sau thời kỳ cách mạng công nghiệp, các thành phố Mỹ phát triển ồ ạt. Công nghiệp hoá tạo nên những thành phố giàu có với nhiều công trình hoành tráng. Trong thế kỷ XX, tại Mỹ nhiều đô thị phát triển dàn trải, kết nối với nhau bởi các tuyến cao tốc. Chính sách này đã tách con người khỏi cuộc sống thường nhật vốn có. Nhiều đô thị không ánh sáng xuất hiện. Những thành phố lớn như Los Angeles, New York vẫn có hệ thống KGCC nhưng ở dạng trung tâm thương

mại, công viên chuyên đề, tổ hợp giải trí chỉ phục vụ vào những dịp cuối tuần. Mô hình này khiến con người sống trong thành phố chỉ theo cách tồn tại chứ không thực sự được cảm nhận [69].

Chính trong giai đoạn này, các nhà tư tưởng như Jane Jacob, Christopher Alexander đã đề xuất hướng đi vững chắc cho công cuộc cải cách. Bên cạnh đó Kevin Lynch, William White, và các nhà nghiên cứu khác cũng quan tâm sâu sắc đến cuộc sống của cư dân đô thị và hiểu được giá trị chứa đựng trong KGĐT đầy ẩn ý. Jane Jacobs cho rằng *“Trong khi ngành QHĐT chỉ làm cho mình mắc kẹt trong sự thiếu hiểu biết về bản chất của vấn đề mà nó phải đương đầu, thì các ngành khoa học sự sống đã và đang cung cấp một số khái niệm mà QHĐT cần tới* [74].

Các nhà quy hoạch đã nỗ lực đưa ra những định hướng cải tạo khu nội đô thành phố theo hướng chú trọng đến khu vực ngoài nhà, sự giao tiếp của con người thông qua các KGCC được đề cao. Các thành phố Mỹ giờ đây không chỉ còn được biết đến như thành phố của xe hơi mà còn là nơi khách bộ hành ưa thích. Đại lộ Broadway, New York luôn là một điểm đến hút khách du lịch. Các nhà quản lý bên cạnh thúc đẩy chính sách phát triển các tuyến phố đi bộ, cũng giảm các phương tiện giao thông cá nhân đi vào khu vực trung tâm bằng cách thu phí người đi xe, dùng nguồn thu này tái đầu tư cho hệ thống hạ tầng công cộng, cụ thể là hệ thống tàu điện và xe bus công cộng, KGCC đã xuống cấp.

### **1.1.2.3. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng hoà hợp thiên nhiên & con người tại nội đô lịch sử thành phố châu Á**

Theo triết lý sống của người phương Đông, sự hoà hợp giữa thiên nhiên và con người là nền tảng để hình thành hầu hết các đô thị ở châu Á. Chính điều này đã tạo ra những nét đặc trưng riêng và sức hấp dẫn của các KGCC tại châu Á với nét quyền rũ bí ẩn và đa dạng.

Tại Nhật Bản, các KGCC khu NDLS chủ yếu được đặt trên những khu đất không vuông vức hoặc hình hài quá chuẩn mực, cảnh quan liên tục thay đổi, tạo dấu ấn về tầm nhìn trong khu vực. Cách tạo các không gian chi tiết, tỉ mỉ chính là thể hiện tâm hồn con người nơi đây. Mục tiêu quản lý hướng đến các KGCC có tính an toàn cao, hài hoà với thiên nhiên, tôn trọng bản sắc văn hoá của hệ thống sinh thái đô thị.

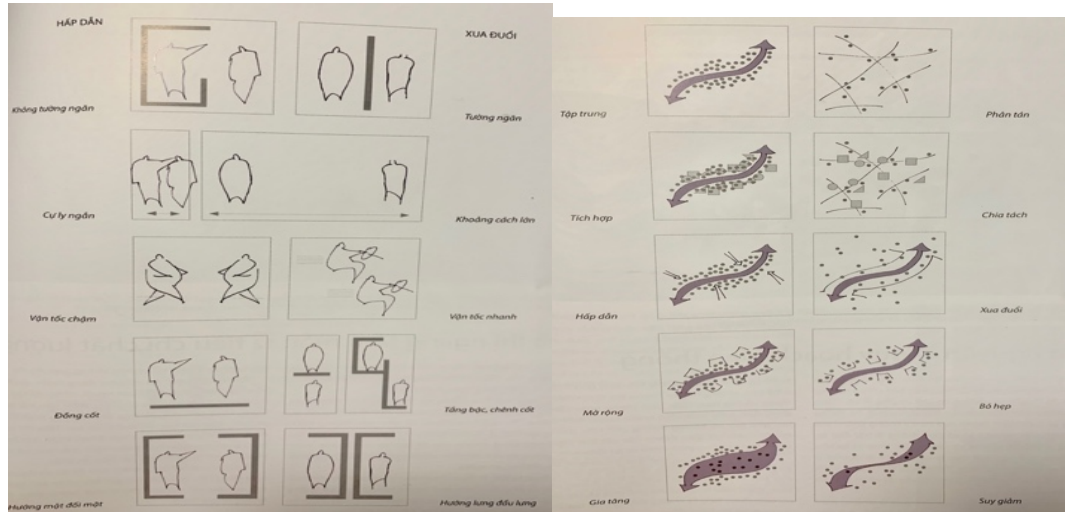
Đưa thiên nhiên gần gũi với con người là chủ trương QLĐT tại Singapore. Tôn trọng thiên nhiên, hòa quyện thiên nhiên vào đô thị để làm mềm hóa các khía cạnh thô cứng của khung cảnh đô thị hàng loạt các cao ốc. Áp dụng một loạt các chiến lược “vườn trong phố”, “vườn tường”, “vườn mái”, “vườn ở bất cứ đâu”, Singapore hiện đang được che phủ mật độ cây xanh thuộc hạng cao nhất thế giới. Chính sách quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC theo hướng này luôn đưa yếu tố thiên nhiên và cảm nhận của con người lên hàng đầu [120].

#### **1.1.2.4. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng nội đô lịch sử thành phố theo hướng đô thị vị nhân sinh**

Dựa trên việc nghiên cứu lịch sử QHĐT, nhiều năm quan sát mối liên hệ giữa sự phát triển đô thị, mối tương tác giữa con người với nhau trong các thành phố, đồng thời cũng là một kiến trúc sư thực hành, triển khai nhiều dự án KGCC tại các thành phố lớn như Copenhagen, Melbourne, Sydney, San Francisco và cả Hà Nội, Jan Gehl đã tư vấn cho chính quyền các thành phố từng bước xây dựng chính sách phát triển đô thị vị nhân sinh. Gehl hướng đến phạm vi toàn cầu dựa trên kinh nghiệm công việc thực tế của ông tại Châu Âu, Úc và Mỹ với dữ liệu so sánh cách thức người đi bộ sử dụng KGCC. Ông hỗ trợ nhanh chóng các thành phố để biến những con đường tắc nghẽn giao thông thành nơi chôn bình yên cho con người. Từ năm 2009, trong chuyến làm việc với chính quyền Hà Nội, Gehl đã tư vấn việc triển khai dự án phố đi bộ Hồ Gươm để cải thiện hệ thống KGCC tại đây.

Trong đô thị vị nhân sinh, điểm mấu chốt là tìm lại vị thế của con người, mối giao tiếp của con người với nhau trong KGĐT. Từ đó, việc tạo ra, phát triển các KGCC trong thành phố cùng với việc giảm xe cơ giới, tăng cường đi bộ và phương tiện xe thô sơ sẽ mang lại những KGCC sống động, an toàn, thân thiện [69]. Các nhóm giải pháp chính mà Jan Gehl đề cập đến bao gồm:

- \* Bố trí hợp lý các chức năng đô thị đảm bảo khoảng cách di chuyển ngắn
- \* Tích hợp các chức năng ĐT đa dạng đảm bảo tính linh hoạt, an toàn, bền vững
- \* Thiết kế và quản lý KGĐT thân thiện và an toàn cho người đi bộ và đi xe đạp
- \* Gỡ bỏ ranh giới KGĐT và toà nhà để cuộc sống trong và ngoài nhà hoà nhập.



**Hình 1.9.** Một số nhóm giải pháp xây dựng Đô thị vị nhân sinh [69]

#### **1.1.2.5. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử hướng tới thành phố sống tốt tại các nước đang phát triển**

Các tiêu chí cho thành phố sống tốt được đề ra như sau: có đường dành cho người đi bộ; Đường phố được thiết kế với hàng cây, thảm cỏ; Các trung tâm cộng đồng và công cộng; Các quảng trường và công viên chất lượng cao; Các di tích kiến trúc lịch sử được bảo vệ để tham quan; Sự thịnh hành và phát triển của kiến trúc bản địa; Các khu phố, vỉa hè với sự đa dạng; Các khu không gian giải trí cho mọi lứa tuổi [86]. Trong thành phố sống tốt, KGCC có nhiều giá trị: về chính trị, đó là nơi mọi người có thể tập hợp thể hiện ý chí chung như bảo vệ môi trường, chống các tệ nạn xã hội; về kinh tế – xã hội, nó thể hiện nền tảng của hệ thống dịch vụ nuôi dưỡng sự vận động toàn thành phố; về văn hóa, nó là nền tảng cho các hoạt động của cộng đồng giúp gia tăng sự gắn kết giữa người với người và tạo ra nét đặc trưng của thành phố. Do vậy có thể nói, chính KGCC quyết định chất lượng sống đô thị, là thước đo thành phố sống tốt [44].

Nhằm gia tăng các KGCC khu nội đô thành phố tại các nước đang phát triển, Liên Hợp Quốc đưa “*Mục tiêu Phát triển Bền vững trong giai đoạn 2016 – 2030 bao gồm cung cấp phương thức tiếp cận các không gian an toàn, toàn diện và dễ tiếp cận, thân thiện với cộng đồng, đặc biệt đối với phụ nữ, trẻ em, người già và người khuyết tật*”. Mục tiêu này tác động đáng kể đến Châu Á, khu vực hiện đang chiếm 53% dân số thành thị toàn cầu, và chiếm 16/28 siêu đô thị với hơn 10 triệu dân [92].

Surabaya (Indonesia) là một thành phố có tốc độ tăng trưởng nhanh dẫn đến giá

đất và thị trường bất động sản tăng vọt. Việc sử dụng tối đa không gian bên trong nhà làm chất lượng sống của dân cư phụ thuộc nhiều hơn vào KGCC. Chính quyền đầu tư phát triển hệ thống KGCC khu nội đô thành phố bao gồm khu vực công viên, cây xanh thành phố, giúp cảnh quan đẹp hơn, cải thiện môi trường và cung cấp những không gian mở để hòa nhập với cộng đồng.

Một số thành phố Châu Á đang tìm kiếm giải pháp bằng cách kêu gọi STGCCĐ. Điển hình dự án “*Bangkok Toàn diện*” của Chính quyền thành phố; cuộc thi “*Ý tưởng cho Không Gian Cộng Đồng*” do Ủy ban Tái thiết đô thị của Singapore tổ chức, chương trình “*Nghệ thuật và văn hóa thường niên*” do Urbanscapes, cộng đồng sáng tạo thành phố Kuala Lumpur giới thiệu, phát huy vai trò KGCC trong đời sống. Đối với cư dân, lợi ích mang lại từ quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC có thể bù đắp lại các chi phí, khi môi trường được cải thiện nhanh chóng, chất lượng cuộc sống gia tăng, và tất cả sẽ góp phần xây dựng một xã hội phát triển và thịnh vượng.

## **1.2. Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố tại Việt Nam**

### **1.2.1. Đặc điểm hình thành, phát triển kiến trúc, cảnh quan KGCC**

Thời phong kiến ở Việt Nam, với dấu hiệu nhận biết là một không gian trống, dành cho chức năng công cộng, sân đình chính là KGCC đầu tiên trong mỗi cấu trúc cộng cư nông thôn Việt. Tại các ngôi làng cổ, đình, đền, miếu, quán điểm, giếng khơi và bãi chợ tạo thành những thiết chế công cộng, xuất phát từ bản chất phục vụ đời sống tâm linh hoặc sinh hoạt cộng đồng dân cư [9]. Vào mùa lễ hội, người dân tụ tập tại đây, tổ chức vui chơi, thi thố, biểu diễn, cầu mùa màng tươi tốt, mang niềm vui cho mọi nhà. Sân đình chính là hình thái kiến trúc đầu tiên của KGCC tại Việt Nam.

Tiếp theo, vào thế kỷ XV, thời vua Lê Thánh Tông, xuất hiện hình thái cộng cư dạng con phố và phố thị là bước chuyển hoá từ làng sang đô thị. Khu NĐLS các thành phố bắt đầu từ phố xá cấu thành bởi những con đường với nhà cửa san sát hai bên, bề ngang hẹp, chiều sâu hun hút trở thành đơn vị cấu trúc không gian điển hình và lặp lại tùy thuộc ở độ lớn nhỏ của con phố. Phố thị, nơi người ta giao lưu, mua bán, thể hiện nếp sống văn hoá, đẳng cấp giàu nghèo chính là một loại hình KGCC truyền thống của Việt Nam, có nhiều điểm sát nhất với các đặc tính phổ quát của KGCC nói

chung [27]. Đây là loại hình kiến trúc KGCC đầu tiên tại NDLS, được hình thành và phát triển từ hoạt động sống của người dân, do người dân tạo ra.



**Hình 1.9.** Không gian sinh hoạt cộng đồng truyền thống [27].



**Hình 1.10.** Không gian 36 phố phường [nguồn internet].

Tốc độ đô thị hoá diễn ra nhanh hơn khi người Pháp thiết lập bộ máy cai trị ở cuối thế kỷ XIX và nửa đầu thế kỷ XX. Cùng với đô thị hoá, các KGCC tiếp tục ra đời theo lý thuyết quy hoạch và quan điểm thẩm mỹ của người Pháp. Một hệ thống QLĐT kiểu phương Tây được thiết lập và áp dụng [13]. Mặc dù mức đô thị hoá ở nước ta thời kì đó chưa cao, song với sự du nhập những kiến thức mới về quy hoạch và thiết kế kiến trúc từ Pháp đã tạo ra tiến bộ vượt bậc, biến đổi sâu sắc cấu trúc và diện mạo các thành phố cũ ở Việt Nam. Đồng thời tạo nên những hạt nhân đô thị kiểu châu Âu như Hải Phòng, Nha Trang, Đà Lạt, Cần Thơ. Thời kì này, các dạng thức KGCC như quảng trường, vườn hoa xuất hiện tăng dần. Vị trí và phân bố KGCC theo phân khu chức năng: khu hành chính - chính trị, khu phố Tây, khu thị dân. Tuy nhiên, riêng với loại hình quảng trường hình thành thời kì này về mặt không gian vẫn tạo cảm giác chưa hoàn thiện do chưa được khép kín bởi các quần thể kiến trúc.





**Hình 1.11.** Quảng trường tại các thành phố lớn trước 1954 [nguồn internet].

Thời hiện đại, giai đoạn 1950 -1975, trong quy hoạch các thành phố mới như Việt Trì, Thái Nguyên hoặc mở rộng các thành phố Lạng Sơn, Thái Bình, Vinh đã chủ động để ra những diện tích trống dành cho KGCC mà chủ yếu là quảng trường trung tâm với chức năng tổ chức các hoạt động chính trị. Tuy nhiên về hình thức kiến trúc, cảnh quan còn sơ sài, nặng về tạo không gian trống. Bên cạnh đó, hàng loạt công viên lớn được xây dựng trong giai đoạn này. Nhiều khu tập thể ở thành phố có sân chơi giữa các tòa nhà. Các công trình văn hóa không có tường rào, tạo cảnh quan chung cũng như mở ra những KGCC cho người dân tự do sử dụng.

Giai đoạn đầu sau đổi mới (1986 - 1995), các đô thị phát triển với các khu ở nhỏ theo mô hình dãy phố và nhà ở chia lô, đất đai bị khai thác triệt để chỉ với mục đích cư trú. QHĐT manh mún, lộn xộn: nhà cửa nhỏ, đường chật hẹp, HTKT thiếu thốn, KGCC mất dần do bị lấn chiếm. Từ đầu những năm 2000 trở lại đây, tốc độ đô thị hoá tăng mạnh đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng, với hơn 800 đô thị và cấu trúc đô thị mới ra đời. Nhưng do sự quan tâm chưa thích đáng, các đô thị vừa và nhỏ hiện nay đều rất thiếu các KGCC thực thụ. Sau 30 năm đổi mới, kinh tế đất nước có những bước phát triển thần kỳ. Ngược lại, tại nhiều thành phố, KGCC của người dân dần bị thu hẹp. Công viên, vườn hoa và các công trình văn hóa bị xây tường rào, bán vé vào cửa, tước đi quyền tiếp cận của

người nghèo. Nhiều nơi biến thành các cơ sở kinh doanh làm lợi cho tư nhân. Tại một số thành phố lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, các công trình kiến trúc chưa được quản lý phù hợp, lấn át các KGCC. Tình trạng thiếu gắn kết giữa không gian, địa danh và sinh hoạt cộng đồng trong tổng thể chung khá phổ biến [15].

Thực tế, thuật ngữ KGCC đã được nhắc trong hệ thống VBQPPL ở Việt Nam, tuy nhiên chưa có sự thống nhất mà còn mâu thuẫn, chồng chéo. Vì vậy, trong các số liệu được thống kê, không có số liệu riêng biệt cho KGCC mà bị chia nhỏ hoặc lồng ghép với một vài khái niệm khác như không gian xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh. Hiện nay, theo số liệu được công bố bởi Hội QHĐT Việt Nam thì diện tích bình quân không gian xanh trong nội thành các đô thị Việt Nam chỉ đạt 1.7m<sup>2</sup>/người [37].

### **1.2.2. Tình hình quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử các thành phố**

Nhìn chung, tại các đô thị Việt Nam hiện nay, tại các khu NDLS thành phố, KGCC chưa được quan tâm đầu tư và quản lý phù hợp. Quy hoạch chưa đồng bộ, triển khai thực hiện quy hoạch chậm dẫn đến hiện tượng điều chỉnh cục bộ, lấn chiếm KGCC. Từ thực trạng không xác định rõ vai trò của KGCC trong KGĐT, nên trong hệ thống QLNN không phân công, phân quyền cụ thể, dẫn đến quản lý yếu kém.

Nhiệm vụ quản lý tập trung chủ yếu vào các cơ quan nhà nước, mang đặc trưng hành chính, nặng về thủ tục, thiếu tính linh hoạt đối với thực tiễn thị trường và nhu cầu sử dụng. Công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC từng bước được quan tâm nhưng chưa đủ. Việc ban hành Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ đã xác định rõ các nội dung và nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị [38]. Tuy nhiên, trong bước triển khai tại các địa phương, còn nhiều tồn tại do hệ thống đồ án quy hoạch chưa đồng bộ, chưa có quy chế, quy định quản lý hoặc đã có thì thiếu chi tiết về nội dung này. Những tồn tại trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC có thể xác định ở 3 mức độ địa điểm, hệ thống và tổng thể KGĐT.

Tại các thành phố trực thuộc trung ương như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, tại khu NDLS, phần lớn các KGCC hiện hữu chưa hoàn thiện, số lượng thiếu so với nhu cầu sinh hoạt nghỉ ngơi, giao tiếp hàng ngày. Rất ít KGCC được thiết kế và chăm sóc thường xuyên, đảm bảo yêu cầu vệ sinh và thẩm mỹ. Kiến trúc xung quanh và trong



KGCC không đẹp mắt, không tuân thủ về cao độ, màu sắc, vật liệu. Cây xanh không được lựa chọn, thiếu chăm bón nên không tạo được cảnh quan tốt cho KGCC và khu vực xung quanh [4].

Tại Hải Phòng, kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thiếu sự liên kết với kiến trúc, cảnh quan đô thị nói chung, chưa phân bố hợp lý, không phù hợp với cấu trúc và sự phát triển của đô thị [4]. Công tác quy hoạch, quản lý đầu tư phát triển đô thị chưa theo kịp tốc độ đô thị hóa, nhất là tại các thành phố lớn, khiến hệ thống KGCC có xu hướng ngày càng trở nên quá tải, phát sinh nhiều mâu thuẫn và bất cập. Tại NDLS nhiều thành phố trong đó có Hà Nội, số lượng toà nhà cao tầng vẫn tăng lên, xảy ra hiện tượng chiếm hữu KGCC, cây xanh, mặt nước không được đầu tư. Đáng lo ngại hơn cả là các vấn đề tồn tại của kiến trúc, cảnh quan KGCC nói trên không được chính quyền các thành phố quan tâm đúng mức. Các chuyên gia cũng chưa tập trung nghiên cứu để xây dựng những giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan cho KGCC. Cơ quan quản lý có xu hướng giải quyết vấn đề theo cảm nhận cục bộ, chỉ trong phạm vi mình quản lý, chưa phối hợp hiệu quả, khiến các vấn đề tồn tại ngày càng tích tụ.

Ở mức cao nhất, có thể thấy năng lực quản lý hạn chế, trình độ hiểu biết thấp, nền kinh tế nhỏ, non nớt là những tác động bao trùm, khống chế toàn bộ sự phát triển và chất lượng kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Việt Nam hiện nay [4]. Vì những tác động này, nhiều KGCC hàng ngày, đang được sử dụng với mục đích chủ yếu là tạo thêm thu nhập cho một số người. Tại nhiều công viên, vườn hoa, quảng trường mọc lên quán cóc, bãi đỗ xe tạo cảnh quan xấu, tạm bợ. Tuy nhiên, cơ quan có trách nhiệm quản lý cũng không có biện pháp xử lý, thậm chí chính các cơ quan này cũng muốn tạo thu nhập từ KGCC dưới nhiều hình thức như cắt xén đất dùng riêng, cho thuê mặt bằng, thu phí vào cửa, thậm chí chuyển đổi chức năng. Tình trạng này diễn ra do chưa có sự phân định rạch ròi về quyền và nghĩa vụ của người dân cũng như cơ quan QLNN trong việc quản lý KGCC. Một phần do trình độ và nhận thức còn thấp của cả xã hội. Khi KGCC có thể tạo thêm thu nhập cho nhiều người dân khác nhau, có nghĩa KGCC đã góp phần bình ổn xã hội. Khi các KGCC bị tận dụng để tạo thêm thu nhập từ việc bán vé hay chuyển đổi chức năng, cơ quan QLNN đã hy sinh quyền lợi những

người yếu thế nhất trong xã hội để phục vụ quyền lợi của một nhóm nhỏ người có lợi thế, tăng mâu thuẫn và bất công xã hội [4]. Nhưng dù cách này hay cách khác, kết quả là kiến trúc, cảnh quan KGCC trở nên manh mún, giảm mỹ quan đô thị, không hấp dẫn được người dân đến sử dụng đúng chức năng ban đầu.

### **1.3. Thực trạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

#### **1.3.1. Lịch sử hình thành và phát triển hệ thống không gian công cộng**

Hà Nội có bề dày lịch sử ngàn năm, với vị trí nằm giữa đồng bằng sông Hồng trù phú, trong buổi đầu dựng nước, nơi đây đã sớm trở thành trung tâm chính trị, kinh tế và văn hoá. Đầu thế kỉ 11, Hà Nội được lựa chọn là kinh đô của nước Đại Việt. Kinh đô Thăng Long thời kỳ này gồm hai phần là *Thành* và *Thị*. Thành là nơi vua quan sinh sống, làm việc triều chính. Thị là khu phố chợ được dựng bên ngoài thành, diễn ra các hoạt động giao thương, cung cấp sản phẩm phục vụ đời sống. KGCC thời này, vì thế được hình thành ở khu *Thị* là chủ yếu [14]. Được hình thành bởi sông, hồ nên sông hồ có ảnh hưởng lớn đến cấu trúc Thăng Long xưa cũng như các đồ án quy hoạch Hà Nội sau này. Hệ thống sông, hồ không chỉ thúc đẩy việc giao thương, buôn bán mà còn tạo ra các KGCC quanh nó. Di sản đô thị thời kỳ này còn lại đến ngày nay là khu Hoàng thành, khu phố cổ với kiến trúc đặc trưng cùng hệ thống KGCC quanh các hồ nước tự nhiên.

Trải qua các triều đại Lý, Trần, Lê, Mạc, kinh thành Thăng Long là trung tâm văn hoá, giáo dục và buôn bán nhộn nhịp của cả nước. NDLS hình thành từ những ngày đầu tiên của kinh thành Thăng Long. *Thăng Long – Kẻ chợ* cũng hình thành từ đây, vào khoảng cuối thế kỉ XVI. Mặt bắc và mặt đông của 36 phố phường Thăng Long cổ sát sông Hồng, mặt tây sát thành cổ, mặt nam thì sát hồ Thủy Quân, lại có các sông Kim Ngưu và Tô Lịch dẫn ra nhiều đường thủy, nên chợ thật tiện cho đi lại buôn bán. Việc chia phường chuyên kinh doanh sản xuất một số mặt hàng nhất định nên tên phường chính là tên mặt hàng. Đầu phường có cổng, có đình, chùa và đền riêng, vì phường xuất phát từ một làng nghề, có ông tổ nghề, thần thành hoàng và cư dân theo Phật giáo [45].

Các tuyến phố hình thành bám theo quá trình xây dựng thành lũy. Mạng lưới giao thông thời này phát triển theo địa thế tự nhiên, sát khu thành là thị. Thị dân xây nhà, theo nhu cầu từ nhà tạm để buôn bán trong ngày, dần thêm không gian sinh hoạt, nghỉ ngơi qua đêm và cả không gian sản xuất. Chính các hoạt động sống của người dân đã tạo nên hình thái học của khu phố, kiến trúc hình ống của các dãy nhà, và không gian phục vụ cho hoạt động cộng đồng như chợ, đình, chùa, miếu, mào. 36 phố phường được hình thành và phát triển trong chính giai đoạn này.

Năm 1902, Hà Nội trở thành thủ đô của Liên bang Đông Dương, được người Pháp QHXD lại. Khu phố Pháp được xây dựng cạnh khu phố cổ với mạng lưới giao thông bàn cờ, có đường bộ, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, mặt đường trải nhựa [2]. Các KGCC được xây dựng thời kỳ này như quảng trường 19/8, quảng trường Ga Hà Nội, quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục, công viên Bách Thảo, một số vườn hoa như vườn hoa con cóc, vườn hoa Paul Bert [53].

Trong giai đoạn chiến tranh, Hà Nội có nhiều di sản đô thị bị tàn phá như một phần của cầu Long Biên, Hoàng Thành Thăng Long. Sau giải phóng thủ đô 1954, một số KGCC quan trọng như công viên Thống nhất, tuyến đường ven Hồ Tây và hồ Trúc Bạch được người dân chung tay xây dựng. Năm 1975, hoà bình lập lại, cả đất nước cùng nhau xây dựng tái thiết từ nông thôn ra thành thị. Với vị thế là thủ đô của nước Việt Nam, Hà Nội được tập trung mọi nguồn lực. Mạng lưới quy hoạch dựa trên hệ thống cũ, phát triển theo mô hình đường vành đai, trục xuyên tâm, đường nội bộ. Bám theo đó, các KGCC qua nhiều thời kỳ khác nhau được duy trì và phát triển. Các đơn vị ở hay cách gọi bình dị là KTT Trung Tự, Kim Liên, Nguyễn Công Trứ, Thành Công xen kẽ là các sân chơi cho cư dân.

Sau đợt mở rộng địa giới hành chính vào tháng 8/2008, Hà Nội hiện gồm 12 quận, 1 thị xã và 17 huyện ngoại thành. Cùng thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội là một trong hai trung tâm kinh tế-văn hoá-xã hội đặc biệt quan trọng của Việt Nam. Lịch sử lâu đời cùng nền văn hóa phong phú đã tạo cho thủ đô có kiến trúc đa dạng và mang dấu ấn riêng. Nhưng sau một thời gian phát triểnbuông lỏng quản lý QHXD, thành phố hiện rất thiếu kiểm soát trong việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Nhiều toà nhà cao tầng mọc lên sai phạm mật độ xây dựng, vi phạm tầng cao, đẩy

những công trình di tích vào sâu trong khu dân cư, lấn chiếm đất công, KGCC suy giảm cả số lượng lẫn chất lượng.

Năm 2011, Hà Nội lập QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến 2030 và tầm nhìn 2050 cho thành phố 9,1 triệu dân vào năm 2030 và trên 10 triệu người vào năm 2050. Về mặt kiến trúc, có thể chia Hà Nội ngày nay thành năm khu vực: khu thành cổ, khu phố cổ, khu phố Pháp, các khu mới QH và khu làng xóm cũ [110].

Ngày nay, số lượng KGCC ở Hà Nội nói chung, khu NDLS nói riêng không ít. Tuy nhiên, so với sự gia tăng dân số trong khu vực, chỉ tiêu trên đầu người vẫn thấp. Kèm theo các đồ án QHC, QHCT, các văn bản hướng dẫn triển khai thì một số KGCC mới được hình thành như phố đi bộ Hồ Gươm, chợ đêm phố cổ phần nào đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân nhưng chưa đủ.

### **1.3.2. Thực trạng hệ thống không gian công cộng khu nội đô lịch sử**

Theo QHC, NDLS được phân chia thành 7 khu vực từ A1 - A7. Các KGCC theo từng khu vực cụ thể như sau:

**Khu A1:** KGCC tiêu biểu gồm công viên Bách Thảo, tập trung nhiều giống cây đặc biệt, quý hiếm; Quảng trường Ba Đình, diễn ra các sự kiện lịch sử quan trọng.

**Khu A2:** KGCC gồm vườn hoa Lê Nin, quần thể di tích Hoàng Thành Thăng Long, Cột cờ Hà Nội, Bảo tàng Quân đội; vườn hoa Quốc Tử Giám, vườn hoa hồ Giám gắn với Khu di tích Văn Miếu Quốc Tử giám.

**Khu A3:** Các KGCC khá phong phú như Chợ đêm phố cổ vào các dịp cuối tuần; phố bích họa Phùng Hưng; các vườn hoa; Quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục [56].

**Khu A4:** KGCC phong cách châu Âu, giá trị thẩm mỹ cao: Quảng trường 19-8; Quảng trường Ngân hàng nhà nước; Vườn hoa con cóc, vườn hoa nhà hát lớn... [57]

**Khu A5:** Không gian cây xanh, mặt nước Hồ Gươm, có giá trị lịch sử, cảnh quan, môi trường. Không gian đi bộ hồ Hoàn Kiếm được tổ chức vào dịp cuối tuần, lễ tết đã trở thành một KGCC lớn và hấp dẫn nhất của thành phố.

**Khu A6:** khu vực mặt nước lớn nhất thành phố, lá phổi xanh của Hà Nội. Cảnh quan hồ Tây cùng hệ thống các vườn hoa, đường dạo ven hồ là những KGCC độc đáo, gắn liền yếu tố tự nhiên, mang lại cảm giác thư thái, thoải mái khi tới và nghỉ chân [110].

**Khu A7:** Hàng loạt các KTT theo kiểu lắp ghép như Khương Thượng, Trung Tự, Giảng Võ, Thành Công, Thanh Xuân Bắc. Tại các KTT này xen cây bởi các sân trong và trở thành KGCC cho khu ở.



**Hình 1.12.** Bản đồ quy hoạch các khu vực trong NDLS thành phố Hà Nội [59].



**Bảng 1.1. Các khu vực trong NDLS với KGCC tiêu biểu**

| KV | KGCC tiêu biểu                                                                                                          |                                                                                                                              |                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1 | <p>Phố đi bộ lãng bác</p>              |  <p>Quảng trường Ba Đình</p>               |  <p>Công viên Bách Thảo</p>      |
| A2 |  <p>Vườn hoa Lê nin</p>                |  <p>Cột cờ Hà Nội</p>                      |  <p>Vườn hoa Quốc Tử Giám</p>    |
| A3 |  <p>Chợ đêm phố cổ</p>                |  <p>Quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục</p> | <p>Phố bích họa Phùng Hưng</p>  |
| A4 |  <p>Quảng trường 1-5</p>             |  <p>Quảng trường 19-8</p>                |  <p>Vườn hoa Con cóc</p>       |
| A5 |  <p>Vườn hoa Lý Thái Tổ</p>          |  <p>Tượng đài Lê Thái Tổ</p>             |  <p>Phố đi bộ Hồ Gươm</p>      |
| A6 |  <p>Phố đi bộ<br/>Trịnh Công Sơn</p> |  <p>Hồ Tây- hồ Trúc Bạch</p>             |  <p>Vườn hoa Lý Tự Trọng</p>   |

|    |                                                                                                           |                                                                                                              |                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A7 |  <p>Vườn hoa Yec sin</p> |  <p>Công viên Tuổi Trẻ</p> |  <p>Sân chơi KTT Kim Liên</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Bảng 1.2.** Hiện trạng số lượng công viên, vườn hoa tại 5 quận NĐLS [115]

| Quận         | Công viên | Vườn hoa | Đường dạo ven hồ | Quảng trường | Phố đi bộ, phố sách |
|--------------|-----------|----------|------------------|--------------|---------------------|
| Hoàn Kiếm    | 1         | 11       | 0                | 4            | 2                   |
| Ba Đình      | 3         | 8        | 5                | 1            | 1                   |
| Đống Đa      | 1         | 5        | 9                | 0            | 0                   |
| Hai Bà Trưng | 4         | 5        | 3                | 0            | 0                   |
| Tây Hồ       | 1         | 3        | 3                | 0            | 1                   |

**Bảng 1.3.** Diện tích công viên, vườn hoa trong tương quan dân số tại nội đô [115]

| Vị trí                                       | Tổng diện tích đất (km <sup>2</sup> ) | Diện tích công viên/ vườn hoa hiện tại (ha) | Dân số mục tiêu 2030 (million people) | Diện tích công viên/ vườn hoa hiện tại đối với dân số mục tiêu (m <sup>2</sup> /head) | Dân số hiện tại (mln people) | Diện tích công viên/ vườn hoa chuyển đổi đối với dân số hiện tại (m <sup>2</sup> /head) |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)                                          | (2)                                   | (3)                                         | (4)                                   | (5)=(3)/(4)                                                                           | (6)                          | (7)=(3)/(6)                                                                             |
| <b>(i) Đối với công viên</b>                 |                                       |                                             |                                       |                                                                                       |                              |                                                                                         |
| <b>Nội đô</b>                                | <b>137</b>                            | <b>302.7</b>                                | <b>1.8</b>                            | <b>1.7</b>                                                                            | <b>2.081</b>                 | <b>1.45</b>                                                                             |
| 5 quận trung tâm lịch sử                     | 42                                    | 166.9                                       | 0.8                                   | 2.1                                                                                   | 1.218                        | 1.37                                                                                    |
| 4 quận nội đô mở rộng                        | 95                                    | 135.8                                       | 1                                     | 1.4                                                                                   | 0.863                        | 1.57                                                                                    |
| <b>(ii) Đối với vườn hoa trong các khu ở</b> |                                       |                                             |                                       |                                                                                       |                              |                                                                                         |
| <b>Nội đô</b>                                | <b>137</b>                            | <b>132</b>                                  | <b>1.8</b>                            | <b>0.73</b>                                                                           | <b>2.081</b>                 | <b>0.63</b>                                                                             |
| 5 quận trung tâm lịch sử                     | 42                                    | 12                                          | 0.8                                   | 0.15                                                                                  | 1.218                        | 0.10                                                                                    |
| 4 quận nội đô mở rộng                        | 95                                    | 120                                         | 1                                     | 1.2                                                                                   | 0.863                        | 1.39                                                                                    |
| <b>(iii) Tổng số = (i) + (ii)</b>            |                                       |                                             |                                       |                                                                                       |                              |                                                                                         |
| <b>Nội đô</b>                                | <b>137</b>                            | <b>434.7</b>                                | <b>1.8</b>                            | <b>2.43</b>                                                                           | <b>2.081</b>                 | <b>2.08</b>                                                                             |
| 5 quận trung tâm lịch sử                     | 42                                    | 178.9                                       | 0.8                                   | 2.25                                                                                  | 1.218                        | 1.47                                                                                    |
| 4 quận nội đô mở rộng                        | 95                                    | 255.8                                       | 1                                     | 2.6                                                                                   | 0.863                        | 2.96                                                                                    |

Trong khu vực nội thành, các công viên và vườn hoa chỉ chiếm 1,92% tổng diện tích đất [115]. Trong khi chỉ tiêu công viên, vườn hoa, cây xanh trong QCXD là 7m<sup>2</sup>/người [25], và theo đề án QHC, chỉ tiêu công viên/vườn hoa bình quân 2,43m<sup>2</sup>/người cho dân số 1,8 triệu vào năm 2030, trong khi diện tích công viên/vườn hoa trung bình cho dân số 2,1 triệu hiện nay trong các quận nội đô chỉ là 2.08m<sup>2</sup>/người. Toàn thành phố, diện tích công viên, vườn hoa chỉ đạt bình quân là

0,9m<sup>2</sup>/người [89]. Theo số liệu điều tra khảo sát, hiện nay, trên toàn thành phố có 26 công viên, 42 vườn hoa với tổng diện tích khoảng 412 ha [22]. Cụ thể, trong NDLS có: 10 công viên, 32 vườn hoa; 20 hồ nước có đường dạo; 5 quảng trường; 3 tuyến phố đi bộ, 1 phố sách, 2 khu chợ đêm; Các sân chơi nội khu.

### **1.3.3. Thực trạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS**

Trong NDLS, hệ thống các KGCC phong phú về chủng loại, được kết nối với nhau bởi các tuyến đường tạo nên một bức tranh sống động về kiến trúc, cảnh quan đô thị. Tuy nhiên, do những tồn tại trong công tác quản lý về kiến trúc, cảnh quan hiện nay, chất lượng kiến trúc, cảnh quan của KGCC chưa tốt, chưa thực sự tạo nên sự hoà nhập vào tổng thể không gian đô thị, cũng như chưa thể hiện đầy đủ sự tôn trọng các yếu tố thiên nhiên, hay nâng cao bản sắc văn hoá truyền thống. Cụ thể, thực trạng các loại hình kiến trúc, cảnh quan của KGCC như sau:

**1) Cây xanh, mặt nước:** Hệ thống sông hồ tự nhiên khá dày đặc là một thế mạnh của Hà Nội. Tuy nhiên, nhiều nơi mặt nước bị lấn chiếm để xây dựng, xả thải bừa bãi dẫn đến diện tích bị thu hẹp, môi trường bị ô nhiễm. Cây xanh nhiều nơi bị chặt hạ, di chuyển nhường chỗ cho xây dựng công trình giao thông. Diện tích ao, hồ, đầm của thành phố Hà Nội hiện còn lại vào khoảng 3.600 ha [123]. Cụ thể, tại nội đô sau 20 năm, diện tích mặt nước ao hồ đã giảm gần 50%, từ hơn 2.000 ha xuống còn hơn 1.000 ha [121]. Trong 5 năm từ 2010 - 2015, 17 ao hồ của Hà Nội đã bị san lấp hoàn toàn. Tổng diện tích mặt nước ao hồ của Hà Nội sau 5 năm giảm đi hơn 72.000 m<sup>2</sup>. Diện tích này cũng tương đương với việc một hồ rộng gấp 1,5 hồ Thành Công hiện nay đã biến mất chỉ sau vài năm [1]. Trong 2 năm 2015 – 2016, hàng chục nghìn cây xanh bị chặt hạ, di chuyển.

Các hồ lớn khu NDLS hiện nay hầu như được kè bờ, một số khu vực có hàng rào như hồ Tây, hồ Thành Công, hồ Hoàng Cầu. Tuy nhiên, chỉ một vài hồ lớn được thiết kế phần kè bờ, đường dạo và có mẫu hàng rào phù hợp như hồ Tây, hồ Thành Công. Các hồ nhỏ hầu như thiết kế hàng rào hay kè bờ chưa chú trọng hình thức, thiếu bảo trì nên đều xuống cấp. Ven các hồ nước, các thảm cỏ, các loại cây từ cỏ thụ đến cây lâu năm, cây theo mùa cũng chưa thực sự được lựa chọn phù hợp và chăm sóc tốt. Hệ thống mặt nước, cây xanh của Hà Nội đã tạo nên nhiều cảnh quan sinh thái đẹp cho



thành phố, điều hòa tiểu khí hậu khu vực, rất có giá trị đối với du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, với thực tế chính sách, chế tài quản lý chưa phù hợp tiếp tục diễn ra, những cảnh quan thiên nhiên ban tặng và cũng là lá phổi xanh cho thành phố sẽ dần biến mất.

**2) Vườn hoa:** Hệ thống vườn hoa khu NĐLSHà Nội hầu như được hình thành từ thời thực dân Pháp cho QHXD lại thành phố. Đến ngày nay, chúng vẫn giữ được hầu như số lượng, hình thái như xưa. Tuy nhiên, chính sự thay đổi của KGĐT, sự gia tăng mật độ xây dựng tại NĐLS và các biến đổi trong phương thức sống của người dân thành phố đã tác động lên kiến trúc, cảnh quan vườn hoa. Tình trạng nhà cửa mọc lên san sát, vây kín các KGCC nói chung, vườn hoa nói riêng rất phổ biến. Hình thức kiến trúc, độ cao, màu sắc không được quản lý nên tạo ra nhiều tác động không tốt cho kiến trúc, cảnh quan chung quanh vườn hoa. Bên cạnh đó, phương tiện giao thông cá nhân trước đây của người dân chủ yếu là xe đạp thì hiện nay chuyển sang xe máy, ô tô. Đây chính là nguyên nhân các không gian công cộng như vườn hoa bị đe dọa bởi sự vây kín của các phương tiện như xe máy, ô tô. Người dân gặp nhiều khó khăn khi tiếp cận với vườn hoa thậm chí không nhận diện được KGCC vì bị che khuất. Trong nhiều vườn hoa, tình trạng thiết kế sơ sài, trang bị thiếu tiện ích và không được bảo trì thường xuyên dẫn đến kiến trúc, cảnh quan xuống cấp nghiêm trọng.

**3) Công viên:** Trong nhiều năm kể từ sau 1975 thống nhất đất nước, chính quyền thành phố đã cho xây dựng hệ thống các công viên tại NĐLS gồm nhiều thể loại. Các công viên dù lớn, nhỏ đều có có hệ thống tường rào kiên cố có tác dụng bảo vệ an ninh bên trong nhưng lại gây hạn chế tầm nhìn, giảm khả năng tiếp cận, ngăn cách KGĐT. Các công viên hầu như được xây dựng tại các địa điểm có cảnh quan thiên nhiên như cây xanh, mặt nước. Nhưng do từ bước thiết kế, xây dựng và đưa vào khai thác, sử dụng không chú trọng nên chưa phát huy hiệu quả giá trị của các cảnh quan thiên nhiên. Đôi khi, các kiến trúc, cảnh quan nhân tạo lại lấn át, tạo ra một tổng thể lộn xộn, thiếu mỹ quan. Trường hợp công viên Tuổi trẻ là một ví dụ. Trong các công viên, duy trì đều đặn lịch bảo trì là yếu tố rất quan trọng ảnh hưởng đến chất lượng kiến trúc, cảnh quan. Công tác này hiện nay cũng chưa thực hiện tốt nên nhìn chung, kiến trúc, cảnh quan công viên NĐLSHà Nội còn lộn xộn, thiếu mỹ quan.

**4) Sân chơi khu dân cư:** Giai đoạn sau thống nhất đất nước đến thời kì đổi mới, nhiều khu chung cư bắt đầu mọc lên. Những hình mẫu kiểu khu ở được học theo các nước xã hội chủ nghĩa. Theo quy chuẩn xây dựng, giữa các toà nhà có các khoảng trống và có chức năng như một sân chơi cho cư dân. Hiện nay, đa phần các khu chung cư kiểu cũ này đã hết niên hạn sử dụng và xuống cấp nghiêm trọng. Một số khu đã bị dỡ bỏ, thay thế bởi các toà chung cư với số tầng cao gấp nhiều lần. Tuy nhiên sân chơi không vì thế được tăng diện tích. Trong một số khu chung cư kiểu cũ còn tồn tại, sân chơi có chất lượng kém, kiến trúc, cảnh quan không đẹp. Tại các khu chung cư mới, chỉ một số khu được đầu tư bài bản cho sân chơi, số còn lại dường như chủ đầu tư cố tình quên đi không gian sinh hoạt cộng đồng hoặc làm qua loa, sơ sài.

|                                                                                     |                                                |                                                                                      |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|   | <i>Góc hồ Thiên Quang bị chiếm dụng</i>        |   | <i>Cây gãy cành trong Công viên</i>    |
|  | <i>Hàng rào sắt quanh công viên Thống Nhất</i> |  | <i>Ô tô bao kín vườn hoa Nhà Chung</i> |

**Hình 1.13.** Thực trạng các KGCC ở Hà Nội thiếu quản lý kiến trúc, cảnh quan.

**3) Quảng trường:** Các quảng trường chính đô thị như quảng trường Ba Đình, quảng trường Cách mạng tháng 8 được chính quyền quan tâm vì giá trị lịch sử và vị trí của nó. Tại các KGCC này, kiến trúc, cảnh quan khá đẹp mắt, phù hợp với vai trò tổ chức các hoạt động kỉ niệm trang trọng. Nhưng bên cạnh đó, có những quảng trường có vị trí và giá trị lịch sử quan trọng như quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục lại chưa có những giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan phù hợp. Các toà nhà quanh quảng trường có kiến trúc khá hỗn độn, không đồng nhất về đường nét, cao độ và màu sắc. Bên cạnh đó, một số quảng trường hiện nay chỉ đóng vai trò như một giao lộ giao thông như quảng trường 1/5, quảng trường Ga Hà Nội có vị trí và vai trò quan trọng

nhưng không được nghiên cứu quản lý kiến trúc, cảnh quan phù hợp nên chưa phát huy được giá trị của mình.

**4) Phố đi bộ và chợ đêm:** Trong những năm gần đây, chính quyền Hà Nội tổ chức chợ đêm phố cổ vào mỗi cuối tuần nhằm giới thiệu đến người dân, khách du lịch về văn hoá, ngành nghề và ẩm thực truyền thống Hà Nội xưa và nay. Hoạt động này thu hút nhiều du khách tới tham quan. Từ 1/9/2016, tuyến phố đi bộ quanh hồ Gươm được triển khai thí điểm cùng khung giờ với chợ đêm và chính thức từ 1/9/2019 đã tạo được nhiều ấn tượng trong lòng người dân và du khách. Kiến trúc, cảnh quan các công trình hành chính, văn hoá thậm chí nhà dân xung quanh đã có những chuyển biến tích cực, được sửa sang, trùng tu, trang trí thêm đèn, cờ hoa. Cây xanh, mặt nước trong khu vực cũng được đầu tư, chăm sóc định kì. Các chương trình nghệ thuật lớn, nhỏ được tổ chức thường xuyên tại đây. Tiếp nối, phố bích hoạ Phùng Hưng cũng là một dự án trong chuỗi các hoạt động nâng cao chất lượng KGCC và đời sống cộng đồng do quận Hoàn Kiếm chủ trì. Ý tưởng này đã biến một khu vực trước đây là điểm đen về vệ sinh môi trường đô thị và an ninh thành điểm đến của người dân và khách du lịch. Mặc dù qui mô chưa lớn, thời gian hạn chế trong tuần nhưng nếu được quản lý tốt, mô hình phố đi bộ có thể nhân rộng hơn ở nhiều địa điểm khác, tạo ra các KGCC nhiều màu sắc, mang lại những giá trị tinh thần không nhỏ cho người dân. Hà Nội tiếp tục giao quận Hoàn Kiếm hoàn chỉnh phương án mở rộng không gian đi bộ phía Nam khu phố cổ kết nối phía Bắc khu vực hồ Hoàn Kiếm (các tuyến phố Đinh Liệt, Gia Ngư, Cầu Gỗ, Hàng Bè, Hàng Dầu, ngõ Cầu Gỗ, ngõ Trung Yên) giảm áp lực đông người, kết hợp hai khu vực đi bộ thành một chỉnh thể hỗ trợ chức năng.

#### **1.4. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS thành phố Hà Nội**

##### **1.4.1. Cơ chế, chính sách quản lý**

Kể từ năm 2000 đến nay, các chính sách hướng dẫn việc quy hoạch và quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Việt Nam đã có những thay đổi tích cực. Đầu tiên, các nhà hoạch định chính sách ở tất cả các cấp đã chú ý đến vấn đề KGCC hơn những năm đầu thời kỳ đổi mới. Kết quả tìm kiếm cho thấy chỉ có 154 văn bản chính sách được ban hành trong 14 năm đầu cải cách (từ 1986 đến 1999) đã đề cập đến từ “công

viên”, tuy nhiên con số này lên đến 1.287 văn bản trong vòng 14 năm sau đó (2000 – 2014). Có 5 thay đổi lớn, tích cực, đáng chú ý là: Các chính sách đã trở nên cụ thể hơn về mặt thuật ngữ và nội dung; Các mô hình quy hoạch của Việt Nam đang dần tiến tới sự tiếp cận có hệ thống hơn với quy hoạch KGCC; Các nhà hoạch định chính sách công nhận các đô thị và người dân đô thị cần có KGCC; Chú ý nhiều hơn đến chất lượng KGCC; Công nhận việc cần bảo vệ các không gian này khỏi việc bị xuống cấp và lấn chiếm [23]. Tuy nhiên, những thay đổi này vẫn cần được tăng cường, các thuật ngữ về KGCC cần được tích hợp đầy đủ trong các văn bản pháp luật. Quan trọng hơn, cần có một định nghĩa thống nhất và thực tế hơn về KGCC ở các đô thị.

Đối với công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ra đời là một bước ngoặt lớn. Tuy nhiên, hiện nay, trong công tác quy hoạch, KGCC xác định trên tỷ lệ dân cư và chỉ tiêu chưa đủ để quản lý kiến trúc, cảnh quan [16]. Các VBQPPL còn chồng chéo, thay đổi liên tục gây khó khăn cho việc thực hiện. Khung pháp lý chưa đồng bộ, thiếu văn bản hướng dẫn chi tiết, thiếu cơ chế khuyến khích phát triển kiến trúc, cảnh quan KGCC.

Về nội dung công bố thông tin quy hoạch, đối với một khu vực, hoặc một công trình chịu tác động bởi rất nhiều căn cứ pháp lý để quản lý kiến trúc, cảnh quan như: Hệ thống các đồ án từ QHC, QHPK, QHCT, TKĐT, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc trong đó có nhiều nội dung thiếu cụ thể, không thống nhất. Hiện nay việc công khai, công bố các chỉ tiêu đến người thiết kế, chủ đầu tư chưa được thực hiện cụ thể.

Tóm lại, những năm gần đây đã có một số thay đổi tích cực và quan trọng trong cơ chế, chính sách liên quan đến quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại Việt Nam. tuy vẫn còn hạn chế. Trong khi những chính sách gần đây giải quyết vấn đề quy hoạch KGCC cụ thể hơn thì vẫn có nhiều khái niệm khác nhau cùng tồn tại trong các VBQPPL. Ngoài ra, phương pháp quy hoạch cũ, hai chiều, theo chủ nghĩa công năng dựa trên các chỉ số và chỉ tiêu vẫn phổ biến. Khung chính sách đã tích hợp việc xem xét TKĐT nhưng chưa đủ xác định yếu tố kiến trúc, cảnh quan KGCC để quản lý hiệu quả, đảm bảo đây sẽ là những không gian mở sống động, có thể tiếp cận, được tận dụng và an toàn cho cả những thành phần dân số dễ tổn thương nhất.

#### 1.4.2. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng

Thực trạng công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan từ trung ương đến địa phương thể hiện trong tất cả các nội dung từ việc ban hành VBQPPL đến việc triển khai nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội trong các hoạt động từ bảo tồn, cải tạo, xây dựng mới và khai thác sử dụng KGCC.

**Bảng 1.4.** Phân tích SWOT thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Điểm mạnh:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đô thị lõi lịch sử, bề dày lịch sử, văn hoá</li> <li>- Số lượng KGCC trong nội đô chủ yếu nằm trong khu vực NĐLS</li> <li>- Tập trung nhiều công trình kiến trúc, KGCC có giá trị về kiến trúc, cảnh quan, văn hoá, lịch sử</li> <li>- Nhiều cảnh quan thiên nhiên có giá trị</li> <li>- Bộ máy quản lý nhiều cấp, ngành</li> </ul> | <p><b>Điểm yếu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quỹ đất hạn chế, chưa chú trọng đầu tư phát triển KGCC</li> <li>- Nhiều công trình kiến trúc cũ, quá niên hạn sử dụng, hình thức xuống cấp</li> <li>- Mật độ dân cư cao, mật độ xây dựng cao</li> <li>- Các KGCC hiện hữu còn thiếu tiện ích hỗ trợ, sơ sài, xuống cấp</li> <li>- Kết nối giữa các KGCC để tạo thành hệ thống còn kém</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Cơ hội:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có sức hút dân cư ở các khu vực khác trong thành phố và khách du lịch</li> <li>- Được chính quyền quan tâm xây dựng chính sách, kêu gọi đầu tư</li> <li>- Nhiều chuyên gia tập trung nghiên cứu</li> <li>- Thu hút các nguồn lực từ chính quyền thành phố, trung ương, NGO, và cộng đồng</li> </ul>                                    | <p><b>Thách thức:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khái niệm, chỉ tiêu về KGCC trong các văn bản pháp quy còn chồng chéo, chưa được quy định cụ thể</li> <li>- Thiếu quy định chung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC</li> <li>- Quản lý yếu kém dẫn đến KGCC bị chiếm dụng, xây dựng không phép, trái phép, vệ sinh môi trường kém, xung đột giao thông...</li> <li>- Khi nền kinh tế tập trung chuyển sang kinh tế thị trường, xã hội hoá đầu tư dịch vụ đô thị, nhiều nguy cơ tiềm tàng;</li> <li>- Xu hướng phát triển giao thông công cộng sẽ tác động lên kiến trúc, cảnh quan KGCC</li> </ul> |

**\*Công tác ban hành VBQPPL có liên quan:** Năm 2010, Chính phủ ban hành Nghị định số 38/2010/NĐ-CP về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Nghị định này quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong đó nêu các nội dung, nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan cây xanh, mặt nước, công viên, vườn hoa, quảng trường. Đây là văn bản quan trọng, tác động lớn đến triển khai công tác quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các đô thị trên cả nước.

Năm 2016, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND kèm theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực

NĐLS thành phố Hà Nội. Trong quy chế này, đã xác định nguyên tắc quản lý và phân vùng quản lý kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực NĐLS. Đồng thời, quy chế đã quy định cụ thể các khu vực trong NĐLS không được phép hay được phép xây nhà cao tầng, xây dựng như thế nào. Đây là văn bản có tác động trực tiếp đến việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội.

**\*Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch kiến trúc, cảnh quan:** UBND thành phố có nhiều chương trình triển khai thực hiện QHC xây dựng thủ đô Hà Nội, 14/38 QH phân khu được duyệt, QHCT, QHPK, QHCT, TKĐT đồng thời thực hiện thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền. Tuy nhiên, do quy mô rộng, số lượng nhiều, nên hầu hết các TKĐT mới ở bước chủ trương, nhiều QHPK, QHCT, đơn vị tư vấn cũng như đơn vị thẩm định còn đang tìm phương pháp nghiên cứu nên khó khăn, vướng mắc từ bước lập nhiệm vụ, thiết kế đến phê duyệt.

**\* Công tác triển khai thực hiện các VBQPPL trên địa bàn:** Sau khi QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến 2030 tầm nhìn 2050 được phê duyệt, Thành uỷ đã ban hành Chương trình 06-CTr/TU về “Đẩy mạnh công tác QHXD và QLĐT thành phố Hà Nội, giai đoạn 2011-2015” và chỉ đạo UBND Thành phố, các cấp, các ngành tập trung thực hiện [94]. Theo đó, các đồ án QHCT trong khu vực, hai bên tuyến đường; TKĐT; các quy chế, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc cho 4 quận nội thành được đề ra và chính thức đưa vào thực thi, phục vụ công tác quản lý. Tuy nhiên, do tính phức tạp của địa bàn, sự chông chéo của các sở, ngành, sự phối hợp chưa hợp lý, chưa kịp thời dẫn đến vẫn tràn lan tình trạng dự án thực hiện sai phép, chậm tiến độ, sử dụng đất sai mục đích. Đặc biệt tình trạng bành trướng chiếm dần đất KGCC của các tập đoàn đầu tư bất động sản. Theo định hướng QHC hướng đến mục tiêu gìn giữ và phát triển thêm không gian xanh, KGCC cho người dân, hạn chế tình trạng phát triển mất cân đối, chính quyền thành phố không ngừng quan tâm chú trọng đến mảng xanh. Từ 2014, Hà Nội đã phê duyệt quy hoạch hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh và hồ trên địa bàn đến 2030, tầm nhìn 2050. Mục tiêu đến 2030, nội đô có 60 công viên, trong đó 18 công viên xây mới; 42 công viên, vườn hoa hiện có sẽ được cải tạo, nâng cấp, thêm 7 công viên đặc thù. Chương trình trồng mới 1 triệu cây xanh được Chủ

tịch UBND TP Hà Nội khởi xướng năm 2016 thực sự đáp ứng kỳ vọng về một thành phố xanh của người dân. Đến nay đã có thêm 210.000 cây xanh mới được trồng [115].

**\*Ban hành, thực hiện các quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc:**

Triển khai ngay sau công tác lập, phê duyệt đồ án quy hoạch, công tác ban hành quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Mặc dù khu NDLS được tập trung nhiều nguồn lực cho công tác lập quy chế, quy định quản lý nhưng số lượng và chất lượng vẫn chưa đáp ứng được đòi hỏi thực tiễn của hoạt động đầu tư xây dựng. Tình trạng nội dung hướng dẫn còn chung chung, không rõ ràng, xa rời thực tế khá phổ biến. Riêng công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC thì chưa được nhắc đến cụ thể mà chỉ thông qua các nội dung liên quan về công viên, vườn hoa, không gian xanh. Các chỉ tiêu liên quan về hình thức kiến trúc, tầng cao, vật liệu, màu sắc quanh KGCC hay chủng loại cây, cách thức chăm sóc bảo trì chưa được nghiên cứu cụ thể và phù hợp.

**\*Bảo vệ các KGCC có giá trị:** Với bề dày lịch sử, khá nhiều KGCC tại Hà Nội có giá trị lịch sử, trong đó có di tích đặc biệt cấp quốc gia. Với KGCC đã được xếp hạng, công tác quản lý bảo tồn tôn tạo được quan tâm và chú trọng. Tuy nhiên, vẫn có sự chồng chéo về mặt chính sách lẫn bộ máy tổ chức, phân cấp, phân quyền khiến công tác bảo tồn chưa hiệu quả. Ngoài ra, có nhiều KGCC trong khu NDLS không được xếp hạng dù có giá trị lịch sử, văn hoá. Thiếu những đánh giá, phân tích giá trị các KGCC này nên không thể đưa ra những nguyên tắc ứng xử phù hợp. Từ đó dẫn tới tình trạng nhiều KGCC bị xâm phạm về kiến trúc, cảnh quan, thậm chí biến mất.

**\*Công tác cải tạo, chỉnh trang:**

Công tác cải tạo chỉnh trang KGCC tại khu NDLS trong những năm vừa qua đã diễn ra khá tích cực. Một số KGCC trước đây bị ngăn cách với KGĐT bằng tường rào đã được dỡ bỏ. Nhiều vườn hoa được chỉnh trang đẹp mắt, tiện nghi hơn. Hiện, 4 quận NDLS đã hoàn thành cải tạo 18 vườn hoa. Tuy nhiên, các hoạt động này chủ yếu nằm trong khuôn khổ ranh giới của KGCC và ở vài khu vực cục bộ, chưa có tính hệ thống. Kiến trúc, cảnh quan các khu vực quanh KGCC chưa được quan tâm để tạo ra tổng thể hài hoà, nâng cao giá trị của khu vực. Các thủ tục triển khai rườm rà, vốn

ngân sách hạn chế, nhiều cơ quan chức năng quản lý chồng chéo cũng là một hạn chế. Hiện nay, Hà Nội có 26 công viên, 42 vườn hoa với tổng diện tích khoảng 412 ha. Để duy trì, phát triển hệ thống này, Sở xây dựng được giao triển khai các dự án đầu tư xây dựng công viên chuyên đề sẵn có như công viên Bách Thảo, Vườn thú Thủ Lệ; Cải tạo, chuyển đổi hình thức tổ chức không gian một số công viên sang hình thức mở như công viên Thống Nhất.

**\*Công tác xây dựng mới:** Theo đồ án QHC, thủ đô sẽ quỹ đất phù hợp sau di dời cơ sở công nghiệp, bệnh viện, trường đại học cho KGCC. Phần đầu chỉ tiêu công viên, cây xanh khu vực nội đô đến năm 2030 dự kiến đạt 4 - 4,5m<sup>2</sup>/người. Thành phố đã huy động nhiều nguồn kinh phí để đầu tư xây dựng các công viên, vườn hoa. Bên cạnh việc đầu tư xây dựng công viên tập trung, thành phố cũng phân cấp cho các quận, phường xây dựng, hoàn thiện các vườn hoa trong các khu phố [25]. Tuy nhiên, nguồn ngân sách hạn hẹp mà khối lượng công việc quá lớn cũng như tình trạng thiếu các hướng dẫn cụ thể trong quy chuẩn, tiêu chuẩn nên các KGCC được xây dựng mới chưa đạt chất lượng cao, nhiều không gian chỉ đơn thuần là không gian trống, thiếu cảnh quan, không thân thiện.

**\*Công tác khai thác, sử dụng:** Thực trạng quản lý yếu kém còn thể hiện qua những bất cập trong quá trình khai thác, sử dụng KGCC. Các KGCC không được sử dụng đúng mục đích, bị chuyển thành nơi mưu sinh, trú ngụ tạm bợ hoặc bị chuyển đổi hẳn chức năng sử dụng. Nguyên nhân do bộ máy quản lý nhà nước chồng chéo về chức năng và thiếu sự điều phối, hợp tác giữa các ngành và các cấp chính quyền trong khai thác và sử dụng KGCC. Trong khi cây xanh là một thành tố quan trọng của KGCC thì cơ chế quy hoạch và quản lý cây xanh chưa đề cập đến vai trò của chính quyền phường, cấp có nhiều hoạt động giám sát các KGCC trên địa bàn. Thiếu STGCCĐ trong quản lý khai thác, sử dụng cũng là một lý do dẫn đến tình trạng nêu trên. Thêm vào đó, khả năng điều phối kém các nguồn lực xã hội cùng tham gia vào quản lý khai thác, sử dụng KGCC, thiếu một cơ quan quản lý hệ thống thông tin tích hợp về KGCC.



### 1.4.3. Tổ chức bộ máy và trách nhiệm quản lý nhà nước

Với lịch sử hình thành lâu đời, đô thị Thăng Long – Hà Nội được quản lý từ rất sớm. Thời Phong kiến, từ triều Lý đến triều Nguyễn, ở mức độ khác nhau, chính quyền có quy định quản lý an ninh trật tự, đất đai, xây dựng, đặc biệt là quản lý kinh đô bằng luật pháp. Khi thực dân Pháp xâm lược nước ta năm 1858, biến Hà Nội thành nhượng địa, thực hiện quy hoạch và quản lý theo kiểu phương Tây. Năm 1884, công sứ Bonnal cho làm đường vòng quanh Hồ Gươm, mở rộng đường Tràng Tiền, Tràng Thi vào trong Thành. Để có mặt bằng, họ di dời dân đi nơi khác bằng cách định giá đất rồi mua lại diện tích đó.

Hiện nay, công tác QLĐT chịu nhiều tác động của các lĩnh vực như kinh tế, xây dựng, đất đai, môi trường, dân số, HTXH, HTKT. Tại thành phố Hà Nội, trách nhiệm quản lý toàn diện về không gian, kiến trúc, cảnh quan do UBND thành phố chịu trách nhiệm. Trong phạm vi 5 quận NĐLS, tại mỗi quận, nhiệm vụ quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị nói chung, kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng do phòng QLĐT thực hiện.

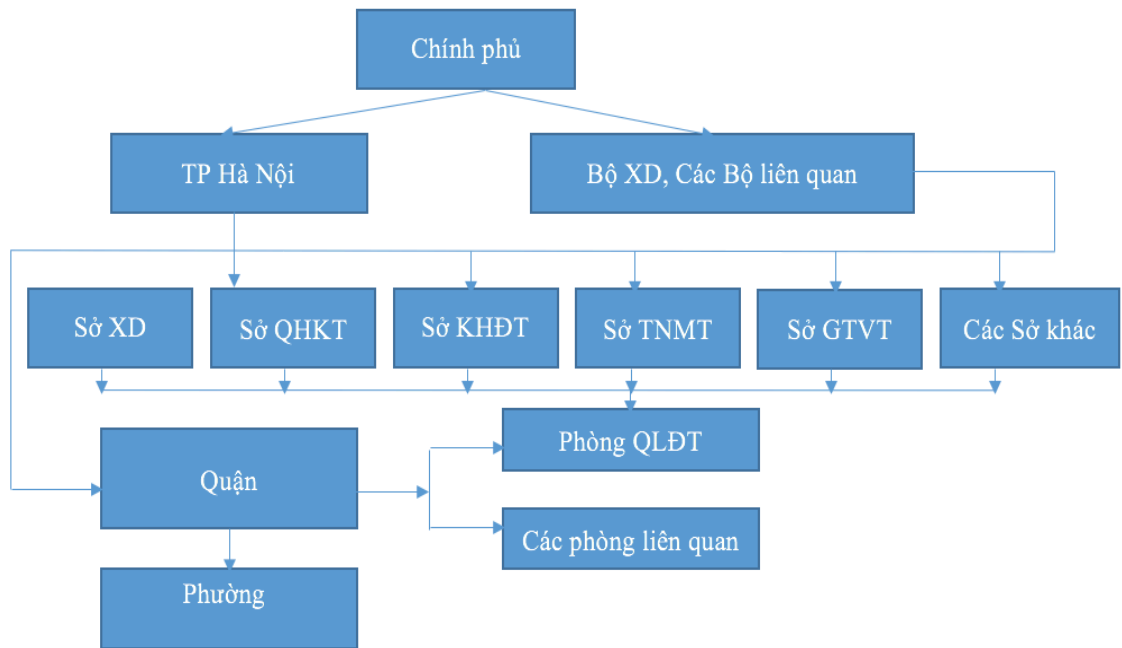
Tổ chức bộ máy và trách nhiệm của các cơ quan QLNN hiện nay được thể hiện tại sơ đồ 1.1 và 1.4. Các tồn tại, bất cập trong tổ chức và thực hiện nằm ở sự phân cấp, phân quyền chưa rõ ràng, bị chồng chéo nhiều nội dung nhưng đồng thời cũng thiếu sự tham gia của các bên liên quan:

- Công tác quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng đô thị hiện nay đang bị chồng chéo: Chức năng quy hoạch sử dụng đất của Sở TN&MT; Chức năng quy hoạch cây xanh của Sở Xây dựng; chức năng QHĐT của Sở Quy hoạch Kiến trúc;

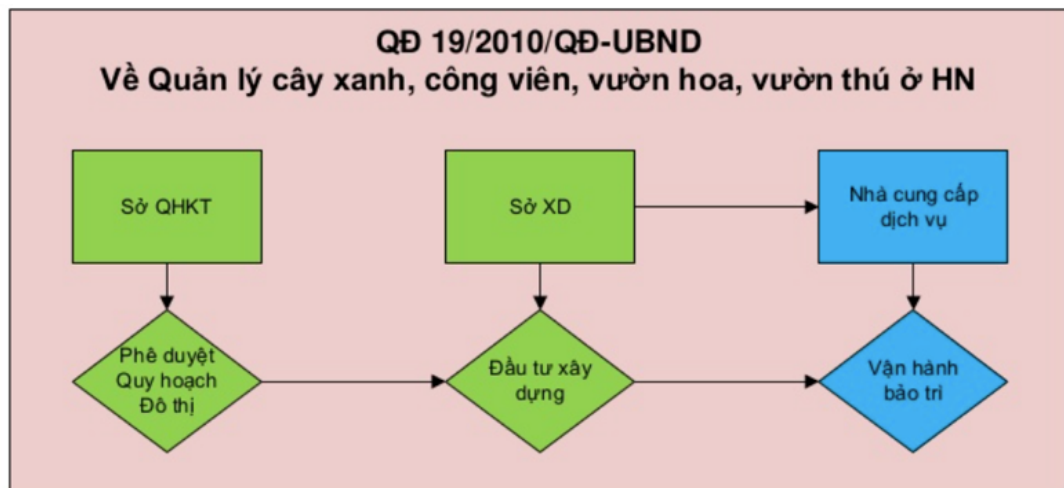
- Phường trực tiếp quản lý, giám sát trên địa bàn nhưng thông tin hai chiều chưa hiệu quả, thiếu nguồn lực

- Công tác duy trì, bảo trì vườn hoa, cây xanh, mặt nước do một số đơn vị cung cấp như Công ty cây xanh một thành viên, Công ty vệ sinh môi trường, Công ty chiếu sáng đô thị không có sự phối hợp nhịp nhàng với cơ quan quản lý.

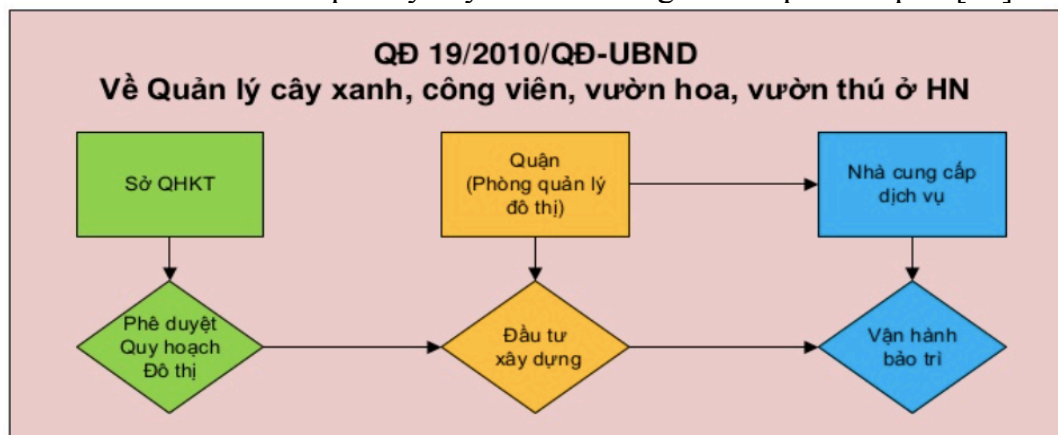
Quản lý kiến trúc, cảnh quan là một nội dung của QLĐT. Vì vậy, bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC được thể hiện qua mô hình QLĐT nhiều cấp tại Hà Nội tại Sơ đồ 1.1. Trách nhiệm các cơ quan quản lý của thành phố thể hiện tại Sơ đồ 1.4.



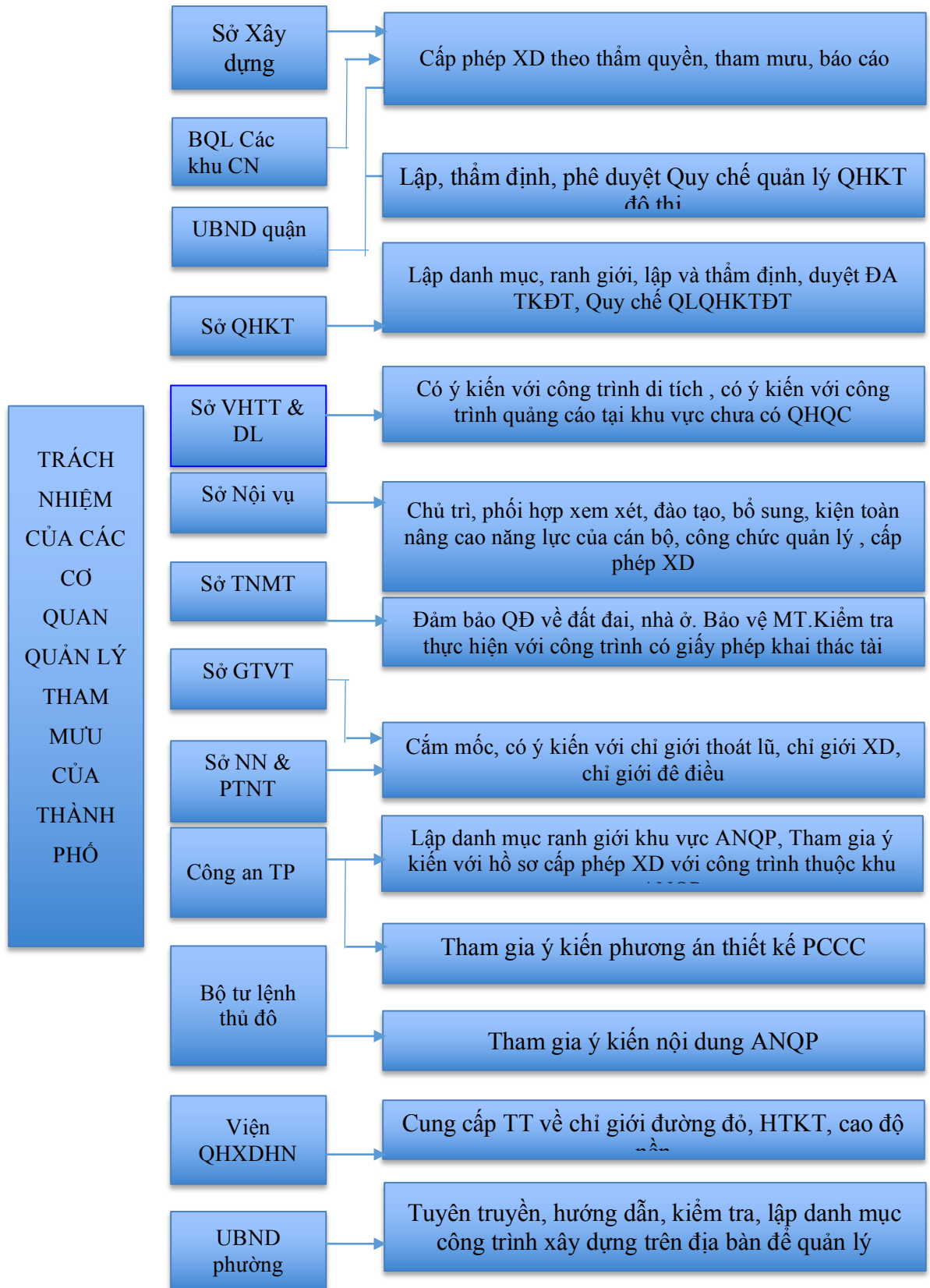
**Sơ đồ 1.1.** Mô hình QLĐT tại thành phố Hà Nội [26]



**Sơ đồ 1.2.** Cơ cấu quản lý cây xanh và công viên cấp thành phố [55]



**Sơ đồ 1.3.** Cơ cấu quản lý cây xanh và công viên cấp quận [55]



**Sơ đồ 1.4.** Trách nhiệm của các cơ quan tham mưu của thành phố Hà Nội [24]

#### **1.4.4. Sự tham gia của cộng đồng**

Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC là công việc phức tạp, đòi hỏi sự thỏa thuận và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan, từ các cơ quan quản lý, chủ đầu tư đến người dân, nhà nghiên cứu, nhà hoạt động xã hội - môi trường. Tuy nhiên, cộng đồng sống trong khu vực là những người trực tiếp chịu ảnh hưởng từ các quyết định của nhà chức trách. Do vậy, trong một xã hội đề cao tính công bằng - dân chủ như hiện nay, quyền lợi của người dân cần được đặt ở vị trí cao nhất. Để đảm bảo thực hiện điều đó một cách tốt nhất là cho họ tham gia vào quá trình QLĐT, bởi chính những người sống trong cộng đồng sẽ hiểu rõ nhất họ thực sự cần gì [21].

Trong công tác QLĐT tại Việt Nam, đặc biệt tại khu NDLS thành phố Hà Nội, STGCCĐ không phải chưa từng có tiền lệ, thậm chí còn diễn ra mạnh mẽ trong giai đoạn trước đây và đạt được nhiều thành quả. Cuối thế kỉ 19, lần đầu tiên, cộng đồng dân cư tham gia xây dựng Hà Nội. Việc hiện thực hóa những phác thảo về quy hoạch khu phố Tây tại Hà Nội của người Pháp những năm 1890 đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc quản lý QHXD tại khu phố của người bản xứ – tức khu phố cổ hiện nay [22]. Nửa đầu thế kỉ 20, công cuộc QHXD thành phố có nhiều hoạt động. Năm 1902, dự án QHC cho khu bản xứ của Sở Đô thị được nghiên cứu. Tới thời điểm trước dự án của Ernest Hébrard, toàn thành phố có 60-70% nhà gạch được xây dựng. Năm 1957, bản đồ kiến thiết Hà Nội tỷ lệ 1/1000 do Phạm Gia Hiển lập được công bố. Lần đầu tiên quy hoạch Hà Nội do người Việt Nam thực hiện và được thông qua Hội đồng thành phố của người Việt Nam. Nửa sau thế kỉ 20, STGCCĐ dân cư Hà Nội thể hiện qua sự góp sức xây dựng hàng loạt công trình lớn của thành phố như: công viên Thống Nhất, Đường Thanh Niên, Hồ Thành Công, Thanh Nhàn, sông Tô Lịch, đắp đê Sông Hồng. Năm 1986, bắt đầu thời kì đổi mới. Những làng quê đô thị hóa để trở thành thành phố đã “nhập khẩu” thiết chế quản lý của châu Âu để rồi sau đó bị lãng quên. Sở Nhà Đất Hà Nội có kho 93 tờ Bản đồ sổ sách lưu trữ hồ sơ quản lý hàng trăm ngàn ngôi nhà bao gồm các phố và 54 làng nội thành.

Giai đoạn đầu thế kỉ 21 tới nay, trong công tác QLĐT nói chung, quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng, vai trò và STGCCĐ chưa được khai thác triệt để. Người dân còn bị động trong việc thực thi quyền và nghĩa vụ của mình. Thực tế, qua

khảo sát các cá nhân và tập thể làm việc trong ngành xây dựng đô thị cho thấy đa số còn ít quan tâm tới vấn đề kiến trúc, cảnh quan KGCC. Hầu hết còn thờ ơ, chưa chủ động bày tỏ quan điểm về các chính sách của chính quyền. Chưa có cơ chế để cộng đồng tham gia vào công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC một cách thiết thực và hiệu quả. Thực trạng STGCCĐ trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đô thị nói chung, khu NĐLS Hà Nội nói riêng hầu như chỉ xuất hiện trong nội dung quản lý khai thác, sử dụng. Cụ thể là sự tham gia của các đội dân phòng, tự quản trong việc giữ trật tự đô thị nơi công cộng. Gần đây, từ sự phát động phong trào của các tổ chức NGO, các hội, nhóm đã tạo nên một số phong trào cộng đồng tham gia kiến tạo các KGCC nhỏ như sân chơi, vườn hoa nhưng chưa thực sự rộng rãi.

### **1.5. Các công trình khoa học, các luận án tiến sỹ có liên quan**

#### **1.5.1. Các công trình nghiên cứu khoa học**

**1) Đề tài NCKH “QLĐT trong bảo tồn và quản lý vườn hoa/sân chơi khu dân cư trong các quận nội đô Hà Nội”** của TS Nguyễn Thị Hiền thực hiện dưới sự tài trợ của Quỹ châu Á và Health Bridge. Nghiên cứu cung cấp một phân tích hiện trạng các vườn hoa/ sân chơi đã và đang bị mất đi hoặc xuống cấp; phân tích những điểm chưa hoàn thiện trong hệ thống quản lý nhà nước từ hệ thống văn bản qui phạm đến tổ chức bộ máy thực hiện việc bảo tồn các KGCC này. Đưa ra một số biện pháp để quản lý, bảo tồn kiến trúc, cảnh quan các khu vườn hoa/ sân chơi trong các khu dân cư tại các quận nội đô Hà Nội được đề xuất: Cải thiện chính sách và các quy định của pháp luật; Cải thiện quy chuẩn/ tiêu chuẩn quy hoạch cây xanh và quy hoạch nâng cấp đô thị; Cải thiện hệ thống quy hoạch và quản lý kiến trúc, cảnh quan công viên/ vườn hoa/ sân chơi; Cải thiện quy hoạch và quản lý sử dụng đất để có đất công dành cho công viên/ vườn hoa/ sân chơi; Thiết lập hệ thống thông tin thống nhất trên toàn thành phố để quy hoạch và quản lý tốt hơn; Huy động đất sẵn có, các nguồn lực, các sáng kiến cho việc tạo ra, cải thiện công viên/ vườn hoa/ sân chơi [25].

**2) Đề tài NCKH về di sản kiến trúc, cảnh quan Hà Nội** của Viện nghiên cứu kiến trúc (BXD) phối hợp với Trung tâm nghiên cứu và hợp tác quốc tế Canada (CECI) đã nghiên cứu về hướng quản lý bảo tồn di sản kiến trúc, cảnh quan Hà Nội [97]. Trong đó bước đầu nhận diện giá trị di sản kiến trúc, cảnh quan của một số khu đặc

thù như: khu phố Cổ, khu phố Cũ, làng nghề, thành cổ. Từ đó đã đề xuất một số biện pháp để quản lý, bảo tồn phát huy giá trị di sản đô thị: Xây dựng các tiêu chí để đánh giá di sản đô thị; Phân loại di sản; Hoàn thiện hệ thống VBQPPL để hướng dẫn thực hiện các nội dung bảo tồn di sản kiến trúc, cảnh quan đô thị một cách cụ thể; Tăng cường STGCCĐ trong quản lý, bảo tồn di sản đô thị Hà Nội [105]

**3) Đề tài NCKH “Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử và công trình có giá trị trên địa bàn Hà Nội”** của Sở QHKT Hà Nội thực hiện trong khuôn khổ chương trình nâng cao năng lực quản lý xây dựng và phát triển đô thị. Đề tài này đã khái quát quỹ di sản tại Hà Nội và đề xuất 6 giải pháp đẩy mạnh quản lý Di sản thông qua nhân lực, xây dựng chương trình, bộ máy quản lý, sự phối hợp với trung ương và các địa phương, phân loại kiến trúc để bảo tồn, trong đó có khái quát về khu đặc thù của Hà Nội [96].

**4) Đề tài NCKH cấp Bộ: Nghiên cứu hướng dẫn thiết kế đô thị các KGCC tại các đô thị lớn ở Việt Nam (Các trung tâm, quảng trường, đại lộ lớn và các khu đô thị)** Đề tài tập trung nghiên cứu lập hướng dẫn công tác TKĐT trong hệ thống QHĐT nhằm cung cấp một công cụ hữu hiệu phục vụ công tác QLĐT đặc biệt là vấn đề tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thẩm mỹ đô thị và những vấn đề liên quan đến thể chế khác. Mục tiêu của đề tài này nhằm tập trung nghiên cứu lập hướng dẫn công tác TKĐT trong hệ thống QHĐT, cung cấp một công cụ hữu hiệu phục vụ công tác QLĐT đặc biệt là vấn đề tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, thẩm mỹ đô thị và những vấn đề liên quan đến thể chế khác. Đề tài thông qua những nghiên cứu cho KGCC như quảng trường, đại lộ, Trung tâm và các khu đô thị mới, đặc biệt tập trung vào Quảng trường công cộng để lập hướng dẫn thiết kế đô thị các KGCC nói riêng và cho các khu vực chức năng có hoạt động công cộng khác trong các đô thị. Đề tài này cũng mong muốn được áp dụng bản Hướng dẫn này trong quy trình quy hoạch xây dựng hiện nay để nâng cao công tác kiểm soát phát triển đô thị với mục tiêu xây dựng các đô thị giàu và đẹp [100].

**5) Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ “Nghiên cứu không gian xanh trong việc cải thiện và bảo vệ môi trường đô thị”** do Viện Quy hoạch đô thị - nông thôn chủ trì thực hiện. Đề tài xác định 2 mục tiêu chính: Đánh giá đầy đủ tác động của không

gian xanh với việc cải tạo và bảo vệ môi trường ĐT; Đề xuất một số giải pháp về quy hoạch tổ chức không gian xanh, lựa chọn chỉ tiêu và cây trồng thích hợp. Đề tài đánh giá thực trạng không gian xanh và môi trường đô thị Việt Nam. Từ đây rút ra những vấn đề yêu cầu tổ chức cây xanh đô thị đối với môi trường đô thị; Xác định những cơ sở khoa học cho việc tổ chức không gian xanh nhằm đề xuất những giải pháp tổ chức để cải thiện và môi trường đô thị; Đề xuất những giải pháp tổ chức không gian xanh nhằm cải thiện và môi trường đô thị ở Việt Nam, cụ thể là Thủ đô Hà Nội. Kết quả đề tài đề xuất được danh mục cây trồng đô thị và kiến nghị sử dụng một số công thức làm cơ sở cho bước nghiên cứu tiếp theo. Đã kiến nghị và đề xuất được một số chỉ tiêu đất cây xanh và giải pháp quy hoạch trong công tác nghiên cứu thiết kế quy hoạch đô thị ở Việt Nam [101].

**7) Đề tài NCKH cấp thành phố “Đánh giá hiện trạng và đề xuất giải pháp phát triển cây xanh ở Hà Nội” và “Xây dựng và quản lý không gian xanh trong các khu đô thị mới ở Hà Nội đến năm 2020 với sự tham gia của cộng đồng”** của GS Đỗ Hậu (2000-2001) [102]. Trong 2 đề tài khoa học trên, các tác giả tiến hành điều tra, khảo sát đánh giá thực trạng cây xanh và không gian xanh tại các khu đô thị mới trên địa bàn nội thành Hà Nội, làm rõ yếu kém, xác định nguyên nhân. Các đề tài đã đề xuất giải pháp phát triển cây xanh, có khai thác sự tham gia của cộng đồng dân cư trong phát triển cây xanh, quản lý khai thác sử dụng không gian xanh trong các khu đô thị mới.

#### **1.4.2. Các luận án tiến sĩ**

**1) Luận án PTS “Bố cục Phong cảnh vườn - công viên”** của Nguyễn Thị Thanh Thủy (1985). Trong luận án, tác giả đã nghiên cứu, phân loại các loại vườn cổ truyền thống của Việt Nam, tổng hợp các kinh nghiệm trong nước và quốc tế về bố cục phong cảnh vườn, công viên, lập bảng cây trồng, đề xuất cách bố trí cây xanh trong vườn, công viên. Đây là đề tài về quy hoạch, tổ chức phong cảnh, cảnh quan vườn, công viên, không nghiên cứu về quản lý kiến trúc, cảnh quan. Tuy nhiên, có thể tham khảo giải pháp tổ chức phong cảnh, cảnh quan vườn hoa, công viên [49].

**2) Luận án tiến sĩ “Khai thác và tổ chức cảnh quan trong sự hình thành và phát triển đô thị Việt Nam”** của Hàn Tất Ngạn (1992) đã đề cập đến những vấn đề chung

về KTCQ, kinh nghiệm truyền thống trong thiết kế KTCQ ở Việt Nam và cả nước ngoài. Từ đó, tác giả chỉ ra những yếu tố cần kế thừa và phát triển. Cụ thể, các yếu tố hình thành cảnh quan đô thị, vai trò của hệ thống cây xanh và văn hoá truyền thống đã được tác giả phân tích kỹ lưỡng [30].

**3) Luận án tiến sĩ “ Quản lý kiến trúc đô thị”** của Đào Ngọc Nghiêm (1989) đã chỉ rõ các yếu tố tác động lên công tác QL kiến trúc ĐT và đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao năng lực QL kiến trúc ĐT tại Hà Nội. Trong luận án, các cơ sở thực tiễn cũng như các cơ sở nghiên cứu lý luận được tổng hợp để đưa ra những định hướng chung, vĩ mô cho công tác QL kiến trúc ĐT nói chung. Tuy không nghiên cứu KT, CQ các KGCC cụ thể, nhưng luận án là tài liệu tốt về lý luận, phương pháp quản lý KT, CQ KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội [33].

**4) Luận án tiến sĩ “Tổ chức KGCC trong đơn vị ở tại Hà Nội”** của Phạm Trọng Thuật (2002) đưa ra một số kiến nghị thiết lập 3 cơ sở định hình KGCC dựa trên: Cơ sở văn hoá truyền thống; cơ sở xã hội và cơ sở tự nhiên. Đề tài cũng đã đề xuất các mô hình và giải pháp thiết kế, tổ chức KGCC nhằm cải tạo chất lượng đơn vị ở và xây dựng đơn vị ở mới hình thành trong tương lai đến 2020. Đây là một đề tài nghiên cứu sâu vào một phần khái niệm KGCC. Mặc dù chưa có cơ chế quản lý kèm theo nhưng là tài liệu tham khảo hữu ích để đề xuất cơ chế quản lý các KGCC [48].

**5) Luận án tiến sĩ “Tổ chức không gian, kiến trúc quảng trường tại các đô thị lớn ở Việt Nam”** của Tạ Nam Chiến (2010) đã xây dựng được cơ sở dữ liệu quy hoạch, tổ chức các không gian quảng trường tại các đô thị lớn ở Việt Nam. Tổng hợp và lượng hoá được các đặc điểm, thực trạng tổ chức các không gian quảng trường hiện hữu. Ngoài ra, luận án đã đưa ra được các giải pháp cải tạo quảng trường hiện hữu, quy hoạch, tổ chức không gian quảng trường tại các khu đô thị mới, tạo lập thêm quảng trường trong các khu đô thị cũ nhằm hoàn chỉnh hệ thống quảng trường trong đô thị [9].

**6) Luận án tiến sĩ “Kiến tạo không gian công cộng ngoài trời ven biển – thành phố Nha Trang”** của Trần Thị Việt Hà (2016) Luận án thông qua việc điều tra xã hội học, tổng hợp và thống kê các hoạt động của con người trong các KGCC ngoài trời ven biển – Nha Trang. Đồng thời, xây dựng được nhóm tiêu chí để đánh giá chất



lượng KGCC ngoài trời cho khu vực nghiên cứu. Nhận dạng các khu vực hoạt động và phân nhóm theo phạm vi hoạt động. Xây dựng được một số nguyên tắc và giải pháp kiến tạo KGCC dựa trên chất lượng KGCC ngoài trời ven biển hiện hữu [18].

**7) Luận án tiến sĩ “Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các tuyến phố chính khu vực NDLS thành phố Hà Nội”** của Trần Thọ Hiền (2017) Luận án đề xuất cũng như xây dựng được bộ tiêu chí quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các tuyến phố chính tại khu vực nội đô. Ngoài ra, xây dựng được quy trình cũng như các nhóm giải pháp để quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tại các tuyến phố chính. Đề xuất cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của các cấp chính quyền đô thị trong quản lý nhà nước về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các tuyến phố chính tại Hà Nội. Cũng đề cập đến một số biện pháp phát huy vai trò của cộng đồng dân cư trong việc tham gia, giám sát và tự quản quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các tuyến phố chính khu vực NDLS thành phố Hà Nội [26].

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

Trên thế giới, KGCC hình thành từ hàng nghìn năm trước, gắn với những thành tựu lịch sử phát triển đô thị của nhân loại. Tại nhiều quốc gia, chính sách quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại NDLS các thành phố nói riêng đã được chú trọng trong nghiên cứu, thực hành, và có được sự tham gia sâu rộng của cộng đồng.

Tại Việt Nam, cho tới thời điểm này, hệ thống lý luận về KGCC nói chung còn yếu. Khái niệm KGCC chưa thống nhất, bị chia nhỏ thành nhiều khái niệm thành phần dẫn đến sự chồng chéo, mâu thuẫn trong các VBQPPL. Ngoài ra, các nghiên cứu về KGCC không tập trung mà phân tán theo các nhóm thể loại như cây xanh, công viên, vườn hoa. Ở góc độ quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC, chỉ có một số lý thuyết chung về quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị. Vì vậy, khi áp dụng vào đối tượng KGCC còn mơ hồ, thiếu nguyên tắc, tiêu chí quản lý.

Tại NDLS thành phố Hà Nội, hệ thống KGCC đã hình thành từ lâu đời và tồn tại tới ngày nay tuy nhiên thiếu các nghiên cứu mang tính toàn diện, các chính sách quản lý có tính dẫn hướng. Đó chính là lý do dẫn đến thực trạng các KGCC đang mất dần đi, kiến trúc, cảnh quan xấu, chất lượng suy giảm gây ảnh hưởng tiêu cực đến mỹ

quan đô thị cũng như đời sống văn hoá, xã hội của người dân. Với vai trò quan trọng của KGCC trong đô thị, đặc biệt là tầm quan trọng của kiến trúc, cảnh quan KGCC trong bức tranh tổng thể của đô thị, việc nghiên cứu và đưa ra các lý luận về KGCC và quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC là rất cần thiết.

Sau khi nghiên cứu tổng quan các vấn đề liên quan đến quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội, luận án nhận thấy tầm quan trọng của kiến trúc, cảnh quan các KGCC này tới cảnh quan toàn thành phố. Các tác động của KGCC mang tính dây chuyền và khép kín đối với chất lượng cuộc sống của người dân thông qua các giá trị vật thể và phi vật thể. Ngoài ra, việc xem xét bối cảnh các nghiên cứu về KGCC ở Việt Nam nói chung và quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng giúp NCS nhận thấy những khoảng trống về cơ sở lý luận và pháp lý về lĩnh vực này. Vì thế, luận án sẽ xem xét đối tượng nghiên cứu ở 3 cấp độ, thứ nhất: Nhận diện các loại hình kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS; Thứ 2: Xác định vai trò của kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS với cấu trúc đô thị Hà Nội; Thứ 3: Tìm giải pháp giải quyết các vấn đề về kiến trúc, cảnh quan của chính các không gian đó. Trên quan điểm như vậy, luận án tập trung giải quyết các vấn đề tồn tại sau:

- Kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị bị xâm lấn, giảm chất lượng
- Các khái niệm về KGCC, kiến trúc, cảnh quan của KGCC chưa nhất quán, thiếu nguyên tắc, tiêu chí quản lý
- Cơ sở pháp lý còn chồng chéo, thiếu chính sách có tính dẫn hướng
- Bộ máy quản lý chưa phân cấp, phân quyền rõ ràng, còn chồng chéo
- Thiếu sự tham gia của cộng đồng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC

Từ đó, xác định các nội dung luận án sẽ thực hiện gồm: Bổ sung các cơ sở lý thuyết, hoàn thiện cơ sở pháp lý trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội; Nhận diện, hệ thống hoá và đánh giá kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội; Đề xuất bộ tiêu chí, mô hình, giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội; Khả năng áp dụng và nhân rộng.

## **CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

### **2.1. Cơ sở lý thuyết về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố**

#### **2.1.1. Kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử**

KGCC là một khái niệm tổng hợp, đa chiều, không có một định nghĩa chung, phổ quát toàn cầu về nó. Trải qua các giai đoạn lịch sử phát triển nhân loại, KGCC được tạo ra, sử dụng, gán nghĩa và tái sinh do các nhu cầu chính trị - kinh tế - xã hội của các thể chế xã hội khác nhau, không gian, thời gian khác nhau, bị chi phối bởi hệ thống chính trị, kinh tế, xã hội khác nhau.

**2.1.1.1. Không gian công cộng:** Hiện nay, tại Việt Nam, khái niệm KGCC chưa được định nghĩa một cách nhất quán trong tài liệu sách vở và VBQPPL. Dựa trên các nghiên cứu lý thuyết, pháp lý và thực tiễn, trong khuôn khổ của luận án, một số khái niệm về KGCC khu NDLS được xác định như sau:

**\*KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội:** là không gian mở như quảng trường, công viên, vườn hoa, sân chơi, đường dạo, khu vực đi bộ được tổ chức trong phạm vi NDLS thành phố Hà Nội; là không gian có điểm vui chơi, nghỉ ngơi, giải trí phục vụ đời sống tinh thần dân cư đô thị.

**\*Kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội:** là tổ hợp các vật thể trong KGCC bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến KGCC; là tổ hợp kiến trúc, đường phố, hè, đường đi bộ, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, đảo, triền đất tự nhiên, dải đất ven mặt hồ, vây quanh KGCC.

Trong đó, kiến trúc, cảnh quan được chia làm 2 loại: Kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên bao gồm địa hình, địa mạo, phong cảnh, cây xanh, khí hậu không có sự tác động của con người và Kiến trúc, cảnh quan nhân tạo được hình thành do hệ quả của quá trình tác động của con người làm biến dạng kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên [31].

**\*Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội:** là QLNN có hệ thống về kiến trúc, cảnh quan nhằm đảm bảo các KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội có kiến trúc, cảnh quan phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, tôn trọng

tập quán, văn hóa, phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của thủ đô và thu hút người dân đến sử dụng. Bao gồm:

- Quản lý bảo vệ kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị
- Quản lý cải tạo, nâng cấp kiến trúc, cảnh quan KGCC
- Quản lý xây dựng mới kiến trúc, cảnh quan KGCC
- Quản lý khai thác, sử dụng kiến trúc, cảnh quan KGCC

**2.1.1.2. Vai trò của không gian công cộng:** Ngày nay, trong xã hội hiện đại, KGCC có thể coi là một công cụ để nhà nước thực hiện trách nhiệm với xã hội, thông qua đó tương tác với xã hội. Các thể chế xã hội khác nhau, thuộc giai đoạn lịch sử khác nhau thì quyền tiếp cận đến các KGCC cũng bị giới hạn và quy định theo cách thức, mức độ khác nhau. Các KGCC vì vậy cũng được thiết kế, gán chức năng và quản lý tiếp cận theo cách thức riêng biệt, tương ứng. Trải qua nhiều giai đoạn lịch sử từ khi hình thành và suốt quá trình phát triển, KGCC luôn là một thành phần quan trọng trong đô thị, thể hiện qua các vai trò sau:

**\*Vai trò tổ chức các hoạt động xã hội cho cộng đồng:** là nơi diễn ra mọi hoạt động, từ đơn giản, mang tính cá nhân đến phức tạp, mang tính cộng đồng. Con người hưởng thụ KGCC như một phần thiết yếu của đời sống xã hội. KGCC là nơi cung cấp địa điểm cho hoạt động văn hoá diễn ra thuận lợi, khuyến khích các hoạt động thể thao, rèn luyện, có lợi ích về tinh thần và thể chất. KGCC giúp cư dân nói chung hoạt động lành mạnh trong thời gian rảnh, giúp họ phát triển lối sống tích cực. Tại đây, con người được tiếp xúc với thiên nhiên, giúp phát triển kỹ năng sống. Thông qua KGCC, tạo sự gắn kết và chia sẻ cảm xúc, hình thành mối gắn bó giữa con người với nhau, với không gian sống, tạo sự cân bằng và chất lượng sống tốt cho cư dân đô thị.

**\*Vai trò thu hút sự đầu tư kinh tế, tạo ra lợi ích kinh tế:** là nơi tập trung đông người, là trục giao thông có tốc độ di chuyển chậm, làm gia tăng giá trị quỹ đất trong đô thị. Các yếu tố tiện nghi, đặc trưng văn hoá, không gian đậm sắc thái cảnh quan khu vực, góp phần thúc đẩy sự phát triển về kinh tế dựa trên việc hình thành điểm du lịch, thương mại, dịch vụ liền kề. Ngoài ra, KGCC có chất lượng kiến trúc, cảnh quan làm tăng giá trị bất động sản cho các khu vực xung quanh.

**\*Vai trò cải thiện vi khí hậu và môi trường:** là các không gian mở kết hợp cây xanh như vườn hoa, công viên, quảng trường giúp KGCC có vai trò cải tạo vi khí hậu. Bên cạnh đó, KGCC có khả năng điều hoà nhiệt độ cao vào mùa hè, cải thiện chất lượng bầu không khí và thúc đẩy đa dạng sinh học. KGCC trở thành yếu tố quyết định việc nâng cao mức sống, giúp đô thị vươn tới tiêu chí thành phố sống tốt.

**\*Vai trò kiến trúc, cảnh quan trong đô thị:** Từ thời cổ đại tới nay, dù với công nghệ xây dựng hiện đại bậc nhất hay thô sơ, kiến trúc, cảnh quan đô thị vẫn được tạo nên bởi những khối hình đặc của các công trình kiến trúc, kết nối bởi các tuyến giao thông và mở ra hay đóng lại bằng những khoảng rộng, xanh, thoáng đạt của KGCC. Cách thức thuận thiên nhiên, tận dụng kiến trúc - cảnh quan thiên nhiên đồng thời bảo tồn được thiên nhiên, vừa kiến tạo được những KGCC hữu ích. Bên cạnh đó, các KGCC với kiến trúc - cảnh quan nhân tạo cũng là những hạt nhân quan trọng trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

**\*Tạo bản sắc đô thị:** KGCC là nơi hình thành và biểu đạt các giá trị đô thị. Khi các khu vực trong thành phố có nhiều KGCC kiến trúc, cảnh quan đẹp, người dân sẽ có cảm nhận tốt về cộng đồng và nơi chốn. Ngược lại, khi các không gian này bị mất đi, con người mất đi mối liên kết với nhau. KGCC có ý nghĩa là nơi chốn tạo cảm xúc gắn bó cộng đồng, đồng thời hiểu và tự hào về bản sắc đô thị [16].

### **2.1.1.3. Phân loại không gian công cộng**

#### **1) Phân loại theo cấp độ trong đô thị:** KGCC trong đô thị

**\*Cấp đô thị:** Quảng trường trung tâm, quảng trường trước các công trình cấp đô thị, công viên cấp đô thị, khu vực đi bộ được tổ chức

**\*Cấp khu vực:** Vườn hoa, đường dạo quanh các hồ nước trong khu vực

**\*Cấp khu ở:** Vườn hoa, sân chơi trong các khu ở [16].

#### **2) Phân loại theo sở hữu**

**\*KGCC thuộc sở hữu nhà nước (PS):** thường được mở cửa cho mọi đối tượng. Vì vậy, thường không giới hạn đối tượng sử dụng và không thu phí, như: quảng trường công cộng, công viên, vườn hoa, phố đi bộ...

**\*KGCC thuộc sở hữu tư nhân (POPS):** có thể có thu phí cho những ai muốn sử dụng, trong phạm vi của chủ sở hữu gồm: quảng trường trước công trình, không gian mở bên trong cụm, nhóm công trình.

Tương ứng, theo mức độ sử dụng của cộng đồng, KGCC chia thành 2 loại: KGCC, nơi mở cửa cho mọi đối tượng, dễ dàng tiếp cận, sử dụng mọi thời điểm, không bị giới hạn bởi các điều kiện văn hoá – xã hội hay điều kiện kinh tế; KG bán công cộng, nơi cho phép mọi người sử dụng nhưng giới hạn về đối tượng, không gian và thời gian sử dụng [88].

### 3) Phân loại theo tính chính quy

**\*KGCC chính quy được tổ chức hợp pháp:** là những KGCC được quy hoạch, phê duyệt và được tổ chức bởi các cơ quan QLNN.

**\*KGCC phi chính quy và hình thành tự phát:** là không gian trống, chưa được hoạch định thành KGCC, tồn tại song song với không gian chính quy và phát triển nhanh chóng. Hình thức đa dạng như vỉa hè, hẻm phố, không gian trống chưa xây dựng. Tuy những không gian này mang nhiều lợi ích trong thời điểm nào đó nhưng không tồn tại lâu dài vì thiếu những hỗ trợ cần thiết [17].

### 4) Phân loại theo chức năng

**\*KGCC là nơi tụ họp - Quảng trường:** nơi con người gặp gỡ, giao tiếp, cũng là nơi diễn ra nhiều sự kiện lớn, vì vậy cần có sự phù hợp với tỉ lệ con người nhưng vẫn đáp ứng được nhu cầu, tiện nghi, có các khu vực ăn uống, tiện ích trong khoảng cách gần, nhưng không bị ảnh hưởng bởi các phương tiện giao thông.

**\*KGCC là nơi nghỉ ngơi, thư giãn - Công viên:** Công viên cây xanh được coi là nơi giải thoát khỏi các vấn đề căng thẳng do cuộc sống đô thị mang lại, nơi con người có thể chạy nhảy, chơi đùa, đi dạo, ngồi thư giãn, ngắm cảnh. KGCC loại này cần có đường đi dạo, đường đi xe đạp, trồng nhiều cây xanh và giảm các dịch vụ tiện ích.

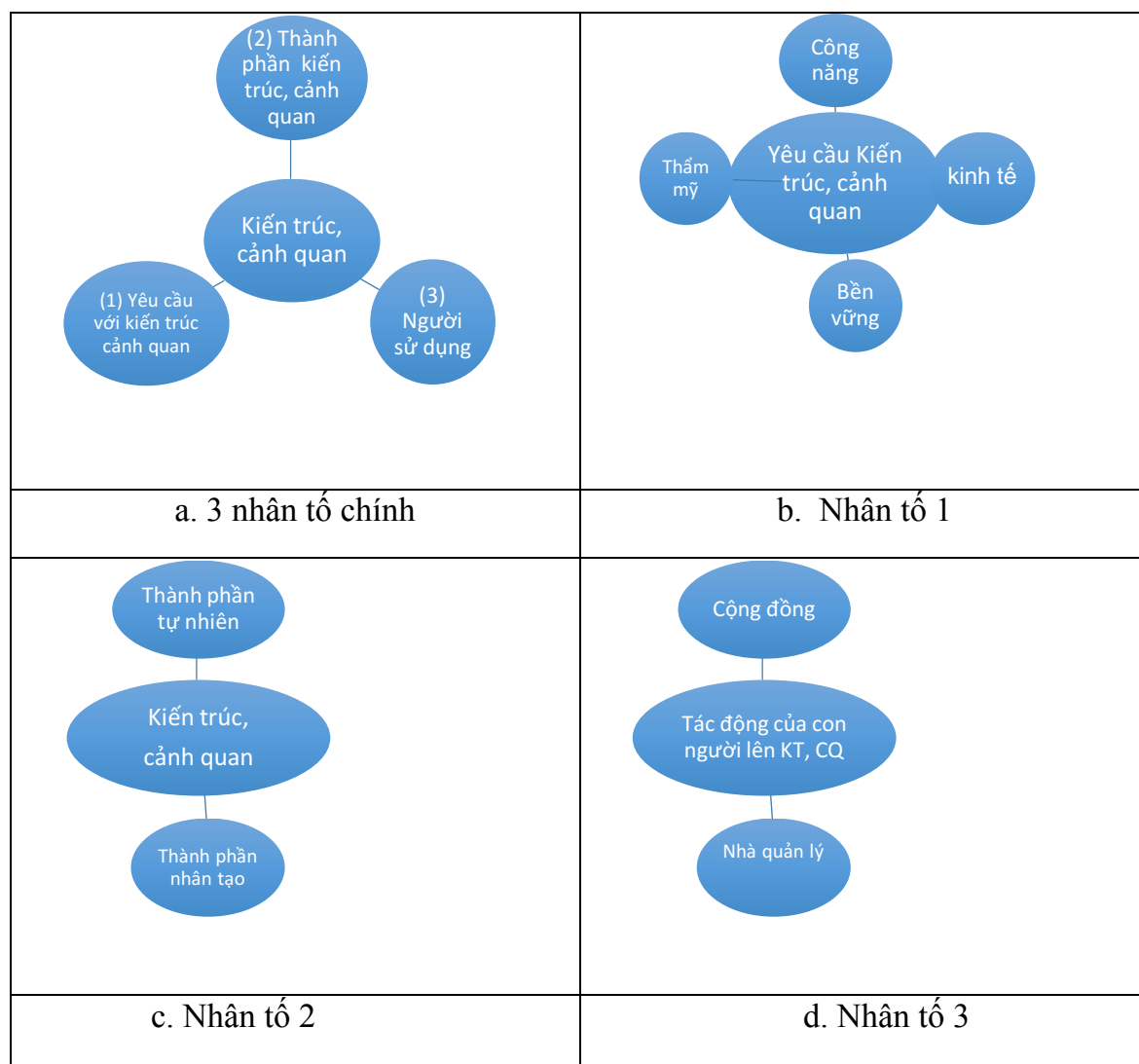
**\*KGCC là nơi vui chơi, giải trí hàng ngày - Sân chơi, vườn hoa khu ở:** có ý nghĩa rất quan trọng đối với môi trường sống của con người, có thể làm tăng cao giá trị khu đất cũng như mang lại đời sống chất lượng cao. Không gian này cần dễ tiếp cận, không bị ảnh hưởng bởi phương tiện giao thông, thân thiện với con người, cũng như có các tiện ích và không gian vui chơi an toàn cho người dân ở mọi lứa tuổi.

## 2.1.2. Lý thuyết về kiến trúc, cảnh quan đô thị

### 2.1.2.1. Các nhân tố kiến trúc, cảnh quan đô thị

Kiến trúc, cảnh quan bao gồm thành phần tự nhiên như địa hình, mặt nước, cây xanh, động vật và không trung; thành phần nhân tạo: kiến trúc công trình, giao thông, trang thiết bị hoàn thiện kỹ thuật, tranh tượng hoành tráng trang trí. Mỗi tương quan tỷ lệ về thành phần cùng quan hệ tương hỗ giữa hai thành phần này luôn biến đổi theo thời gian, điều này làm cảnh quan, kiến trúc luôn vận động và thay đổi [32].

Những nhân tố chính ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan gồm: Các thành phần của kiến trúc, cảnh quan (tự nhiên và nhân tạo); Các yêu cầu đối với kiến trúc, cảnh quan (công năng, thẩm mỹ, bền vững, kinh tế); Tác động của người sử dụng (nhà quản lý; cộng đồng)



**Hình 2.1.** Tổng hợp 3 nhân tố chính ảnh hưởng kiến trúc, cảnh quan từ lý thuyết

**Bảng 2.1.** Các đối tượng của kiến trúc, cảnh quan KGCC chịu sự quản lý.

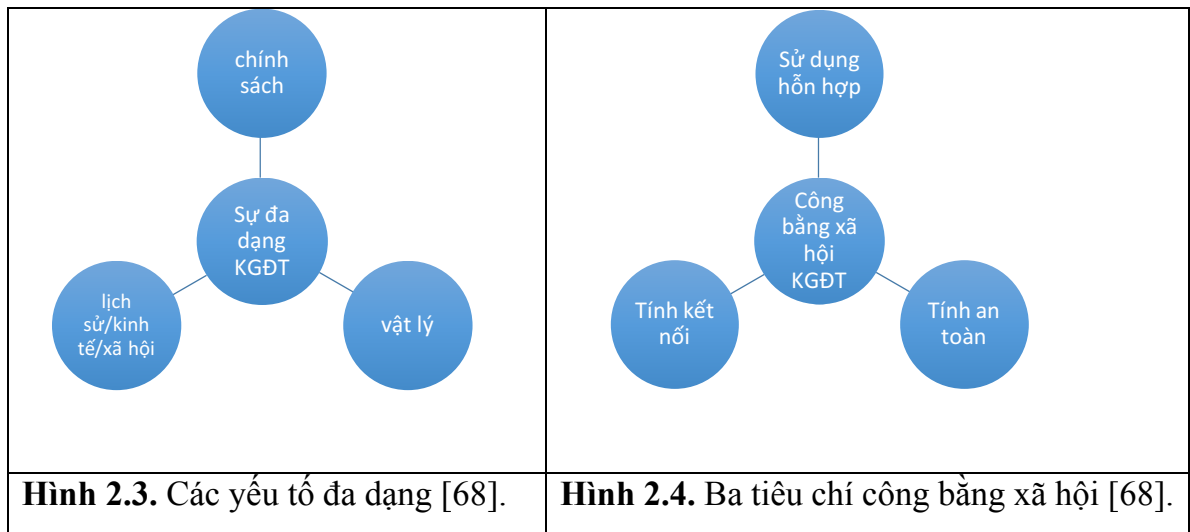
| <i><b>Loại hình KGCC</b></i> | <i><b>Hạng mục Kiến trúc</b></i>                                               | <i><b>Hạng mục Cảnh quan</b></i>                 | <i><b>Tiện ích CC, Hạ tầng KT</b></i> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Công viên                    | Hàng rào, công trình kiến trúc, công trình kiến trúc nhỏ, tượng đài nghệ thuật | Cây xanh, mặt nước, biển bảng quảng cáo, nội quy | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |
| Vườn hoa                     | Công trình kiến trúc nhỏ, tượng đài nghệ thuật                                 | Cây xanh, mặt nước, biển bảng quảng cáo, nội quy | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |
| Sân chơi                     | Công trình kiến trúc nhỏ, Thiết bị chơi                                        | Cây xanh, biển bảng quảng cáo, nội quy           | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |
| Quảng trường                 | Công trình kiến trúc nhỏ trong quảng trường, các kiến trúc bao quanh           | Cây xanh, biển bảng quảng cáo, nội quy           | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |
| Phố đi bộ                    | Công trình kiến trúc nhỏ, các kiến trúc xung quanh,                            | Cây xanh, mặt nước, biển bảng quảng cáo, nội quy | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |
| Đường dạo                    | Công trình kiến trúc nhỏ                                                       | Cây xanh, mặt nước, biển bảng quảng cáo, nội quy | Chiếu sáng, điện, nước, giao thông    |

#### **2.1.2.2. Lý thuyết về tổ chức kiến trúc, cảnh quan đô thị**

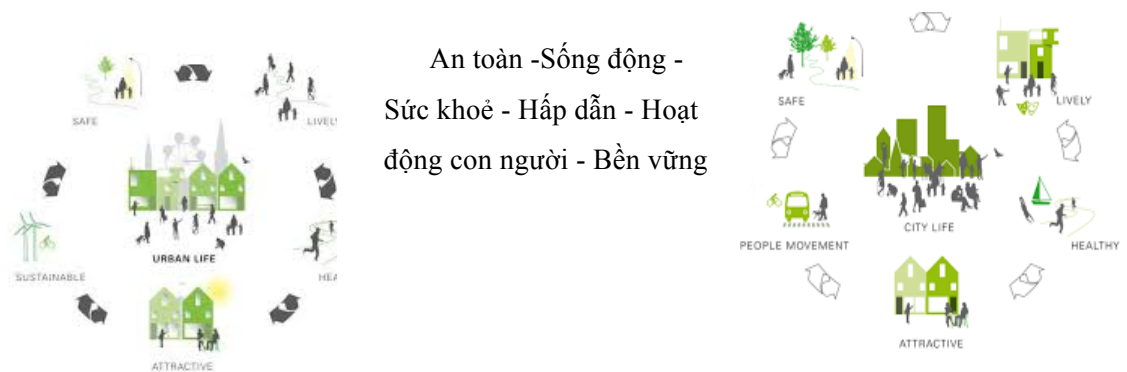
**\*Lý thuyết về KGĐT của Roger Trancik:** Lý thuyết hình nền nghiên cứu quan hệ giữa không gian và thực thể đô thị qua cảm nhận của con người, xây dựng trên nghiên cứu mối quan hệ về độ phủ kín của công trình với khoảng không gian trống. Nghiên cứu mối quan hệ hình-nền của môi trường vật chất, xác định trật tự và cấu trúc KGĐT bằng cách vận dụng mối quan hệ này như thêm hay bớt đi làm thay đổi hình dạng vật thể của không gian. *Lý thuyết kết nối:* tính kết nối theo quy luật liên hệ tuyến tính tồn tại trong các yếu tố cấu thành môi trường đô thị. Đường đi bộ, tuyến không gian mở, tuyến giao thông công cộng tạo nên hệ thống kết nối, tạo ra cấu trúc KGĐT. Lý thuyết kết nối làm rõ trình tự trước sau của các lớp trong KGĐT, tạo ra liên kết giữa các điểm, khu vực và lân cận mà ở đó, vai trò của KGCC được thấy rõ. *Lý thuyết địa điểm* đề cập đến nhu cầu người sử dụng, văn hoá địa phương, bối cảnh xã hội lịch sử trong thiết kế. Những ảnh hưởng của địa điểm tạo phần hồn của KGĐT phản ứng với chủ nghĩa công năng. KGCC là địa điểm thể hiện rõ nét nhất đặc tính này, qua cấp độ từ không gian, điểm đến và nơi chốn [89].

**\*Tính đa dạng trong không gian của Emily Talen:** Emily đưa ra quan điểm cần thiết để phát triển đa dạng các khu dân cư Mỹ, bắt nguồn sâu xa từ mục tiêu công bằng xã hội thông qua thiết kế. Bà đề xuất ba tiêu chí bao gồm: *sử dụng hỗn hợp, tính kết nối và tính an toàn trong không gian*. Những yếu tố này mang tính khái quát cao và có tác động dây chuyền với nhau tạo nên không gian đa dạng. [68]





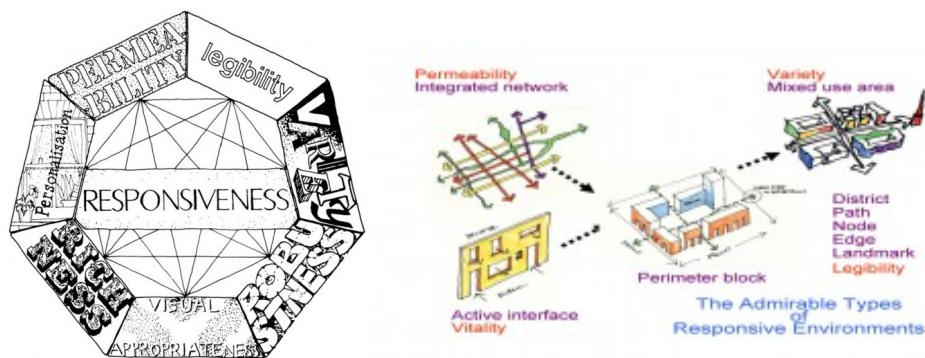
**2.1.2.3. Hình ảnh đô thị phản ánh qua cuộc sống giữa các toà nhà:** Jan Gel đưa ra ba loại hành động thường áp dụng trong các KGCC như sau: *Hành động cấp thiết; Hành động ít cấp thiết; Hành động giao tiếp xã hội*. Theo Gel, KGCC là nơi phản ánh sinh động tính chất của không gian giao tiếp cộng đồng, nơi mọi người tiếp cận dễ dàng, tham gia các sự kiện, cảm nhận về cuộc sống đô thị. Ông đặc biệt chú trọng cơ hội tận hưởng cuộc sống gần gũi thiên nhiên và giao tiếp giữa con người với nhau, tạo ra sự sinh động và gắn bó hơn dựa trên các hoạt động tại KGCC [71]. Chính Gel, đã nhấn mạnh vai trò tỉ lệ giữa kích thước công trình với con người, trong đó sự cảm nhận của con người là điều quan trọng nhất [69]



**Hình 2.5.** Đặc điểm thành phố vị nhân sinh [69].

**2.1.2.4. Bản sắc đô thị và tinh thần nơi chốn:** Ian Bentley đã chỉ ra nơi chốn là sự kết hợp của yếu tố không gian vật thể, hoạt động con người và ý nghĩa của không gian đó. Giá trị một nơi chốn cần được nhận diện qua các cấp độ nhận thức, các đặc điểm của nơi đó và chất lọc đúc kết ra những giá trị bản sắc.

Theo Ian, mỗi người đều có nơi chốn của riêng mình và làm chủ không gian mà mình đang ở trong. Điều đó tạo nên đặc trưng và bản sắc nơi chốn, nơi con người có cảm giác thuộc về. Năm yếu tố tạo nên sự thành công của một nơi chốn là: *sự thông suốt, an ninh, sức sống, đa dạng, rõ ràng*. Giá trị mà nơi chốn phải đạt được thông qua các tiêu chí cụ thể: 1) *Tính thâm thấu* kết nối rõ ràng, mạch lạc với khu vực xung quanh. Cung cấp những chọn lựa tối đa cho người dân, di chuyển thông suốt bằng nhiều phương tiện. Các giá trị cũ, mới hoà quyện, đảm bảo nơi chốn có khả năng phát triển hài hoà; 2) *Sự bám rễ* liên quan đến các giá trị văn hoá cộng đồng, các yếu tố thuộc về cuộc sống hiện tại, ảnh hưởng đến lựa chọn giải pháp mới để kiến tạo nơi chốn. Cần dung hoà cái cũ với mới, giữa các thay đổi và những giá trị truyền thống vốn có; 3) *Sinh khí*: quá trình kiến tạo nơi chốn phải tạo ra nơi an toàn, thoải mái, đa dạng, vui vẻ, năng động. Nơi con người cảm thấy gần gũi, giao thoa giữa cuộc sống của họ với KGĐT. Tạo sức sống giúp các hoạt động tại khu vực tồn tại lâu dài; 4) *Tính đa dạng*: tạo sự đa dạng cho hoạt động con người trong phạm vi cho phép. Tính đa dạng giúp người dân có nhiều lựa chọn hơn, mang lợi ích lớn cho KGCC, tăng khả năng tiếp cận đến các chức năng, giao thông thông suốt, hoạt động đa dạng, tăng khả năng giao tiếp xã hội, sử dụng không gian hiệu quả; 5) *Tính đàn hồi, sức bật*: nơi chốn có chất lượng có thể đáp ứng nhiều mục đích khác nhau với các đối tượng khác nhau, thay đổi tùy thuộc nhu cầu sử dụng. Tính đàn hồi thể hiện ở điểm dung hoà các yếu tố thay đổi và khả năng ứng xử của con người; 6) *Tính rõ ràng*: sự thành công của nơi chốn là nơi đó tạo được hình ảnh rõ ràng dễ nhận biết, tạo nên bản sắc, cấu trúc, ý nghĩa của nơi chốn ở khía cạnh đặc trưng của không gian vật thể cũng như giá trị quan trọng của nơi chốn [62].



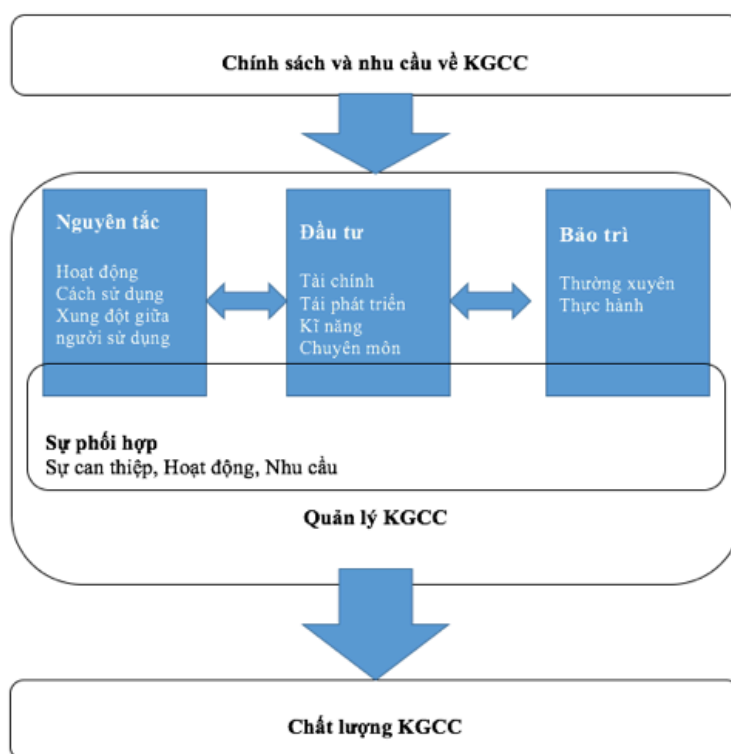
**Hình 2.6.** Lý luận về yếu tố nơi chốn trong KGĐT của Ian Bentley [62]

### 2.1.3. Lý thuyết về quản lý không gian công cộng

#### 2.1.3.1. Các khía cạnh chính trong quản lý KGCC đô thị

Trong cuốn KGCC – Các khía cạnh quản lý, khái niệm “*Quản lý KGCC*” được coi là một lĩnh vực quản trị đô thị, xác định bởi các nhóm xã hội và nguyện vọng về KGCC, được diễn giải thông qua tập hợp các quy trình và thực tiễn. Bốn khía cạnh cần quan tâm đối với giải pháp quản lý KGCC là: *Sự phối hợp và mức độ ảnh hưởng của các can thiệp; Quy định về việc sử dụng và tương quan giữa các lần sử dụng; Định hướng và triển khai các kế hoạch bảo trì; Đầu tư vào KGCC và dịch vụ của chúng*. Dựa trên vai trò của khu vực công, khu vực tư nhân và các tổ chức cộng đồng với các phương pháp khác nhau để đáp ứng bốn khía cạnh quản lý nêu trên [85].

**Sơ đồ 2.1.** Các khía cạnh chính của quản lý KGCC [85]



Sự thành công của KGCC được đo lường bằng sự xuất hiện, mức độ hạnh phúc của con người trong không gian, tính công năng và tính linh hoạt. Kiến trúc, cảnh quan của KGCC chính là biểu hiện tổng hợp của cả 4 đặc điểm trên, và ngược lại cũng tác động lên 4 yêu cầu trên, tạo ra những KGCC có chất lượng. KGCC là một bộ phận không thể thiếu của KGĐT, vì vậy kiến trúc, cảnh quan của KGCC sẽ tạo nên kiến trúc, cảnh quan đô thị. Một trong những yêu cầu đặt ra nhằm hướng tới hai mục tiêu:

1) Tạo cảnh quan chung cho đô thị; 2) Tạo ra các KGCC chất lượng tốt thì việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC không thể không tính đến trong các nội dung quản lý KGCC. Chính sách quản lý KGCC được xây dựng trên 3 nội dung: Nguyên tắc hoạt động KGCC; Công tác đầu tư; Công tác bảo trì. Quản lý tốt các khía cạnh này, KGCC sẽ đạt chất lượng tốt. Nguyên tắc ba mô hình quản lý KGCC với các thành phần tham gia là Chính phủ, Doanh nghiệp và cộng đồng dân cư được khái quát hoá trong sơ đồ 2.1. Sự liên quan giữa các chính sách quản lý KGCC và các khía cạnh chính của công tác này thể hiện qua sơ đồ 2.2

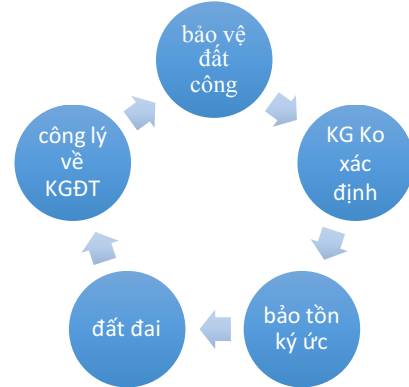
**Sơ đồ 2.2.** Nguyên tắc ba mô hình quản lý KGCC [85].

|                    | Chính phủ                                                                                                                               | Thị trường                                                                                                                                     | Cộng đồng                                                                                                        |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | Giao quyền, Giá trị kinh tế và lợi nhuận, hợp đồng, chông chéo phân chia sử dụng, Tách biệt khách hàng – nhà thầu, chông chéo công – tư | Giao quyền, tinh thần công dân, đồng sản xuất và dịch vụ, chông chéo phân chia sử dụng, chông chéo công đồng, chông chéo khách hàng – nhà thầu |                                                                                                                  |
| <b>Sự phối hợp</b> | Thứ bậc<br>Tái cấu trúc<br>Tư vấn và phản hồi của người dùng                                                                            | Hợp đồng cụ thể<br>Tạo lập đối tác                                                                                                             | Thoả thuận và tạo lập đối tác<br>Hợp đồng cụ thể<br>Thoả thuận giữa các bên                                      |
| <b>Quy định</b>    | Pháp luật và thực thi<br>Quản lý hiệu quả                                                                                               | Hợp đồng thực thi<br>Quản lý hiệu quả sự hợp tác                                                                                               | Hợp đồng thực thi<br>Tạo lập hợp tác<br>Hỗ trợ thể chế<br>Nâng cao năng lực                                      |
| <b>Bảo trì</b>     | Tách bạch chuyển giao – sử dụng<br>Chuyên môn kỹ thuật<br>Thiết lập tiêu chuẩn<br>Tư vấn và phản hồi người dùng                         | Chông chéo chuyển giao – sử dụng<br>Tách biệt khách hàng – nhà thầu<br>Soạn thảo hợp đồng<br>Kết quả cụ thể                                    | Soạn thảo hợp đồng<br>Thiết lập tiêu chuẩn<br>Hỗ trợ thể chế<br>Tiêu chuẩn chung địa phương                      |
| <b>Đầu tư</b>      | Phân bổ kinh phí<br>Hợp lý hoá và tăng hiệu quả                                                                                         | Các nguồn lực dự phòng<br>Giá trị tiền và cạnh tranh<br>Xác định các bên liên quan & gia cam kết<br>Đảm bảo lợi ích ổn định                    | Các nguồn lực dự phòng<br>Nhận biết các bên liên quan & gia cam kết<br>Hiểu biết địa phương<br>Nâng cao năng lực |

**2.1.3.2. Lý thuyết quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đạo lý Châu Á:** Là bậc thầy trong nghiên cứu QHĐT châu Á, William S.W.Lim đã đề cập năm vấn đề cho quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị là: Bảo tồn ký ức; Bảo vệ đất công;

Không gian không xác định; Đất đai; Công lý về KGĐT. Cả 5 vấn đề này đều có mối quan hệ và ảnh hưởng trực tiếp đến kiến trúc, cảnh quan KGCC [93].

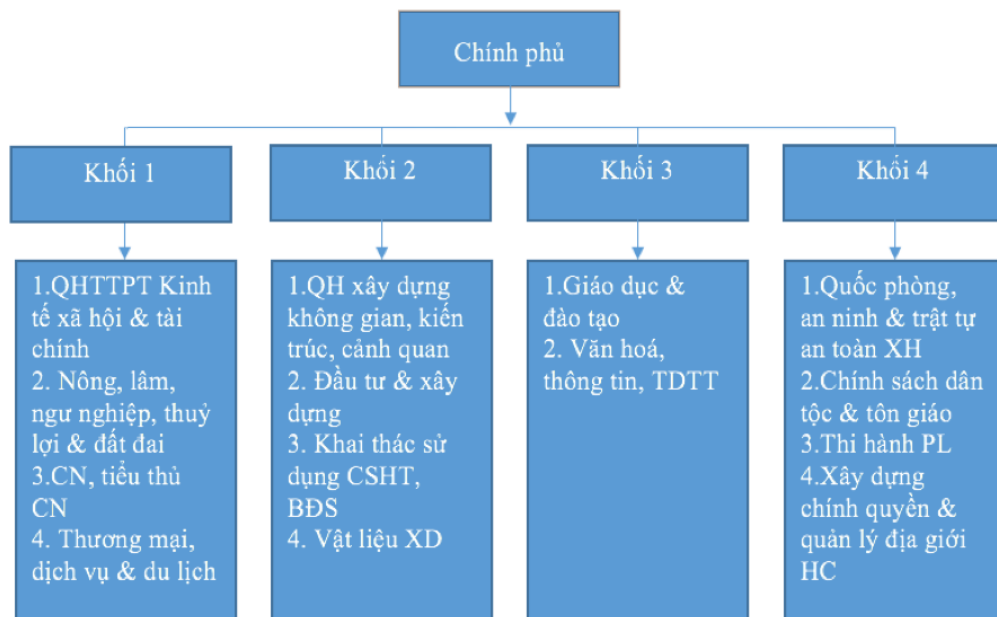
Theo kinh nghiệm nhiều năm nghiên cứu và thực hành quy hoạch và QLĐT các thành phố châu Á, ông đã đưa ra mối quan hệ chặt chẽ giữa 5 vấn đề này trong việc tạo ra không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, thể hiện tại hình 2.2.



**Hình 2.2.** 5 vấn đề quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị [93]

**2.1.4. Quản lý nhà nước về kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS thành phố Hà Nội:** Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị là một nội dung QLNN trong các lĩnh vực của QLĐT. Vị trí của quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị thuộc khối 2 trong nội dung quản lý của Chính phủ. Nội dung QLNN về kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS triển khai theo các bước từ phân vùng để quản lý, xây dựng nội dung, chỉ tiêu quản lý. Nội dung bảo tồn được đề cao vì kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS có nhiều giá trị lịch sử, văn hoá cần gìn giữ và phát huy.

**Sơ đồ 2.3.** Vị trí của quản lý kiến trúc cảnh quan trong QLNN [21].



### **\*Phân vùng kiến trúc, cảnh quan**

*Các tiêu chí phân vùng:* Tính chất, chức năng sử dụng đất; Chất lượng, mức độ phát triển cơ sở hạ tầng; Đặc điểm văn hoá, lịch sử; Yêu tố vị trí, địa hình, môi trường, sinh thái: khu trung tâm, mặt nước, cảnh quan thiên nhiên; Hình thái, bố cục kiến trúc cảnh quan (vùng, cụm, mảng, tuyến, giải kiến trúc đô thị); Yêu cầu về quản lý, phát triển (xây dựng mới, hạn chế phát triển, cải tạo, bảo tồn, tôn tạo, cấm xây dựng) [11].

*Phân vùng quản lý:* Các vùng kiến trúc, cảnh quan được xác định theo qui mô vùng lãnh thổ, tổng thể đô thị; Tính chất, chức năng vùng; Khu vực bảo tồn di tích văn hoá, lịch sử, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, địa hình, sinh thái; Vùng cấm xây dựng; Vùng hạn chế phát triển [11].

### **\*Nội dung quản lý**

*Các qui định về kiến trúc, cảnh quan đô thị:* Mật độ xây dựng chung; Bóng dáng đô thị; Hướng nhìn chủ đạo của cảnh quan đô thị, khu dân cư; Yêu cầu kiến trúc, cảnh quan đối với các công trình chủ đạo; Sự phối hợp giữa các công trình xây dựng với cảnh qua tự nhiên như: mặt nước, địa hình, cây xanh.

*Các chỉ tiêu quản lý đối với các kiến trúc, cảnh quan đô thị:* Vị trí, ranh giới, qui mô; Yêu cầu sử dụng đất: mật độ cư trú, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao; Hình thức kiến trúc: vật liệu, màu sắc; Tính chất, mức độ bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới; Yêu cầu về mối quan hệ với các khu khác.

*Các yêu cầu về bảo tồn kiến trúc, cảnh quan có giá trị trong khu vực lõi đô thị:* Tập trung cải thiện không gian cảnh quan, môi trường văn hóa, không gian kinh tế - xã hội xung quanh. Đây là cách thức dựa trên cơ sở quan niệm giá trị của di sản không chỉ nằm ở giá trị vật thể mà còn ở những không gian liên kết hỗ trợ cho nó. Nhờ cải tạo KGDТ mà giá trị của di sản cũng được nâng lên. Trên thực tế, tùy đặc điểm, tính chất di sản, khả năng quản lý, tài chính hay kỹ thuật mà công tác bảo tồn có thể lựa chọn các phương thức khác nhau. Trong một số trường hợp, đó là giá trị của địa điểm, cảnh quan đã kích hoạt lợi ích kinh tế, thu hút du lịch, hấp dẫn đầu tư phát triển.

Không gian phải đạt được tiêu chuẩn nhất định về kiến trúc, cảnh quan, kết nối đô thị, tiếp cận với cộng đồng, chức năng hoạt động thu hút và hấp dẫn, kích thích các tiềm năng để nâng cao giá trị địa điểm cho khu vực di sản.

**\*Quy chế quản lý:** Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương, yêu cầu lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung cho thành phố; đối với khu vực đô thị lõi trung tâm của thành phố, các quận, các thị xã trực thuộc và các thị trấn thuộc huyện của thành phố cần có quy chế riêng; các quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với quy chế chung của thành phố. Nếu quy chế riêng được lập trước thì sau đó cập nhật vào quy chế chung [8]. Đối với những khu vực đã có quy hoạch, TKĐT được duyệt thì quy chế được lập trên cơ sở đồ án QHĐT, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, TKĐT đã được duyệt. Đối với những khu vực chưa có QHCT, TKĐT thì nội dung quy chế áp dụng cho các đối tượng phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung đô thị [8].

Đối với khu vực đô thị lõi trung tâm, nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan phải đề cập đến tất cả các khu vực bao gồm: Khu vực đô thị cũ, cải tạo, chỉnh trang; Khu ở mới; Quảng trường, trục đường, tuyến phố chính; Khu vực trung tâm hành chính - chính trị; Khu vực cảnh quan công viên, cây xanh, sông, hồ.

#### **2.1.5. Vai trò của sự tham gia của cộng đồng:**

STGCCĐ trong QLĐT là một quá trình mà nhà nước và người dân cùng có trách nhiệm cụ thể trong các hoạt động cung cấp dịch vụ đô thị trên nguyên tắc hợp tác và hài hoà lợi ích. Đây không đơn giản là huy động nguồn lực, mà chính là đảm bảo cho những người chịu tác động của dự án đô thị ở tất cả các lĩnh vực được tham gia vào quá trình hình thành và thực hiện [22].

Người dân có quyền tham gia vào quá trình hoạch định đô thị vì các quyết định đó sẽ tác động vào cuộc sống của họ. Lợi ích của STGCCĐ cụ thể như sau:

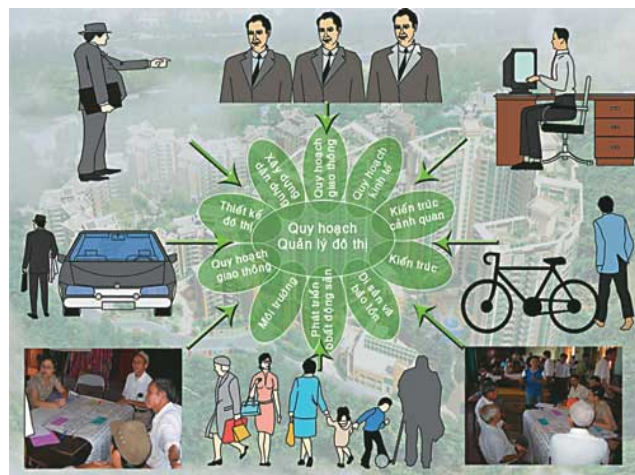
- \* Tăng sức mạnh của cộng đồng dân cư tại chỗ ở, thúc đẩy QH bằng phương thức điều phối cộng đồng;

- \* Các dự án quy hoạch, xây dựng sẽ đạt kết quả tốt nhất nếu có sự ủng hộ của người dân trong khi hình thành và giám sát quá trình thực hiện, đảm bảo sản phẩm tốt nhất. Đây cũng là ưu điểm lợi thế nhất;

- \* Cộng đồng có thể huy động các nguồn lực vốn rất dồi dào trong dân cư và họ sẽ gắn kết quyền lợi với dự án, tạo điều kiện cho các dự án xây dựng đẩy nhanh tiến độ và hiệu quả.



STGCCĐ trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC rất quan trọng. Trước tiên, theo các khái niệm đã xác định, KGCC là những không gian phục vụ chung cho cộng đồng. Vì vậy, cộng đồng là đối tượng trực tiếp hưởng thụ KGCC và công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC này. Đây là một trong những điều kiện cần để có STGCCĐ.



**Hình 2.7. STGCCĐ trong QH & QLĐT**

Thứ hai, cộng đồng dân cư đô thị có thể huy động được nguồn lực tại chỗ hoặc tự cung cấp các dịch vụ sẵn có cho cộng đồng. Cộng đồng hiểu những điểm mạnh, điểm yếu của KGCC, thuận lợi và thách thức trong quá trình quản lý chúng. Tuy nhiên, ở Việt Nam hiện nay các cơ chế, chính sách cần thiết để đảm bảo cho STGCCĐ chưa được quan tâm đúng mức, nhất là ở các đơn vị cơ sở cấp phường, quận. Chính vì vậy cần có qui trình khoa học làm căn cứ cho việc đưa chủ trương có STGCCĐ như sau:

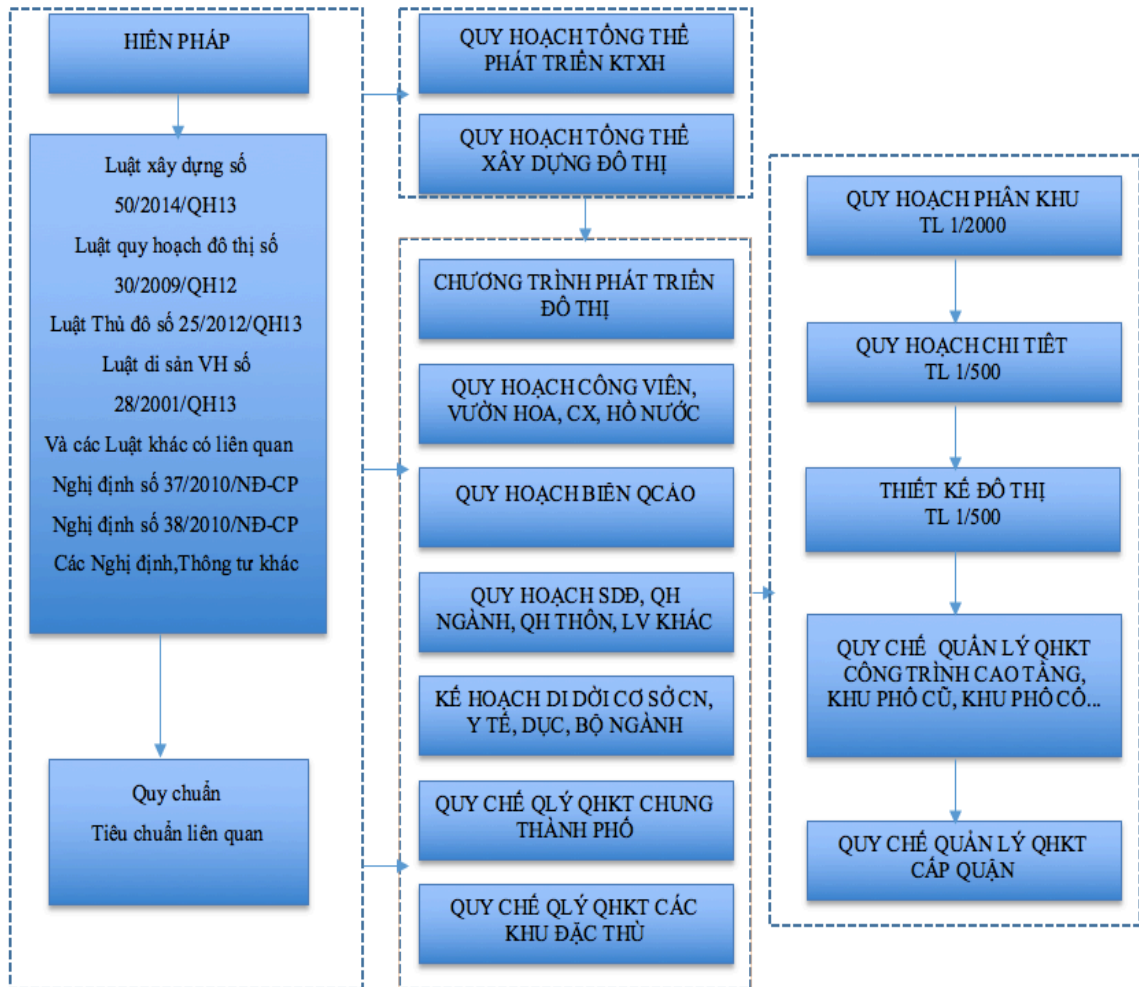
- \* Xây dựng qui trình thực hiện qui chế dân chủ cơ sở và áp dụng phương châm “dân biết, dân bàn, dân làm và dân kiểm tra” theo sơ đồ tăng quyền cho cộng đồng.
- \* Đưa sự tham gia cộng đồng vào các dự án quy hoạch ở tất cả các giai đoạn; Đưa sự kiểm tra, giám sát của cộng đồng dân cư tại chỗ trong việc xây dựng các dự án đô thị theo qui định, qui chế có ràng buộc pháp lý giữa Chủ đầu tư - Nhà nước
- \* Cộng đồng dân cư tại chỗ - người hưởng thụ dự án: Kiểm tra tài chính dự án, dân phải có quyền so sánh giá xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế giá thành khác; Bảo quản sau xây dựng càng cần có ý kiến người dân địa phương. Bởi dự án hàng ngày tác động lên cuộc sống của họ một cách tích cực hoặc tiêu cực.

Những giá trị mới trong hiệu quả của QLĐT nói chung, quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS nói riêng có tác dụng như một đòn bẩy kích hoạt nhận thức của cộng đồng. Kết quả là khi những ích lợi được nhìn thấy, cộng đồng sẽ có ứng xử tích cực: nâng cao nhận thức, sẵn sàng tham gia một cách tự nguyện vào công cuộc gìn giữ, bảo vệ và phát triển kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS.



## 2.2. Cơ sở pháp lý về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng

Sơ đồ 2.4. Hệ thống các cơ sở và công cụ quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.



### 2.2.1. Văn bản quy phạm

**1) Luật xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam:** gồm các quy định QLXD theo quy hoạch, quản lý chất lượng xây dựng, xác định vai trò của các tổ chức liên quan trong hoạt động đầu tư xây dựng. Luật này đồng thời nâng cao vai trò của quy hoạch trong công tác QLĐT, xác định rõ trách nhiệm quản lý của các cấp chính quyền và cụ thể hoá các ban quản lý dự án chuyên nghiệp [42].

**2) Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam:** quy định về QHĐT gồm lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh QHĐT; tổ chức thực hiện QHĐT và QLĐT theo QHĐT đã được phê duyệt. Trong luật này, quy định nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị tại điều 58, 59, 60 [39].

**3) Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam:** cụ thể hoá các cơ chế đặc thù cho Thủ đô, tạo khung chính sách để phát triển. Theo đó, cần

bảo tồn, tôn tạo, phát huy các hình thái kiến trúc có giá trị văn hoá, lịch sử, tạo lập không gian xanh của Thủ đô. Việc cải tạo, chỉnh trang các đường giao thông quan trọng trong nội thành phải được thực hiện đồng bộ với việc cải tạo, chỉnh trang công trình hai bên đường, bảo đảm giữ gìn kiến trúc, cảnh quan đặc trưng của đô thị [40].

**4) Một số Luật khác có liên quan:** Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch; Luật di sản văn hoá số 10/VBHN-VPQH; Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13.

**5) Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 7/4/2010** về cơ chế quản lý đối với lĩnh vực lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý QHĐT bao gồm: Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt QHĐT; Quản lý xây dựng theo quy hoạch; Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia lập QHĐT [11].

**6) Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 7/4/2010** về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị: quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan. Nêu rõ các nguyên tắc chính quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, nội dung quản lý, trách nhiệm các bên liên quan như cơ quan quản lý nhà nước, chủ sở hữu, chủ đầu tư, cộng đồng dân cư [12].

**7) QCVN 01/2008/BXD:** quy định 7m<sup>2</sup> diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở theo đầu người tại Điều 2.6.3.

**8) TCXDVN 362/2005:** quy định 15m<sup>2</sup> đất cây xanh sử dụng công cộng theo đầu người tại Điều 5.1.12.

### **2.2.2. Chính sách, định hướng và văn bản pháp lý liên quan**

**1) Quy định về quản lý Hồ Tây do UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 92/2009/QĐ-UBND:** quy định về nội dung quản lý và trách nhiệm của UBND quận Tây Hồ, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc quản lý Hồ Tây. Phạm vi quản lý Hồ Tây trong quy định này giới hạn từ chỉ giới đường đỏ của đường dạo xung quanh hồ và các công trình liền kề trở vào lòng hồ. Việc quản lý, khai thác Hồ Tây đảm bảo phát triển bền vững phục vụ cho lợi ích cộng đồng; mọi hoạt động liên quan đến việc quản lý Hồ Tây phải tuân theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành, gắn với bảo vệ môi trường và bảo đảm điều hòa hệ thống thoát nước thành phố [54].

**2) Quy định quản lý công viên, vườn hoa, vườn thú trên địa bàn TP Hà Nội theo Quyết định số 19/2010/QĐ-UBND:** quy định về việc quản lý, QHXD, trồng mới hệ thống cây xanh đô thị, vườn hoa, công viên, vườn thú trên địa bàn thành phố Hà Nội. Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có các hoạt động liên quan đến việc quản lý, bảo vệ hệ thống cây xanh đô thị, vườn hoa, công viên, vườn thú trên địa bàn thành phố Hà Nội. Sở Xây dựng là cơ quan QL nhà nước chuyên ngành về cây xanh đô thị, vườn hoa, công viên, vườn thú chung trên địa bàn Thành phố [55].

**3) Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc chung Thủ đô Hà Nội do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014:** quy định việc tổ chức thực hiện Đồ án QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 gồm những quy định về quản lý quy hoạch và không gian trên phạm vi toàn Thành phố; quản lý về không gian, kiến trúc đối với các công trình xây dựng, công trình HTKT, giao thông trên địa bàn thành phố [58].

**4) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc phố cổ được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6398/2013/QĐ-UBND ngày 24/10/2013:** cụ thể hóa công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội theo QHC xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Bảo tồn, tôn tạo và khai thác phát huy các giá trị của di tích lịch sử quốc gia, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của Khu phố Cổ [56].

**5) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc phố cũ Hà Nội được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt theo Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 13/08/2013:** quy định việc quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ và phụ cận, bao gồm những quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và KGĐT; quản lý đối với các công trình kiến trúc, công trình HTKT, giao thông khu phố cũ. Là cơ sở để xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; lập quy hoạch, TKĐT và là cơ sở để xem xét, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan đô thị [57].

**6) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND Thành phố ngày 04/04/2016:** quy định việc quản lý, kiểm soát, về quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan chức năng đối với các công trình cao tầng trong khu vực NĐLSThành

phố Hà Nội: quy định về điều kiện để nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng; tầng cao, chiều cao tối đa cho phép xây dựng công trình cao tầng; quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; khu vực không được phép xây dựng công trình cao tầng; Quy định về kiểm soát chức năng; dân số đối với công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử [59].

### **2.2.3. Đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị**

**1) Đồ án QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1259/QĐ-TTg.**

*Nguyên tắc:* Hà nội được phát triển trên định hướng xuyên suốt hài hòa cân bằng giữa bảo tồn và phát triển; Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa – lịch sử vốn có, đưa di sản trở thành động lực phát triển kinh tế – xã hội của Thủ đô; Bảo tồn, phát huy các không gian cảnh quan sinh thái tự nhiên, không gian văn hóa, lịch sử đặc trưng.

*Mục tiêu:* Tập trung bảo tồn tôn tạo, phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan lịch sử khu vực nội thành và được kiểm soát qua các phân khu như khu phố Cổ, khu phố Pháp, khu Hoàng Thành Thăng Long, trung tâm Ba Đình lịch sử, khu hồ Gươm và phụ cận, khu hồ Tây và phụ cận; Tầng cao phải được kiểm soát chặt chẽ, không xây dựng cao tầng. Hình thành hệ thống các hệ trục không gian chủ đạo, các trục không gian cảnh quan, văn hóa lịch sử.

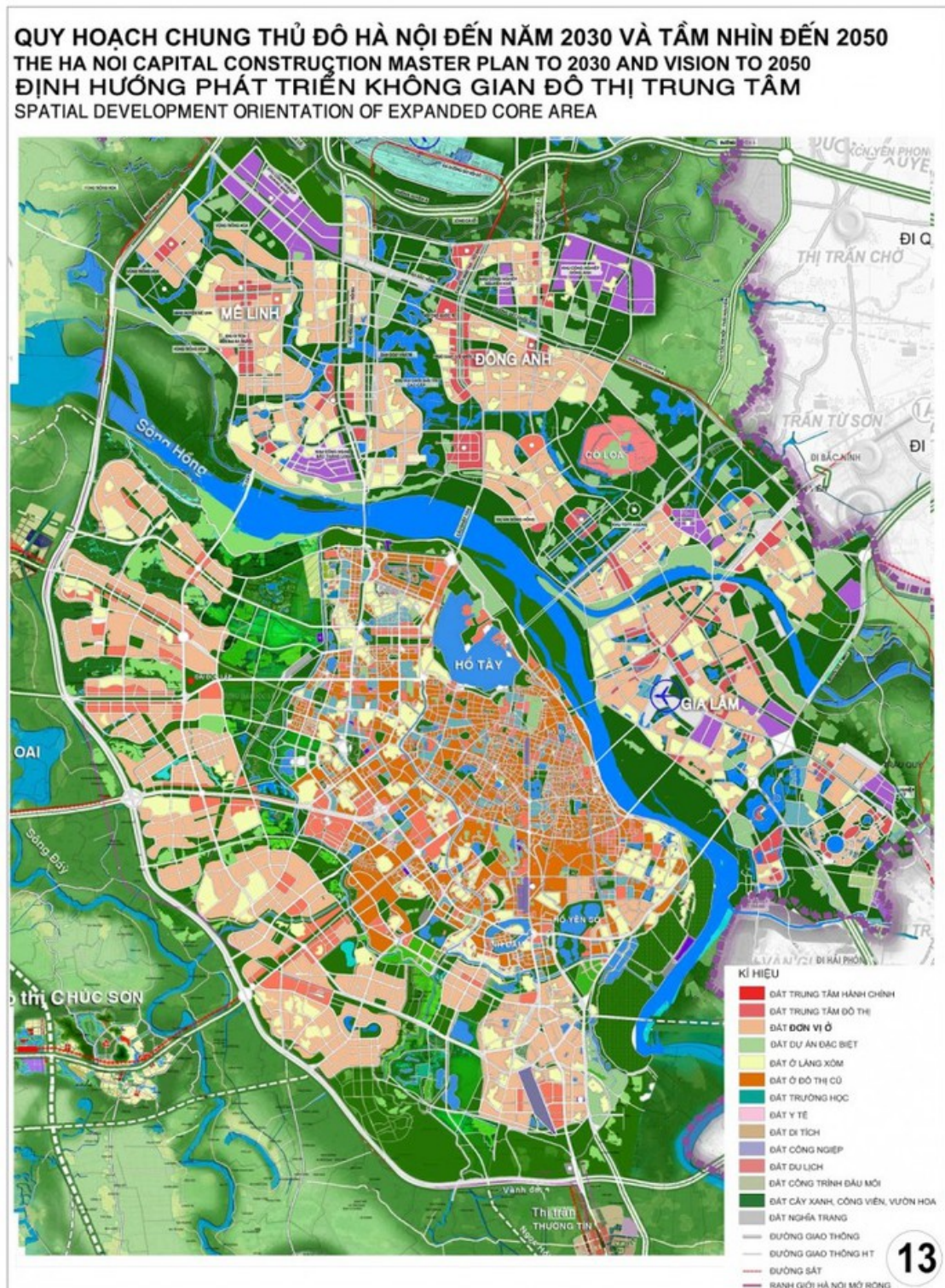
*Định hướng quy hoạch mạng lưới không gian xanh:* Phân đấu chỉ tiêu đất cây xanh tập trung trong đô thị đạt 10-15m<sup>2</sup>/người. Khai thác bảo vệ cảnh quan các hệ thống sông hồ, kết nối với các công viên đô thị và công chuyên đề như: Công viên văn hóa gắn với trung tâm các khu đô thị, khu làng nghề trồng hoa, gốm sứ; Công viên vui chơi giải trí Hồ Tây, Vườn thú, công viên Thống Nhất.

Trong đồ án QHC, khu NĐLS được xác định rõ ranh giới, giá trị nhiều mặt về kiến trúc, cảnh quan, văn hoá, lịch sử trong đó bao gồm các KGCC tại khu vực.

**2) Các đồ án Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị:** Các đồ án QHPK trong phạm vi NĐLS: H1-1, H1-2, H1-3, H1-4, H2-4; QHPK Hồ Tây tỉ lệ 1/2000. Các đồ án QHCT: QHCT quận Hoàn Kiếm, Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng tỉ lệ: 1/500; QHCT khu Trung tâm chính trị Ba Đình tỉ lệ: 1/500; QHCT khu vực xung quanh Hồ Tây tỉ lệ: 1/500; QHCT bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị khu di tích Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long-Hà Nội tỉ lệ: 1/500. Các đồ án như TKĐT xung quanh

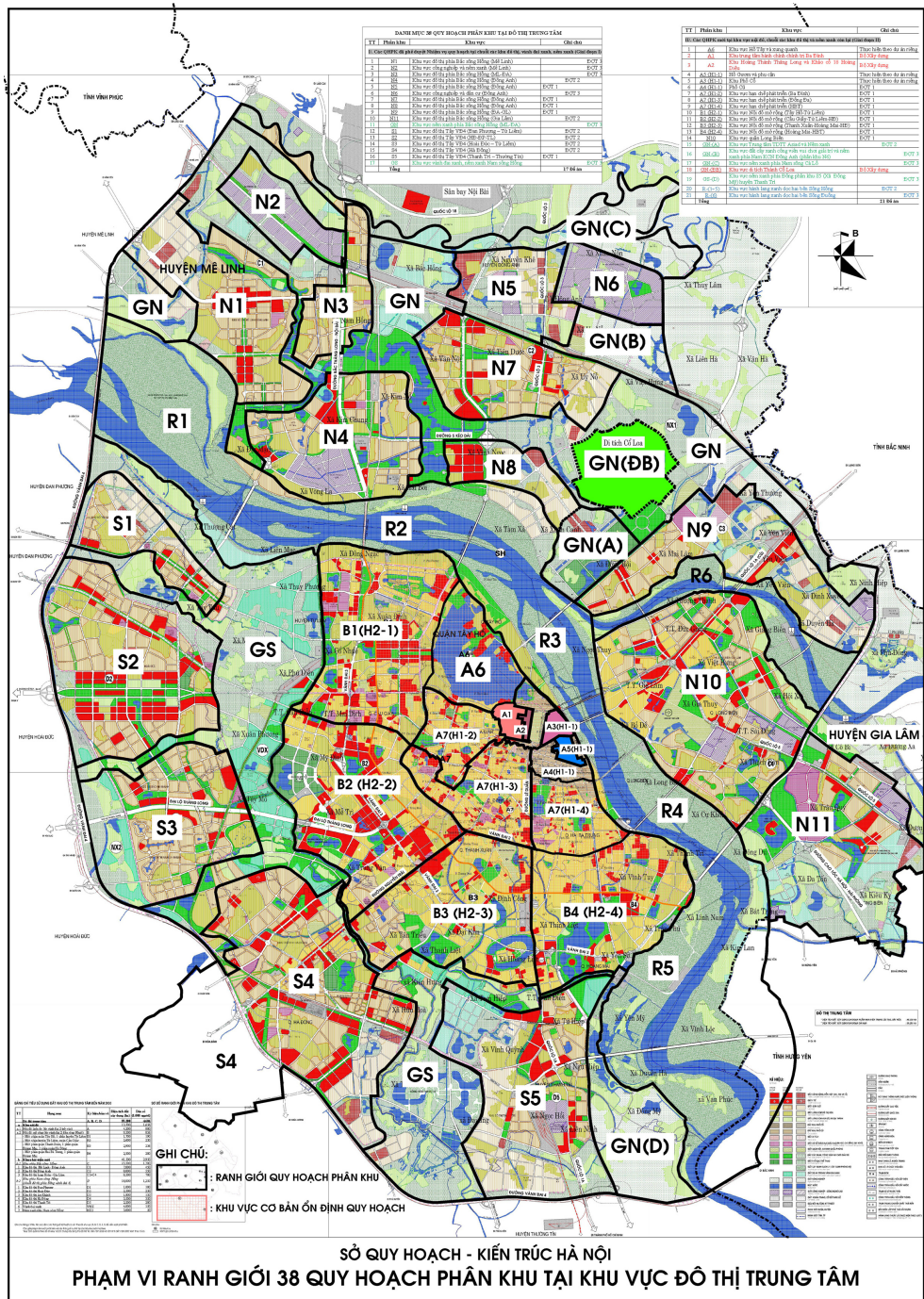


Hồ Gươm và TKĐT tuyến phố Hàng Ngang-Hàng Đào-Hàng Đường-Đồng Xuân-Hàng Giấy.



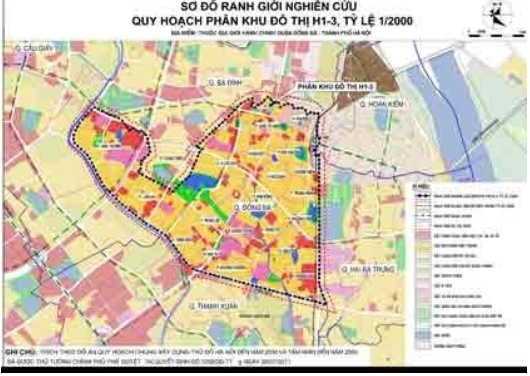
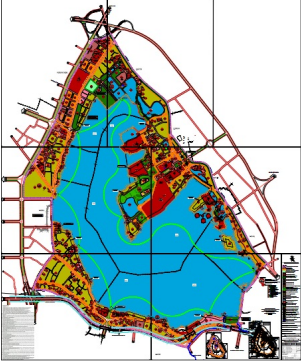
**Hình 2.8.** Định hướng phát triển không gian ĐT trung tâm  
 Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến 2030 tầm nhìn 2050 [110]





**Hình 2.9.** Phạm vi ranh giới 38 QHPK tại đô thị trung tâm Hà Nội  
 Nguồn: Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội

Trong hệ thống đồ án nêu trên, từ QHC, QHPK, QHCT, KGCC được hoạch định và thiết kế theo dạng các không gian thành phần như cây xanh, công viên, vườn hoa. Chưa có chi tiêu cũng như hướng dẫn chung cho KGCC. Vì vậy, mặc dù định hướng bảo tồn, xây dựng, phát triển các KGCC thành phố Hà nội nói chung, khu NDLS nói riêng khá rõ ràng nhưng không được thể hiện cụ thể trong hệ thống các đồ án quy hoạch.

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| <p>Đồ án QHPK H1- 4 [113]</p>                                                      | <p>Đồ án QHPK H1 – 2 [111]</p>                                                      |
|  |  |
| <p>Đồ án QHPK H1- 3 [112]</p>                                                      | <p>Đồ án PK Hồ Tây [114]</p>                                                        |

**Hình 2.10.** Các đồ án quy hoạch phân khu tại NDLS

**3) Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050 kèm theo Quyết định số 1495/2014/QĐ-UBND Thành phố Hà Nội**

**Mục tiêu:** Cụ thể hoá Định hướng quy hoạch cây xanh trong QHC thủ đô đến 2030, tầm nhìn 2050. Đưa thủ đô trở thành thành phố xanh, sạch, đẹp.

**Quan điểm:** Tích hợp các giải pháp cảnh quan và giải pháp môi trường; Khu vực NDLS: Bảo tồn, duy trì quỹ đất hiện có, tăng chất lượng đầu tư chiều sâu, không chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ quỹ đất của không gian xanh sang mục đích khác; Toàn nội đô có 60 công viên, vườn hoa đô thị (xây mới 18 công viên, vườn hoa, cải tạo nâng cấp 42 công viên, vườn hoa hiện có).

Kế hoạch triển khai tại khu vực NDLS: Nâng cấp, cải tạo công viên hiện có; Triển khai các dự án đầu tư xây dựng công viên, cây xanh theo quy hoạch các quận phù hợp QHC; Cải tạo công viên chuyên đề; Cải tạo, chuyển đổi hình thức công viên sang công viên mở, tiếp cận đa hướng để tăng hiệu quả khai thác cũng như tạo cảnh quan đô thị; Dành quỹ đất sau khi di dời các cơ sở công nghiệp, trường học, bệnh viện cho

không gian xanh. Phân kỳ đầu tư đến 2030 đạt tiêu chí thành phố xanh – sạch, cải tạo hệ thống công viên – mặt nước hiện có, tổ chức không gian đi bộ, tăng cường không gian mở gần mặt nước [115].

### **2.3. Các yếu tố ảnh hưởng quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

**2.3.1. Yếu tố tự nhiên – môi trường:** Khí hậu khu vực khá tiêu biểu cho khí hậu đồng bằng Bắc bộ nhiệt đới gió mùa, lạnh về mùa đông, nóng ẩm về mùa hè. Đặc trưng có bốn mùa rõ rệt làm khí hậu khu vực này đa dạng, tác động lớn tới kiến trúc, cảnh quan. Địa hình khu vực cũng đa dạng với hệ thống sông, hồ, gò, đồi. Các KGCC là không gian mở, kết hợp với cây xanh, mặt nước, địa hình tự nhiên. Vì vậy, yếu tố tự nhiên, môi trường tác động rõ rệt tới kiến trúc, cảnh quan và phương thức, tần suất sử dụng KGCC vào các mùa trong năm. Trong những năm gần đây, hiện tượng biến đổi khí hậu xảy ra mạnh mẽ trên toàn cầu. Việt Nam là một trong số những nước bị ảnh hưởng nặng nề. Các hoạt động ngoài trời tại các KGCC cũng bị ảnh hưởng cũng như kiến trúc, cảnh quan các KGCC này. Để thích ứng với biến đổi khí hậu, các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC cũng cần xem xét yếu tố quan trọng này.

**2.3.2. Yếu tố Kinh tế - Xã hội:** Sau *Đổi mới* (1986), Hà Nội đã có những bước phát triển lớn mạnh về kinh tế - xã hội: thu hút đầu tư, hình thành nhiều thành phần kinh tế ngoài khối Nhà nước cùng xây dựng phát triển nhiều đơn vị ở mới, cụm đô thị hiện đại đồng thời quan tâm đến phát triển KGCC. Đời sống kinh tế của người dân cũng dần khá hơn. Bên cạnh đó, là những thay đổi về văn hoá, xã hội từ thói quen sống, quan điểm xã hội, quan điểm sống của người dân cũng thay đổi. Nhịp sống nhanh, nhiều áp lực khiến người dân có nhu cầu giao tiếp nhiều hơn, muốn tìm đến KGCC sau những giờ làm việc, học tập căng thẳng. Nhu cầu này ảnh hưởng đến phương pháp thiết kế, tổ chức và quản lý KGCC sao cho phù hợp.

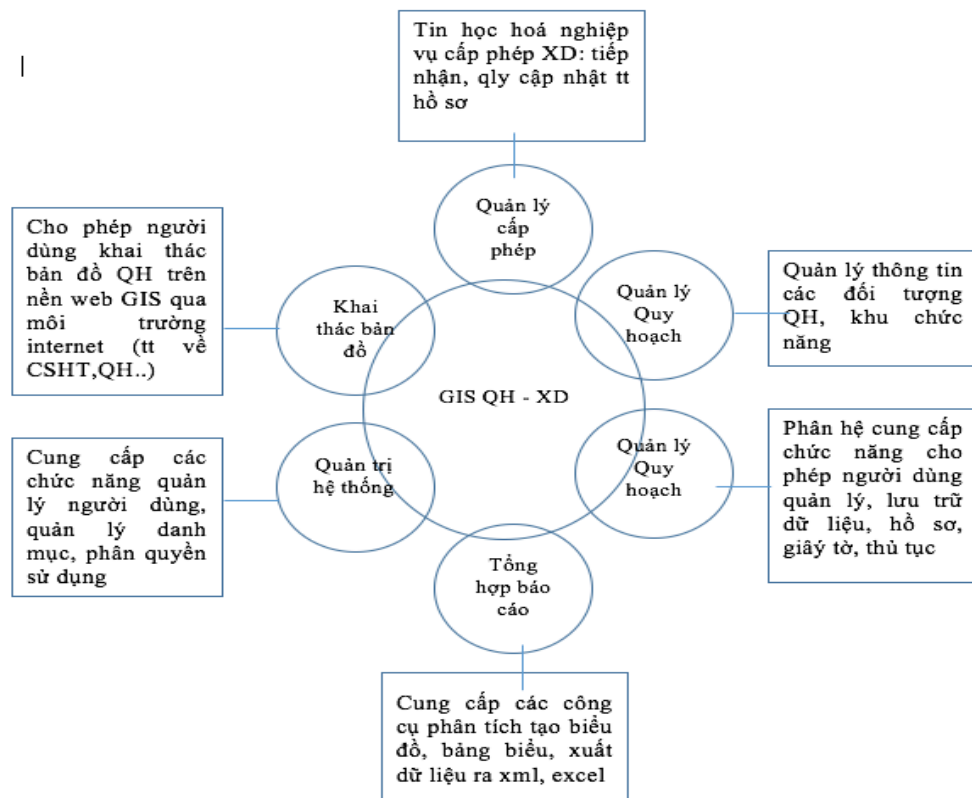
**2.3.3. Yếu tố văn hoá truyền thống:** Văn hoá truyền thống là một giá trị phi vật thể tạo nên bản sắc của KGĐT nói chung, kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS nói riêng. Các giai đoạn lịch sử của Thăng Long – Hà Nội đã tạo nên những nét văn hoá truyền thống và định hình giá trị bản sắc, tinh thần nơi chôn cho KGCC. Trải qua hàng nghìn năm phát triển, các KGCC được hình thành, tồn tại đến ngày nay và có ý nghĩa lớn với cuộc sống của người dân thủ đô. Nhiều hoạt động cộng đồng truyền



thống được tổ chức tại các KGCC và cũng là lý do để không gian được “sống”. Các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS cần đề cao yếu tố quan trọng này nhằm giữ gìn phần hồn cho không gian mặt khác để bảo tồn văn hoá truyền thống của người Hà nội.

**2.3.4. Yếu tố khoa học công nghệ:** Công nghệ số gồm hệ thống thông tin địa lý (GIS) là công cụ hữu ích trong tích hợp hệ thống cơ sở dữ liệu gắn với bản đồ. Áp dụng GIS là công cụ đắc lực cho ban, ngành, địa phương trong QLĐT theo quy hoạch. Công tác lập bản đồ nền số hoá bằng GIS đã và đang triển khai tuy nhiên cần một lộ trình và định lượng khoa học cụ thể cho công tác ứng dụng GIS, đảm bảo kiểm soát hiệu quả công tác QHXD và QLĐT. Các ứng dụng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC: Xây dựng cơ sở dữ liệu hiện trạng hệ thống KGCC (địa hình, địa chất, sử dụng đất, HTKT, môi trường, kiến trúc, cảnh quan, hoạt động khai thác, sử dụng); Xây dựng hệ thống chuẩn bản đồ, biểu mẫu báo cáo tình hình triển khai; Xây dựng trung tâm tích hợp dữ liệu; mô hình và cơ chế vận hành hệ thống; Bổ sung các VBQPPL về chế độ báo cáo, chia sẻ cơ sở dữ liệu về quy hoạch và phát triển đô thị.

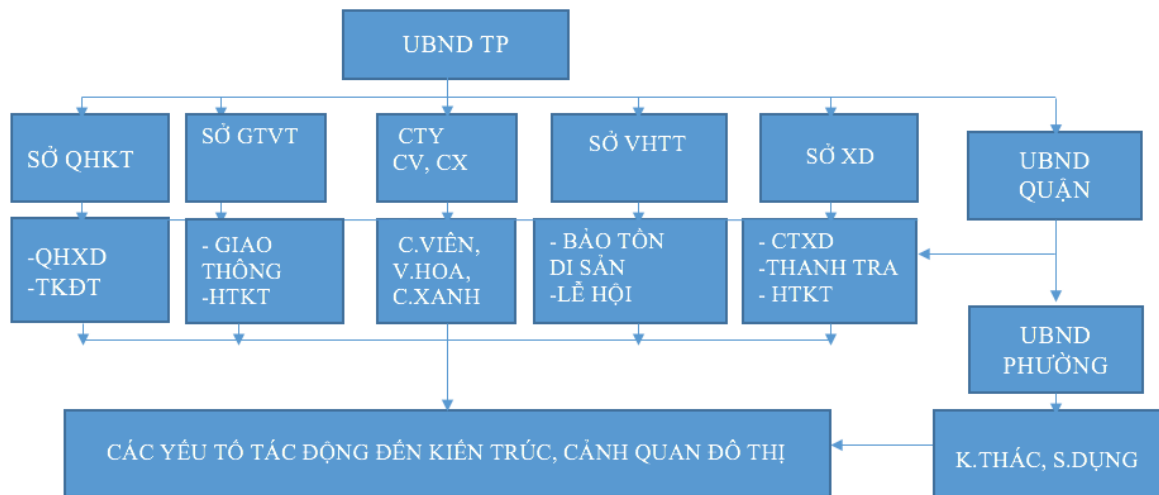
**Sơ đồ 2.5.** Ứng dụng GIS trong quản lý QHXD đô thị [21].



**2.3.5. Quá trình hội nhập, toàn cầu hoá:** Toàn cầu hoá đang là xu hướng tất yếu và ngày càng được mở rộng. Trong vấn đề toàn cầu hoá hiện nay, quan điểm phát triển KGCC là một trong những xu hướng du nhập từ quốc tế. Xã hội đa phương tiện, công nghệ cao, khiến con người có đòi hỏi cao hơn về KGCC. Xuất hiện văn hoá đa quốc gia, du nhập lối sống mới, thay đổi diện mạo, đời sống của cư dân. Từ đó dẫn đến sự thay đổi về hình ảnh đô thị, thay đổi nhu cầu sử dụng và yêu cầu đối với KGCC

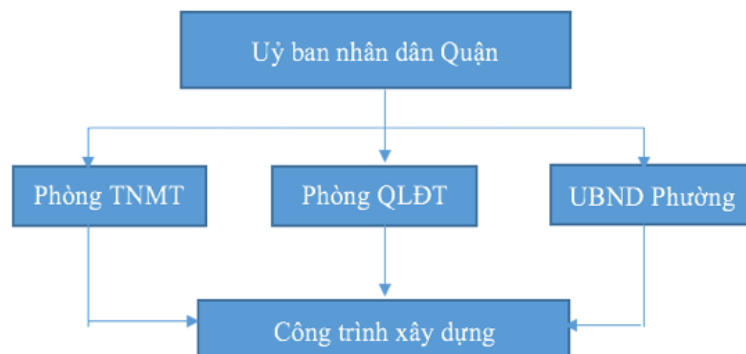
**2.3.6. Sự phối hợp giữa các cấp, ngành liên quan:** Hiện nay, trong công tác QLĐT quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị có sự tham gia của nhiều cấp, ngành. Tại Hà Nội, bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị cơ cấu như trong sơ đồ 2.5.

**Sơ đồ 2.6.** Mô hình quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị tại Hà Nội [24].



Công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan công trình xây dựng trên các tuyến phố, quanh KGCC tại NDLS Hà Nội trực thuộc sự chỉ đạo của phòng QLĐT các Quận.

**Sơ đồ 2.7.** Sơ đồ phân công trách nhiệm về QLXD tại các Quận [24].



**2.3.7. Sự tham gia của cộng đồng:** Xã hội là tập hợp các cộng đồng có xu hướng liên kết nhau vì lợi ích chung. Trong xã hội truyền thống, cộng đồng là tập hợp cư dân sống cùng nhau trong một không gian địa lý. Nhưng trong xã hội hiện đại, họ có

thể chỉ có cùng khuynh hướng và ở xa nhau cũng được coi là nhóm cộng đồng khi cùng chung lợi ích.

Từ quan điểm thực tiễn và lý luận nêu trên, có thể thấy rằng STGCCĐ trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại Việt Nam, nếu được khai thác tốt, sẽ có vai trò quan trọng góp phần nâng cao chất lượng KGCC. Nhà nước cần tạo cơ chế, chính sách để thu hút STGCCĐ vào công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.

#### **2.4. Kết quả điều tra xã hội học về không gian công cộng khu nội đô lịch sử**

Thực hiện điều tra XHH về thực tiễn công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, tác giả đã tiến hành khảo sát, thu thập số liệu sơ cấp, sử dụng bảng hỏi lấy ý kiến của các đối tượng liên quan nhằm đánh giá toàn diện công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC; Thu thập tài liệu thứ cấp; Thực hiện 1 điều tra XHH về “Nhu cầu sử dụng KGCC của cộng đồng, đánh giá thực trạng kiến trúc, cảnh quan và công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC trong phạm vi NDLS hiện nay” và 1 điều tra XHH về “Khảo sát thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân – P. Quán Thánh – Q. Ba Đình - Hà Nội”. Các kết quả điều tra được tổng hợp như sau:

**2.4.1. Phương pháp quan sát:** Để nghiên cứu luận án một cách bao quát nhất, nắm bắt các đặc điểm và sự biến đổi của các KGCC trong đời sống thực tế, tác giả đã triển khai quan sát các KGCC trong quá trình từ tháng 8/2017 – 7/2018.

*\* Mục đích điều tra:* Thông qua phương pháp quan sát, người nghiên cứu có thể nhận biết các vấn đề về kiến trúc, cảnh quan KGCC cũng như vấn đề về quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Nhận diện, xác định các yếu tố tạo nên kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS, yếu tố tác động lên công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Đồng thời làm tiền đề để thực hiện các điều tra, khảo sát tiếp theo.

*\* Phạm vi điều tra:*

- Không gian: Tại các KGCC khu NDLS với loại hình và qui mô khác nhau như quảng trường, công viên, vườn hoa, sân chơi, đường dạo.v.v.
- Thời gian: Nhiều thời điểm khác nhau trong tuần, trong ngày

*\* Kết quả phương pháp quan sát:* Dựa trên kết quả phương pháp quan sát, tác giả nhận thấy các KGCC có số lượng người tập trung khác nhau theo từng thời điểm.

**Bảng 2.1.** Các mức độ tập trung người sử dụng tại KGCC

| <b>Đánh giá mức độ</b> | <b>Lượng người tập trung</b> | <b>Thời gian</b>                                 |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|
| Mức độ 1               | Rất đông người (>30)         | Nhiều thời điểm trong ngày                       |
| Mức độ 2               | đông người (<30 và >15)      | Buổi sáng và chiều tối<br>(5h - 7h và 17h – 19h) |
| Mức độ 3               | Ít người<br>(<15)            | Rải rác trong ngày                               |

Vào những ngày cuối tuần (từ thứ sáu đến chủ nhật), số lượng người tại các KGCC tăng cao và tập trung thành nhiều vị trí cụ thể và thể hiện số lượng người tập trung theo từng khu vực nhỏ trong phạm vi nghiên cứu ở các mức độ khác nhau.

Tổng hợp kết quả của phương pháp quan sát và phân tích hình thái KGCC, cấu trúc đô thị tại khu vực nghiên cứu, nhận thấy những khu vực có lượng người tập trung không giống nhau sẽ có đặc điểm riêng tương ứng. Những đặc điểm này được thống kê theo từng mức độ. Kết quả của phương pháp này giúp luận án xây dựng vững chắc nhận định về mối quan hệ giữa sức hấp dẫn của KGCC với yếu tố kiến trúc, cảnh quan. Cụ thể tổng hợp các nhận định như sau:

\*NDLS tập trung nhiều KGCC, số lượng người đến sử dụng các KGCC lớn nhất so với các khu vực khác trong thành phố

\* Hoạt động không rải đều ở các KGCC, tập trung vào một số vị trí đã được cung cấp tiện nghi và có kiến trúc, cảnh quan nhất định

\* Khả năng tiếp cận ảnh hưởng đến sức hút của các không gian: Khu vực KGCC mở, dễ tiếp cận và miễn phí sẽ hút đông người hơn nơi có hàng rào, cổng, thu phí

\* Những khu vực kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên đẹp và lâu đời mà duy trì các tiện ích tốt thì có số lượng người tập trung cao hơn những nơi khác

\* Thời gian trong tuần, trong ngày ảnh hưởng đến việc sử dụng KGCC của người dân: Đông vào dịp lễ, ngày nghỉ; ngày thường đông hơn vào sáng sớm, chiều tối

\* Điều kiện thời tiết khí hậu ảnh hưởng đến việc sử dụng các KGCC của người dân. Ngày đẹp trời nắng nhẹ, gió mát sẽ đông hơn ngày nắng nóng và mưa bão.

Theo bảng 2.1 về đánh giá mức độ tập trung người sử dụng tại KGCC trong khu NDLS, quá trình quan sát một số KGCC trọng điểm tại khu vực này cho kết quả phân loại các mức độ tập trung người sử dụng tại bảng 2.2 kèm theo các phân tích về đặc điểm tương ứng nhất quán của các KGCC cùng một mức độ tập trung.

**Bảng 2.2.** Phân loại các các mức độ tập trung người sử dụng tại KGCC khu NĐLS

| <b>KGCC</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Đặc điểm KGCC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Mức độ tập trung</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Khu vực quanh Hồ Gươm<br>Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ<br>Vườn hoa tượng đài Quyết tử<br>Vườn hoa Con cóc<br>Vườn hoa Nhà hát lớn<br>Quảng trường 19/8<br>Vườn hoa Hồ Thuyền Quang<br>Phố bách hoá Phùng Hưng      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lõi trung tâm của NĐLS</li> <li>- Cảnh quan đẹp, có cây xanh, mặt nước</li> <li>- Liên hệ tốt tới các khu vực xung quanh:</li> <li>+ Khả năng tiếp cận thuận lợi</li> <li>+ Không có hàng rào ngăn cách</li> <li>+ Không thu phí vào cửa</li> <li>+ Không hạn chế thời gian</li> <li>- Giao thông: Nhiều người đi bộ; người dân vẫn khó khăn khi băng qua đường; tiếp cận bằng phương tiện công cộng và cá nhân.</li> </ul>                                                                                                      | Mức độ 1                |
| Quảng trường Ba Đình<br>Công viên Thống Nhất Công viên Bách Thảo; Công viên 1/6<br>Các vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây, hồ Trúc Bạch<br>Vườn hoa Lê nin<br>Vườn hoa Vạn Xuân<br>Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuộc trung tâm của NĐLS</li> <li>- Cảnh quan đẹp, có cây xanh, mặt nước</li> <li>- Liên hệ khá tới các khu vực xung quanh:</li> <li>+ Khả năng tiếp cận khá</li> <li>+ Có thể có hàng rào ngăn cách và có cổng</li> <li>+ Có thể thu phí vào cửa</li> <li>+ Có thể hạn chế thời gian hay loại hoạt động</li> <li>- Giao thông: Khá nhiều người đi bộ; người dân vẫn khó khăn khi băng qua đường; tiếp cận bằng phương tiện công cộng và cá nhân.</li> </ul>                                                                     | Mức độ 2                |
| Công viên Tuổi trẻ<br>Công viên Thủ Lệ<br>Vườn hoa Tao Đàn<br>Vườn hoa Trần Quang Diệu<br>Vườn hoa Nhà Chung<br>Phố sách Lý Thường Kiệt                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuộc hoặc gần trung tâm của NĐLS</li> <li>- Cảnh quan khá, có cây xanh</li> <li>- Liên hệ mức trung bình tới các khu vực xung quanh:</li> <li>+ Khả năng tiếp cận trung bình</li> <li>+ Có thể có hàng rào ngăn cách và cổng</li> <li>+ Có thể thu phí vào cửa</li> <li>+ Có thể hạn chế thời gian hay loại hoạt động</li> <li>Giao thông: rất ít người đi bộ, người dân khó khăn khi băng qua đường, tiếp cận bằng phương tiện công cộng và cá nhân, có thể thu phí vào cửa hoặc có hạn chế thời gian hay hoạt động</li> </ul> | Mức độ 3                |

Qua quá trình quan sát, có thể thống kê các loại hình hoạt động thường được diễn ra tại các KGCC trong khu vực như trong Bảng 2.3

**Bảng 2.3.** Các loại hình hoạt động tại KGCC khu NĐLS

| <b>Nhóm hoạt động</b> | <b>Hoạt động cụ thể</b>                                             | <b>Loại KGCC</b>                                          |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Thư giãn              | Đi dạo<br>Ngắm cảnh<br>Đọc sách<br>Cà phê<br>thưởng thức nghệ thuật | Công viên<br>Vườn hoa<br>Phố sách<br>Phố đi bộ<br>Chợ đêm |
| Giao lưu              | Gặp gỡ<br>Tán gẫu                                                   | Vườn hoa<br>Phố sách                                      |

|                      |                                                             |                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                      | Chụp ảnh                                                    | Phố đi bộ                                     |
| Vui chơi             | Chơi trò chơi cá nhân<br>Chơi trò chơi theo nhóm            | Công viên<br>Vườn hoa<br>Phố đi bộ            |
| Thể dục, thể thao    | Tập thể dục cá nhân<br>Tập thể dục theo nhóm                | Quảng trường<br>Công viên<br>Vườn hoa         |
| Biểu diễn nghệ thuật | Biểu diễn cá nhân tự phát<br>Biểu diễn theo nhóm có tổ chức | Quảng trường<br>Phố đi bộ<br>Chợ đêm          |
| Học tập              | Cá nhân<br>Theo nhóm                                        | Công viên<br>Vườn hoa<br>Phố sách             |
| Thương mại           | Mua bán<br>Ăn uống                                          | Chợ đêm<br>Phố đi bộ<br>Phố sách<br>Công viên |

**2.4.2. Phương pháp điều tra XHH sử dụng bảng hỏi:** Để nghiên cứu luận án một cách bao quát, nắm bắt được thói quen sử dụng, đánh giá chất lượng KGCC và tình hình quản lý KGCC của người dân, tác giả đã triển khai điều tra XHH từ tháng 9/2018 – tháng 9/2019

*\*Mục đích điều tra:* Thu thập những ý kiến của người dân đang sống tại các khu vực khác nhau trong NĐLS để đánh giá về thực trạng kiến trúc, cảnh quan KGCC thông qua mức độ hài lòng của người sử dụng; Nắm bắt nhu cầu và nguyện vọng của người dân trong việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Từ những thông tin khảo sát thực tế sẽ giúp luận án có cách nhìn toàn diện, đầy đủ hơn về kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội cũng như nhận biết được mức độ phù hợp hài hòa hay bất cập trong việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tại đây để đưa ra những đề xuất cụ thể.

*\*Phương pháp, chọn mẫu, quy mô và khu vực điều tra*

*Phương pháp:* Sử dụng phương pháp bảng hỏi (Xem phụ lục 1) Từng bước của cuộc điều tra XHH được thiết lập: 1) Xây dựng đề cương gồm mục tiêu, câu hỏi nghiên cứu, đối tượng, khách thể, địa bàn, mẫu điều tra, nhóm điều tra; 2) Xây dựng phiếu điều tra dựa trên các khái niệm được thao tác, chọn mẫu; 3) Tiến hành điều tra; 4) Xử lý số liệu.

*Quy mô điều tra:* Số lượng mẫu được chọn để điều tra là 600 phiếu chia 5 khu vực.

*Chọn mẫu điều tra:* Tiến hành thu thập thông tin một bộ phận dân cư thường lui tới các KGCC tại khu NĐLS thành phố Hà Nội (mẫu được chọn ngẫu nhiên) trong đó bao gồm giới tính, nghề nghiệp, tuổi tác, thành phần khác nhau.

*Phạm vi điều tra:* Tại các KGCC trên địa bàn 5 quận NĐLS gồm: Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Tây Hồ. Vào những thời điểm khác nhau trong tuần, trong ngày (từ tháng 9/2018 – tháng 5/2019)

*\*Kết quả điều tra:* Trên cơ sở xử lý các thông tin trong phiếu khảo sát (Phụ lục 2)

*\* Đối tượng khảo sát:* Lượng người được khảo sát phản ánh phần nào hoạt động đa dạng tại các KGCC khác nhau. Độ tuổi không đồng đều về phân bố theo độ tuổi. Giới tính chia đều cho cả nam và nữ.

*\* Thời gian khảo sát:* Tại những thời điểm khác nhau, số lượng người tập trung rất khác nhau và phụ thuộc vào một số đặc điểm của không gian cũng như điều kiện thời tiết bên ngoài. Trùng hợp với kết quả của phương pháp quan sát.

**Bảng 2.4.** Mục đích đến KGCC (Có thể có 1 hoặc nhiều mục đích)

| TT | Mục đích           | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------|------------------|-------|
| 1  | Vui chơi giải trí  | 288              | 48%   |
| 2  | Nghỉ ngơi thư giãn | 225              | 37.5% |
| 3  | Giao lưu bạn bè    | 189              | 31.5% |
| 4  | Mục đích khác      | 165              | 27.5% |

**Bảng 2.5.** Đánh giá về khả năng tiếp cận với KGCC (Tính kết nối)

| Mức độ đồng ý | Hoàn toàn đồng ý | Đồng ý | Chưa hẳn đồng ý | Không đồng ý | Hoàn toàn không đồng ý | Tổng số |
|---------------|------------------|--------|-----------------|--------------|------------------------|---------|
| Số phiếu      | 246              | 123    | 156             | 63           | 12                     | 600     |
| Tỷ lệ %       | 41%              | 20.5%  | 26%             | 11.5%        | 2%                     | 100%    |

**Bảng 2.6.** Đánh giá về kiến trúc, cảnh quan KGCC (Tính thẩm mỹ)

| TT | Kiến trúc cảnh quan KGCC | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------|------------------|-------|
| 1  | Đẹp                      | 159              | 26.5% |
| 2  | Trung bình               | 165              | 27.5% |
| 3  | Xấu                      | 276              | 46%   |
| 4  | Tổng số                  | 600              | 100%  |

**Bảng 2.7.** Đánh giá về tính xã hội KGCC (Tính thân thiện)

| Mức độ đồng ý | Hoàn toàn đồng ý | Đồng ý | Chưa hẳn đồng ý | Không đồng ý | Hoàn toàn không đồng ý | Tổng số |
|---------------|------------------|--------|-----------------|--------------|------------------------|---------|
| Số phiếu      | 213              | 171    | 129             | 60           | 27                     | 600     |
| Tỷ lệ %       | 35.5 %           | 28.5 % | 21.5 %          | 10 %         | 4.5 %                  | 100 %   |

**Bảng 2.8.** Mong muốn của người sử dụng về KGCC (có thể có nhiều mong muốn, nguyện vọng )

| TT | Mong muốn                            | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------------------|------------------|-------|
| 1  | Thoải mái, tự do làm điều mình thích | 582              | 92%   |
| 2  | Tiện nghi đầy đủ                     | 234              | 39%   |
| 3  | Kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên đẹp | 357              | 59.5% |
| 4  | An ninh, an toàn                     | 402              | 67%   |
| 5  | Kết nối giao thông thuận lợi         | 504              | 84%   |
| 6  | Tổ chức nhiều hoạt động hơn          | 252              | 42%   |

Các kết quả của phương pháp điều tra XHH sử dụng bảng hỏi thể hiện trong phụ lục 2 đã được tổng hợp để đưa ra những đánh giá thực trạng, giải pháp và các mức độ có thể tham gia của cộng đồng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS của luận án.

**2.4.3. Phương pháp phỏng vấn chuyên gia:** Để nghiên cứu luận án một cách bao quát nhất, đặc biệt trên góc nhìn của các chuyên gia, các nhà quản lý, tác giả đã thực hiện phỏng vấn một số chuyên gia và nhà quản lý đã và đang làm việc, nghiên cứu liên quan lĩnh vực quản lý đô thị, khai thác, bảo trì kiến trúc, cảnh quan KGCC.

*\* Mục đích điều tra:* phương pháp này nhằm tham khảo các quan điểm khác nhau về vấn đề quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội.

*\* Phương pháp:* Sử dụng phương pháp phỏng vấn theo bảng hỏi, dùng câu hỏi mở thu nhập nhận định chủ quan của những người có chuyên môn trong lĩnh vực liên quan tới quy hoạch, quản lý và tổ chức kiến trúc, cảnh quan KGCC (Xem phụ lục 3).

*\* Kết quả phương pháp chuyên gia:* Các chuyên gia nghiên cứu và các nhà quản lý liên quan đến nội dung kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội đều có nhận định: Nơi đây có đặc trưng về văn hoá lịch sử, về cảnh quan tự nhiên với hệ thống hồ nước khá dày đặc, có giá trị, có tiềm năng lớn trong việc tạo lập bản sắc đô thị. Các nhận định đi sâu vào các nội dung sau:

- Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS hiện nay còn nhiều tồn tại và bất cập.
- Cần thể chế hoá khái niệm KGCC đưa vào các VBQPPL, xây dựng các tiêu chí kỹ thuật đưa vào qui chuẩn, tiêu chuẩn để hướng dẫn thiết kế, làm công cụ quản lý.
- Các nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan khu NDLS Hà Nội cần quan tâm từ bảo tồn, cải tạo chỉnh trang, khai thác sử dụng, đầu tư xây dựng, phát triển mới.



- Các KGCC khu NDLS mang giá trị văn hoá lịch sử cao, có một số không gian đã được xếp hạng di tích lịch sử, cần nghiên cứu Luật di sản để áp dụng vào công tác quản lý, xếp loại.

- Rất cần thiết nghiên cứu STGCCĐ trong quản lý KGCC như ý kiến, nguyện vọng của người dân là một trong các cơ sở để quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Điều này đóng vai trò then chốt quyết định chất lượng KGCC trở thành nơi chốn.

**Nhận xét chung:** Thông qua kết quả các phương pháp điều tra XHH về KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, có thể nhận thấy một số điểm nhất quán trong các kết quả như sau:

\*NDLS là khu vực tập trung nhiều KGCC và có số lượng người sử dụng nhiều nhất trong thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, thực trạng kiến trúc, cảnh quan nhiều KGCC khu vực đang xuống cấp, bị lấn chiếm.

\*Kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS ảnh hưởng lớn đến mỹ quan đô thị, và đời sống cư dân thành phố. Cần thiết nghiên cứu và đưa ra những giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS.

\*Các chuyên gia, doanh nghiệp địa phương và người dân sẵn sàng đóng góp nguồn lực và tham gia vào công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.

## **2.5. Bài học kinh nghiệm trong nước & quốc tế về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS các thành phố**

### **2.5.1. Quốc tế**

#### **1) Kinh nghiệm ở châu Âu**

*\*Tại một số thành phố châu Âu :* Người châu Âu luôn tự hào về thành phố của họ, bề dày lịch sử, nét phong phú, đa dạng văn hoá được phản chiếu trong không gian đặc trưng của mỗi đô thị. NDLS thành phố châu Âu được cấu thành bởi mạng lưới kiến trúc, cảnh quan mang đậm những dấu tích của lịch sử và văn hoá địa phương.

Cuối thế kỷ 19, tốc độ đô thị hoá nhanh chóng và sức ép từ tăng trưởng nóng đem lại diện mạo mất kiểm soát về không gian tại các thành phố ở châu Âu. Trước bối cảnh đó, các nhà quản lý và nghiên cứu đô thị đề xuất sử dụng công cụ quy hoạch và TKĐT tích hợp với những thành tựu công nghệ tích lũy được từ ngành xây dựng, môi trường, và kinh tế học nhằm hệ thống hoá KGCC. Lấy mỹ học đô thị làm trọng tâm, giải quyết sự lộn xộn của không gian gây ra bởi quá trình đô thị hoá, nâng cao

hình ảnh thành phố, cải thiện hệ thống giao thông, cung cấp không gian xanh, dịch vụ giải trí, thúc đẩy thương mại nội đô phát triển, đồng thời cải thiện chất lượng sống tại những khu đô thị cũ dành cho công nhân.

Những năm 1920, chủ nghĩa hiện đại chiếm vị thế chủ đạo trong lĩnh vực kiến trúc và TKĐT, trong đó, KGCC vốn là nơi sinh hoạt và giao lưu cộng đồng chỉ được coi là một công năng phụ trợ. Sau Thế chiến thứ nhất, cùng với quá trình tái đô thị hoá và phát triển ồ ạt của phương tiện cơ giới, đô thị trở nên hỗn loạn, cơ sở hạ tầng quá tải, lý thuyết phân vùng công năng ngặt nghèo của chủ nghĩa hiện đại đã đem lại những mặt tiêu cực trong phát triển đô thị.

Từ năm 1975, phong trào bảo tồn đô thị phát triển, thu hút sự tham gia của hầu hết các thành phố lớn tại châu Âu với khẩu hiệu “Phát triển tương lai vì quá khứ”. Trên nền tảng đó, mọi tầng lớp trong xã hội đều nhận thức KGĐT cần được tái phát triển nhằm phục vụ nhu cầu lợi ích của con người. Các nhà quản lý bắt đầu tái thiết khu vực NDLS, cải thiện KGCC, nâng cấp hệ thống giao thông bộ hành, bảo tồn, phục chế di tích lịch sử, xây dựng những khu thương mại kết hợp văn hoá giải trí quần chúng. Cùng với xu thế toàn cầu hoá và chuyển biến cơ cấu kinh tế, các thành phố ở châu Âu chuyển dần từ mở rộng khu vực ven đô sang tái cấu trúc NDLS, nâng cao chất lượng sống nhằm tăng cường sức cạnh tranh, thu hút nguồn đầu tư và chất xám.

Các thành phố thi hành chiến lược tái thiết đô thị: phát triển thành phố mật độ cao, giảm thiểu cảnh quan nhỏ lẻ vỡ vụn, phát triển không gian xanh, sử dụng những thiết bị tái sinh nguồn năng lượng, đa dạng hoá công năng sử dụng đất, hoàn thiện hệ thống giao thông công cộng và không gian bộ hành. Bên cạnh đó là việc tự do hoá đầu tư và giảm thiểu quản chế, khuyến khích khu vực kinh tế tư nhân tích cực tham gia xây dựng đô thị. Ngày nay, tiềm năng phát triển tại các trung tâm đô thị không bị mất đi, ngược lại, khu vực này đang trải qua quá trình phục hưng với những biến đổi sâu sắc. Cùng với quá trình thu hút đầu tư, giới chức quản lý ban hành hàng loạt những chính sách và chiến lược nhằm nâng cao chất lượng không gian nội đô lịch sử.

**Ưu điểm:** Thu hút thảo luận và quan tâm cao độ đến từ các tầng lớp xã hội. Tận dụng những không gian đặc sắc, phát huy tính đặc trưng từ văn hoá, lịch sử - biến NDLS trở thành cửa sổ của thành phố, tham gia vào quá trình cạnh tranh toàn cầu nhằm thu hút không chỉ khách du lịch mà còn các tập đoàn, công ty và chất xám trên thế giới.

Trong đó, các KGCC trở thành tâm điểm của công cuộc tái thiết, nhưng không phải để phục vụ giao thông cơ giới, mà nhằm thích ứng với nhu cầu bộ hành trong đô thị. **Nhược điểm:** Những mặt trái của quá trình cải tạo NĐLS, tác động tiêu cực đến xã hội đôi khi không được quan tâm đúng mức. Những khu thương mại mới xây trong thành phố không nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của đại bộ phận quần chúng, mà ưu tiên phục vụ khách du lịch hoặc tầng lớp giàu có để mua sắm, giải trí. KGCC trong NĐLS trở thành nơi trải nghiệm của một bộ phận nhỏ trong xã hội. Do đó, dù đứng trên góc độ hình thái hay công năng, KGCC dần mất đi ý nghĩa vốn có. Để NĐLS phát triển bền vững không những cần bảo tồn được diện mạo lịch sử, thích hợp bộ hành, duy trì được cảnh quan đặc trưng và văn hoá phong phú, mà đồng thời cần thể hiện được tính đa dạng và dung hoà nhu cầu của các tầng lớp khác nhau, tránh sự xa lánh, bài xích những bộ phận yếu thế trong xã hội.

*\*Tại Paris – Pháp:* Paris là thành phố di sản đô thị. Vì vậy, định hướng QLĐT của thành phố luôn tuân thủ nguyên tắc bảo tồn di sản đô thị, đặc biệt các KGĐT có giá trị lịch sử, trong đó có các KGCC. Quanh khu vực các KGCC, các công trình xây dựng mới được quản lý rất chặt chẽ để bảo đảm hoà nhập với KGĐT. Các ngôi nhà cũ, nhất là hình dáng bên ngoài, nhịp điệu tuyến phố được bảo vệ chặt chẽ. Người sử dụng được phép sửa sang coi nói bên trong hoặc không gian ngầm để tăng diện tích sử dụng, song không được phép thay đổi diện mạo bên ngoài, nhịp điệu kiến trúc tuyến phố. Ngoài đường phố, có thể đặt thêm cột đèn đường, biển báo, trạm chờ xe buýt, song tất cả phải được thiết kế hài hoà với kiến trúc công trình quanh nó.

Trong khuôn viên khu nhà, không được phép tự ý tăng mật độ xây dựng. Chủ nhà có trách nhiệm chăm sóc vườn hoa cây cảnh trong khu vực nhà mình. Nếu chính quyền đô thị phát hiện chủ nhà không chăm sóc, để khu vườn khô héo thì người chủ nhà sẽ chịu phạt. Do vậy, đến đầu thế kỷ XXI, vẫn có thể dạo bước trên những khu phố nguyên vẹn kiến trúc, cảnh quan xây dựng từ thế kỷ XVIII. Quản lý minh bạch các giao dịch bất động sản đem lại nguồn thu lớn cho thành phố, đồng thời bảo đảm quyền lợi cho khách hàng và chủ bất động sản. Vía hè Paris là nguồn lợi cho các cửa hàng. Chính quyền không bỏ qua nhu cầu mở rộng diện tích kinh doanh của người dân. Hộ kinh doanh được phép coi nói diện tích cửa hàng ra một phần vỉa hè, nhưng không được chiếm chỗ đi bộ và phần coi nói phải có kết cấu nhẹ, tháo dỡ được.

## 2). Kinh nghiệm tại một số nước châu Á

\* *Tại Singapore:* Thực hiện công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô hiệu quả theo các quan điểm như sau:

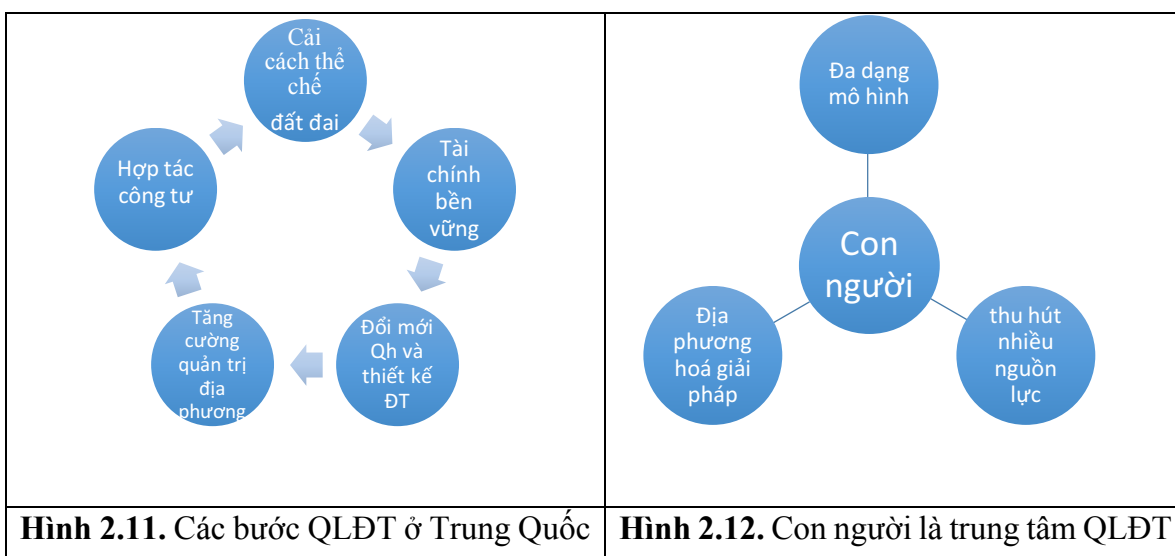
- Tôn trọng thiên nhiên, hoà hợp với thiên nhiên giúp cân bằng vi khí hậu do tăng diện tích cây xanh, tối thiểu đạt 50% diện tích lãnh thổ và tạo bản sắc đô thị thông qua sự phong phú về loại hình cây xanh;

- Đa dạng loại hình nhà ở, cao tầng, thấp tầng nhưng đều phải đạt tiêu chuẩn về cơ sở hạ tầng trong đó ưu tiên diện tích các KGCC ngay tại khu ở;

- Tối ưu hoá KGCC và văn minh công cộng qua các công tác tuyên truyền tới cộng đồng. Tổ chức kết hợp các hoạt động thương mại, giải trí tại các KGCC để cao giữ gìn vệ sinh môi trường qua các chế tài thưởng phạt, kiến tạo thêm nhiều KGCC;

- Xây dựng hệ thống giao thông hiện đại, thông minh. Hạn chế xe đi vào trung tâm bằng cách thu phí, giúp giảm mật độ giao thông cơ giới, diện tích cho phương tiện cơ giới, dành không gian cho các KGCC.

\**Tại Trung Quốc:* Áp dụng đa dạng mô hình quản lý, có nhiều chính sách tập trung thu hút nguồn lực giải quyết mục tiêu lớn, tuy nhiên vẫn cho phép mỗi địa phương có cách làm riêng. Lấy người dân làm trọng tâm để phát triển đô thị hoá bền vững và lành mạnh. Tăng cường hợp tác công tư trong QLĐT nói chung, quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng. Thực hiện từng bước như sau: Cải cách thể chế quản lý đất đai; Chọn phương án tài chính bền vững; Đổi mới quy hoạch và TKĐT; Tăng cường vai trò quản trị địa phương.



- *Thành phố Cảnh Hồng bảo vệ cảnh quan và môi trường thiên nhiên có STGCCĐ:* Cảnh Hồng là thành phố nhỏ của tỉnh Vân Nam nằm bên bờ sông Mê Kông, cách Lào và Mianma khoảng 35km, có dân số gần 100.000 người. Thành phố nằm ở một vùng đầm lầy có sinh thái động thực vật đặc biệt đa dạng cùng với những nét văn hoá truyền thống của nhiều dân tộc Thái, Dai Hai, Hani, Jani, Blang, Yao và Wa. Thành phố đã tìm cách đi riêng là phát huy đặc điểm lợi thế về thiên nhiên của mình, nơi có một hệ động thực vật đa dạng. Mặt khác, phải tạo cho Thành phố có nét đặc trưng riêng thông qua các hoạt động văn hoá lễ hội và tạo KGCC như công viên, vườn hoa trong nội đô. Thành công của Cảnh Hồng chính là lãnh đạo thành phố đã rất coi trọng vai trò của người dân trong việc giữ gìn và bảo vệ môi trường rừng thiên nhiên bao quanh thành phố, cũng như đã huy động được nhiều thành phần kinh tế cùng tham gia vào hoạt động du lịch.

+ *Vai trò của người dân trong việc tham gia, giữ gìn vườn hoa khu ở:* Tất cả các vườn hoa nhỏ trong khu ở đều được quy hoạch và xây dựng đẹp, sạch sẽ nhưng không phải do thành phố quản lý mà chính là cộng đồng trong khu vực chịu trách nhiệm. STGCCĐ được thực hiện ngay từ khi thiết kế vườn hoa cho đến khi hoàn thành và chăm sóc, bảo vệ. Khi cải tạo vườn hoa khu gần sân vận động thành phố, cộng đồng dân cư đã được cơ quan thiết kế lấy ý kiến khi thông qua quy hoạch. Người dân đã đề nghị diện tích cần mở rộng hơn, thay đổi thiết kế như đặt các tảng đá thay cho ghế đá, tránh mọi người có thể nằm trên đó gây mất mỹ quan, trồng loại cỏ mà mọi người có thể dẫm lên được để mùa hè trẻ em nô đùa, nhằm tăng thêm tiện ích. Những ý kiến đóng góp đã được xem xét và thay đổi. Khi xây dựng và quản lý, chính quyền thành phố đã huy động các cơ quan, nhà hàng sát vườn hoa, đóng góp về kinh phí để xây dựng một số tiểu cảnh, cũng như cử người tham gia quét dọn hàng ngày vì họ được hưởng lợi từ kiến trúc, cảnh quan nơi đây.

+ *Vai trò của các công ty du lịch:* Kêu gọi được nhiều doanh nghiệp tham gia vào đầu tư, phát triển nhiều công viên như công viên Hồ Con Công, khu du lịch sinh thái phía Tây là những khu vực do các công ty tư nhân đầu tư và quản lý.

\**Tại Nhật Bản:* Xu hướng QLĐT hài hòa thân thiện với môi trường và có STGCCĐ được thể hiện rõ. Với thành phố có khu NĐLS lâu đời như Tokyo, phát triển đô thị hướng tới trạng thái hài hòa thân thiện với môi trường. Tokyo được quy

hoạch với tầm nhìn và mục tiêu phát triển về hạ tầng, môi trường, an ninh, văn hóa, du lịch và công nghiệp trình độ cao. Dự án trọng tâm là phục hồi cảnh quan thành phố dựa trên yếu tố mặt nước và hành lang xanh và tái thiết một số KGCC cũ bị bỏ hoang. Dự án này góp phần tạo dựng việc kết nối các không gian xanh hiện hữu cũng như phát triển thêm các không gian xanh mới. Để các dự án này đi vào hiện thực, chính quyền thành phố có các chính sách đảm bảo tất cả các bên liên quan từ chính quyền, khối tư nhân và người dân đều tham gia vào việc thực hiện quy hoạch.

### **3) Bài học về chính sách quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng**

\* *Các bộ luật*: Luật quy hoạch (Anh, Ba Lan, Cu Ba, Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, Nga...); Luật bảo vệ môi trường, Luật bảo tồn di tích quy định cụ thể về nội dung, trình tự kiểm soát xây dựng các công trình kiến trúc theo quy hoạch, như cấp phép quy hoạch, Giấy phép xây dựng (EU, Nhật Bản..), Quy định bảo tồn, tôn tạo di tích, cảnh quan thiên nhiên.

\* *Văn bản dưới luật*: gồm hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, quy định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan, an toàn PCCC, giao thông, vệ sinh, môi trường.

\* *Các Đồ án quy hoạch*: Ở nhiều nước đồ án QHXD cấp địa phương là cơ sở để soạn thảo các quy định để quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị.

\* *Quy chế quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị*:

- *Phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị*: Tại Melbourne, Úc : xác định 11 nhân tố để quản lý gồm mạng đường phố ; Một số phố đặc thù; tuyến cảnh quan ven sông; Trung tâm giao dịch, thương mại (CBD); Hệ thống đường xe điện nội đô; Các công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng; Hệ thống đường đi bộ, đường dạo; Các công trình có giá trị sử dụng, kiến trúc, nghệ thuật nổi bật; quảng trường, công viên, cây xanh; Di tích lịch sử, khu bảo tồn. Việc phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan ở một số nước xác định ở quy mô vùng lãnh thổ đến vùng cảnh quan du lịch, vùng bảo tồn sinh thái, di tích lịch sử; Ở quy mô đô thị, gồm những thành phần như trên, ở cấp tiểu khu, gồm các tiện ích như ghế ngồi, trạm điện thoại công cộng; hệ thống biển báo chỉ dẫn, quảng cáo, tranh hoành tráng, tượng đài...

- *Nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị*: Tại Pháp, quy định về kiến trúc, cảnh quan gồm các chỉ tiêu: mục đích sử dụng đất; tầng cao tối đa, tầng cao bắt buộc, giới hạn số tầng; Kỹ thuật xây dựng công trình; kích thước tối thiểu lô đất: chiều rộng,

chiều sâu tối thiểu; mặt đứng kiến trúc: mặt chính, vật liệu màu sắc, bố cục mặt đứng, hiên, lan can, cổng; Tầng cao: số tầng, độ cao tầng trệt, móng nhà, giọt gianh, cửa đi, cửa sổ; Ngoại thất, sân vườn: vật liệu, cây xanh, hình thức bố trí, hàng rào, công trình phụ; Thiết bị kỹ thuật : Nơi để xe, cửa kính, quảng cáo, ăng ten , cột, trạm điện thoại.

- *Công cụ quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị*: Các phương tiện quản lý xây dựng theo quy hoạch ở các nước bao gồm giấy phép quy hoạch và giấy phép xây dựng. Tại Anh, việc xin cấp phép quy hoạch là bắt buộc đối với mọi công trình xây dựng mới hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng trước khi xin giấy phép xây dựng. Tại các nước Pháp, Hà Lan, Đức, việc cấp phép quy hoạch thực hiện đồng thời cấp phép xây dựng.

Cơ sở cấp giấy phép quy hoạch: là vị trí công trình, đặc điểm kiến trúc, mối quan hệ công trình với xung quanh về cảnh quan, môi trường, tính chất sử dụng, bảo tồn di tích, hiệu quả về kinh tế, xã hội, văn hoá, môi trường của công trình và điều kiện, yêu cầu về cơ sở hạ tầng.

### **2.5.2. Việt Nam**

#### **1) Quản lý đô thị Thăng Long thời phong kiến**

Từ triều Lý đến triều Nguyễn, ở mức độ khác nhau, chính quyền phong kiến đều có quy định quản lý an ninh trật tự, đất đai, xây dựng, đặc biệt là quản lý kinh đô bằng luật pháp. Thăng Long khi ấy được chia làm hai phần: Hoàng Thành và Kinh Thành. Từ Hoàng Thành và Kinh Thành, hạt nhân của NDLS Hà Nội ngày nay, mỗi triều đại, mỗi thế kỷ có sự vun đắp, bổ xung hình thành một đô thị thịnh vượng mang sắc thái phong kiến phương đông, bao gồm các khu chức năng sau: Khu hành chính - chính trị - quân sự: Hoàng Thành là nơi đặt bộ máy quyền lực cao nhất của Nhà nước phong kiến bao gồm vua, các quan và binh lính; Khu cư trú, thủ công và thương nghiệp: Vùng đất phía Đông, Đông – Bắc, lan xuống Đông – Nam của Hoàng Thành Thăng Long trải dài tới sông Hồng; Khu cư trú – nông nghiệp: Lui xuống phía Nam một chút, gần với đoạn sông Tô ở phía Tây và sông Kim Ngưu ở phía Nam; Khu văn hoá – giáo dục và sinh hoạt công cộng khác: Quần thể Văn Miếu – Quốc Tử Giám, các trường dân lập, các khu vui chơi, văn hoá ở Hoàng Thành, khu vực Hồ Tây, sông Tô Lịch, hồ Hoàn Kiếm [17].

Thời Lý, Trần, kinh thành Thăng Long được chia làm 61 phường, ranh giới giữa các phường là đường. Đây là kiểu quy hoạch kinh đô đặc trưng thời Trung đại. Vì là

đất của Thiên tử nên nhà cửa ở Thăng Long không được phép xây cao. Nhà Trần ban hành “Quốc triều thông chế” để quản lý xã hội. Sang nhà Lê, Thăng Long được chia thành 36 phường. Sự phân chia địa giới mang tính hành chính nhưng cũng chính là quy hoạch. Tiến bộ hơn so với nhà Trần, nhà Lê xây dựng “Quốc triều hình luật” với nội dung khá đầy đủ, bao quát các vấn đề xã hội và quản lý xã hội, trong đó có quản lý kinh đô bằng luật. Luật quy định vai trò, chức trách của các chức quan từ phủ đến huyện và phường xã. Chức trách, nhiệm vụ của phường trưởng được quy định cụ thể hơn trong các lệnh dụ sau này. Ngoài luật, vua còn ban nhiều lệnh dụ, huấn thị [124].

Khi Nguyễn Ánh đánh bại nhà Tây Sơn, lên ngôi hoàng đế đã cho chuyển kinh đô vào Huế thì Thăng Long mất đi vị thế kinh đô nhưng vẫn là đô thị lớn với hoạt động sản xuất thủ công, buôn bán sầm uất nhất phía Bắc. Hoàng đế cho soạn luật quản lý xã hội gọi là “Hoàng Việt luật lệ”. Đến 1831, vua Minh Mạng thực hiện cải cách hành chính, lập tỉnh Hà Nội và cơ bản đất Thăng Long xưa nằm trong hai huyện Thọ Xương và Vĩnh Thuận. Vì kinh đô đã chuyển vào Huế nên xây dựng ở Hà Nội cũng bị cấm đoán, không được phép xây nhà quá cao [124].

## 2) Thời Pháp thuộc

Khi Pháp xâm chiếm Việt Nam đến năm 1945, bộ mặt các đô thị lớn đặc biệt là Hà Nội đã thay đổi hoàn toàn. Đầu tiên, chính quyền thực dân QHĐT theo kiểu phương Tây, buộc các công trình công cộng, công trình hành chính, nhà dân phải theo quy hoạch.



Hình 2.13. Hà Nội thời thuộc địa [17]

Năm 1884, để có mặt bằng làm đường quanh Hồ Guom, mở rộng đường Tràng Tiền, Tràng Thi, chính quyền thực dân di dời dân đi nơi khác bằng cách định giá đất rồi mua lại diện tích đó. Trong hòa ước 1884, họ đã quy định cấm dân không được vứt rác ra đường, cả chủ nhà hay người thuê đều có trách nhiệm làm vệ sinh phần đường trước cửa. Ai muốn sửa mặt tiền và mặt hậu, bắt buộc phải xin phép công sứ để được cung cấp đường thẳng của phố đó, phải làm cống thoát nước từ trong nhà ra đường. Với khu phố mới, họ quy định rất chi tiết từ chiều cao xây dựng, chiều cao của từng tầng, ban công rộng bao nhiêu đến đường kính của ống thoát nước... Với



phần ban công nhô ra, nhà dân phải đóng thuế theo năm vì đã sử dụng không gian công cộng. Quy định cũng cấm các hộ dân mặt phố không được mở cánh cửa ra ngoài vì xâm phạm vào KGCC.

Năm 1906, Tòa thị chính cấm tuyệt đối làm nhà tranh trong toàn thành phố. Nếu chủ nhà không có tiền để xây nhà gạch thì phải ký vào “hợp đồng phá bỏ nhà tranh và từ bỏ quyền sở hữu để di dời”. Năm 1921, một ủy ban gồm các bác sĩ và quan chức Tòa thị chính ra quyết định cụ thể nhà trong khu phố Pháp phải rộng rãi, phòng ngủ phải đủ không khí nếu ban đêm đóng kín cửa, phải có sân vườn... Và Tòa thị chính cũng cấm không được xây nhà ống trên 22 tuyến phố và phạm vi cấm ngày càng mở rộng. Chính phủ bảo hộ quyết định quy hoạch lại, trong đề án quy hoạch và mở rộng Hà Nội được Toàn quyền Đông Dương ký ngày 5-12-1942, cụ thể đến từng chi tiết, ví dụ: Khu A là khu biệt thự thì biệt thự độc lập phải rộng tối thiểu 540m<sup>2</sup>, biệt thự cặp đôi tối thiểu là 330m<sup>2</sup>, trong đó nếu ở nội thành thì diện tích xây dựng không được quá 40%, chiều cao tối đa không quá 12m, chiều cao tầng là 3,5m và tầng trệt là 2,8m. Với khu buôn bán, chiều cao không cao quá 8,5m. Để dân chúng biết và thực hiện, các quy định này được in trên các nhật báo bằng chữ Pháp và Việt, cho dựng bảng quy định ngay các phố. Vì Hà Nội là nhượng địa nên cá nhân, tổ chức nếu cố tình không chấp hành thì bị xử phạt theo “Bộ Luật hình sự” của Pháp quốc. Trong đó, có điều khoản phạt tiền hoặc bị xử tù, ví dụ nếu xây dựng sai quy hoạch khu vực đó chủ nhà có thể bị phạt tiền bằng 1/3 đơn giá công trình.

Để luật pháp được thực thi nghiêm chỉnh, đầu thế kỷ XX, mỗi khu vực có cảnh sát hằng ngày đạp xe đi quanh các phố, người vi phạm nhẹ sẽ bị họ đánh, vi phạm nặng hơn thì phạt tiền, nếu đáng tội sẽ bị họ giam. Họ tổ chức nhân viên thanh tra, hằng ngày đi khắp thành phố [124].

### **3) Kinh nghiệm từ thành phố Hồ Chí Minh**

Nửa cuối thập niên đầu tiên của thế kỷ 21, thành phố HCM chứng kiến một sự tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, biến đổi sâu sắc trong xã hội và chuyển động nhiều chiều của kiến trúc, cảnh quan đô thị, đặc biệt trong khu vực NDLS. Gần đây, xu hướng kiến trúc xanh, kiến trúc tiết kiệm năng lượng được áp dụng trong việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô lịch sử. Vía hè, công viên, vườn hoa, quảng trường bắt đầu được quan tâm, giảm thiểu bê tông hóa bề mặt, tăng cường mảng xanh.

Những thực hành mới này một mặt góp phần vào khả năng thích ứng của thành phố với vấn đề môi trường, mặt khác cũng đóng góp vào diện mạo kiến trúc, cảnh quan đô thị. Hiện nay, thị trường bất động sản tại đây đang tăng trưởng nóng. Hàng trăm dự án nhà cao tầng đang tập trung xin phép đầu tư ngay tại NĐLS thành phố. Giai đoạn này, công tác QLNN về QHĐT tập trung phủ kín quy hoạch với quyết tâm phê duyệt một hệ thống các đồ án từ QHC đến QHPK, QHCT. Hệ thống đồ án này rất quan trọng trong việc QLĐT với các thông tin từ giao thông xác định lộ giới, chức năng đất, quy mô dân số, nhưng lại thiếu vắng những thông số kiểm soát phát triển không gian, chỉ có những chỉ tiêu khó áp dụng như tầng cao trung bình. Đây là lý do xảy ra các hiện tượng lấn chiếm KGCC, sử dụng đất công sai mục đích.

Tại khu NĐLS, chỉ với hệ khung công cụ QLĐT như hiện nay, không kiểm soát được phát triển, thay đổi kiến trúc, cảnh quan tại khu vực này. Bên cạnh đó, định hướng bảo tồn kiến trúc, cảnh quan khu NĐLS đặt ra việc phải lựa chọn không gian nào để gìn giữ, công trình nào có thể cho phá dỡ, xây dựng mới và xây dựng như thế nào để không phá vỡ kiến trúc, cảnh quan đô thị. Thực tế này đòi hỏi một giải pháp mang tính toàn diện đi kèm các công cụ quản lý cụ thể hơn. Giải pháp chung được lựa chọn là kiểm soát KGĐT trong trạng thái hài hòa phù hợp với những điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế - xã hội cho phép. Bên cạnh đó vận dụng sáng tạo các thành tựu khoa học công nghệ xây dựng của từng thời kỳ phát triển. Cụ thể, các hoạt động sau đã được triển khai: Tổ chức một số cuộc thi quốc tế tìm phương án QHPK tỉ lệ 1/2000 khu trung tâm hiện hữu TP HCM ; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 930ha; Khu trung tâm hạt nhân của TP HCM có hệ thống công cụ kiểm soát cải tạo và phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị gồm các VBQPPL, Quy chế, Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc cụ thể; Chương trình hành động trong nhiệm vụ bảo tồn kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2013.

Trong quá trình nghiên cứu thực hiện, các nhà tư vấn quốc tế, chính quyền thành phố, các nhà quản lý, chuyên gia trong ngoài nước luôn hướng tới việc phát triển một tập hợp công trình và không gian kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường trong tổng thể KGĐT mang trạng thái hài hòa mới [27].

#### **4) Kinh nghiệm từ thành phố Đà Nẵng**

Kể từ năm 1997, sau khi trở thành thành phố trực thuộc Trung ương đến nay, Đà Nẵng đã có những thay đổi không ngừng trong công tác quản lý phát triển đô thị. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu nhất định, công tác QLĐT của Đà Nẵng còn một số mặt tồn tại do sự phát triển quá nóng của đô thị hoá trong một thời gian ngắn. Hiện nay, trong nội đô nói riêng, toàn thành phố nói chung, KGCC đang thiếu nghiêm trọng do việc quy hoạch, thiết kế, đầu tư và quản lý chưa tốt; Thiếu quỹ đất dành cho vườn hoa, sân chơi; Cơ quan QLNN chưa quan tâm tới KGCC; kinh phí hạn hẹp. Điều này tác động tiêu cực đến nhóm cư dân dễ bị tổn thương như người nghèo, trẻ em, người già. Nguyên nhân do nhận thức còn thấp của chính quyền về sự cần thiết của KGCC, nhiều năm chưa chú trọng quy hoạch đất cho KGCC. Kinh phí dành cho hoạt động KGCC chỉ dựa vào nguồn ngân sách nhà nước, dù có chủ trương xã hội hóa nhưng cơ chế chưa rõ ràng, cụ thể về sự tham gia của doanh nghiệp và cộng đồng.

Để khắc phục tình trạng này, thành phố có hướng quản lý phát triển hệ thống KGCC khu nội đô như sau: Khuyến khích người dân mọi lứa tuổi tham gia bảo vệ, chăm sóc các KGCC; đẩy mạnh các hình thức tuyên truyền để mọi người hiểu rõ tầm quan trọng của KGCC; Kiến tạo KGCC có chất lượng cao và thân thiện, được quản lý tốt. Bên cạnh sự đầu tư của nhà nước, sự tham gia của doanh nghiệp cũng rất quan trọng. Doanh nghiệp có thể tham gia bằng cách đóng góp kinh phí, hiện vật, nhân lực hoặc trực tiếp đầu tư để phát triển các KGCC. Đà Nẵng định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng nhằm tạo điều kiện để người dân tham gia các hoạt động thể chất, phát triển đời sống tinh thần lành mạnh tại các KGCC khi điều kiện tiếp cận chúng được thuận lợi hơn. Kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô Đà Nẵng cũng được quan tâm hơn. Cây cối thường xuyên được cắt tỉa, chăm sóc. Đề xuất các quy định quản lý kiến trúc quanh các KGCC chặt chẽ hơn, từ hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu sử dụng, màu sắc chủ đạo. Hành động cụ thể của chính quyền thành phố trong giai đoạn vừa qua: Thực hiện chương trình “thành phố 4 an”, thành phố sống tốt, ưu tiên dành quỹ đất cho KGCC, cây xanh góp phần nâng cao mức sống của người dân; UBND các quận, Viện QHXD, Sở Xây dựng phối hợp tổ chức HealthBridge nghiên cứu, khảo sát việc triển khai thực hiện các dự án thí điểm nhằm

nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan KGCC trên địa bàn; tăng cường chia sẻ kinh nghiệm, kỹ thuật và thiết kế hợp lý phát triển KGCC.

### **5) Kinh nghiệm từ quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội**

Quận Hoàn Kiếm nằm chọn trong khu vực NĐLS thành phố Hà Nội gồm khu phố Pháp, khu phố cổ và khu vực Hồ Gươm. Với vị trí đặc biệt như vậy, Hoàn Kiếm sở hữu quỹ các KGCC rất đa dạng, phong phú từ vườn hoa, quảng trường, phố đi bộ, chợ đêm phố cổ. Tuy nhiên, trách nhiệm duy trì và phát triển các KGCC hấp dẫn, có kiến trúc, cảnh quan đẹp cũng tạo ra áp lực khá nặng nề lên chính quyền quận. Trong những năm vừa qua, nguồn thu thuế trên các hộ kinh doanh tăng vọt, đặc biệt các hộ kinh doanh khách sạn tăng đột biến do lượng khách du lịch tăng. Nắm bắt được thế mạnh của khu vực là du lịch và thương mại, quận Hoàn Kiếm đã tập trung xây dựng nhiều chính sách quản lý phát triển hệ thống KGCC, kêu gọi STGCCĐ vào các bước từ thiết kế, đầu tư tài chính đến khai thác và bảo trì kiến trúc, cảnh quan KGCC và hành động rất quyết liệt.

Bên cạnh hệ thống đồ án, quy chế quản lý đã và đang áp dụng, quận Hoàn Kiếm đang hoàn thiện đồ án chỉnh trang, thiết kế lại các tuyến phố trong phố cổ, trong đó có phố đi bộ, chợ đêm, phố bích họa Phùng Hưng. Kế hoạch mở rộng phố đi bộ cũng đang được nghiên cứu, sớm triển khai. Đồng thời, 79 tuyến phố và 83 ô phố trong phố cổ Hà Nội sẽ được tiến hành chỉnh trang thiết kế điều chỉnh kiến trúc, cảnh quan để phù hợp với công năng sử dụng và tạo thêm KGCC chất lượng phục vụ cho các hoạt động tham quan du lịch và văn hóa tín ngưỡng, bổ sung thêm các tiện nghi, tiện ích công cộng và cây xanh. Cụ thể, tại khu phố cổ, trong khu vực lõi sẽ không xây dựng tầng hầm để không làm ảnh hưởng đến di tích và các công trình có giá trị. Quản lý chặt chẽ về hình thức kiến trúc các công trình quanh khu phố đi bộ, các KGCC trong khu phố cổ. Chăm sóc hệ thống cây xanh, mặt nước, vườn hoa sẵn có. Tại khu phố Pháp, cải tạo chỉnh trang các vườn hoa, quảng trường trong quận, phối hợp với các chuyên gia, doanh nghiệp và cả người dân. Việc tạo cơ chế để các thành phần trong xã hội tham gia vào đầu tư tài chính, đưa ý tưởng, cùng giữ gìn, kiến tạo thêm các KGCC tại quận Hoàn Kiếm trong thời gian qua đã mang lại cho kiến trúc, cảnh quan một diện mạo hoàn toàn mới.

**Các bài học rút ra:** Qua kinh nghiệm thực tiễn từ các thành phố trong ngoài nước, có thể rút ra một số bài học như sau:

### **1) Bài học thứ nhất về phân quyền quản lý KGCC**

- \* Chính phủ đưa ra những định hướng chính phát triển kiến trúc, cảnh quan KGCC, tổ chức những hoạt động hỗ trợ việc nghiên cứu vĩ mô như khảo sát cấp quốc gia
- \* Chính quyền các thành phố, các quận phát triển các chính sách từ thực tế địa phương mình gắn chặt với nhu cầu và khả năng thực tiễn.
- \* Phân công, phân quyền rõ ràng cho từng cấp, từng chủ thể tham gia
- \* Xây dựng cơ chế để giám sát, kiểm tra

### **2) Bài học thứ hai về hệ thống các đồ án quy hoạch, Quy chế, quy định quản lý**

- \* Tổ chức thi tuyển thiết kế các đồ án quan trọng từ các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị để có những đồ án thực sự chất lượng.
- \* Triển khai lập các Quy chế, quy định quản lý kèm theo các đồ án quy hoạch trong đó đưa nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC là một nội dung quan trọng để thúc đẩy và giám sát việc thực thi nhanh chóng và đảm bảo đúng quy hoạch.

### **3) Bài học thứ ba về xây dựng cơ sở pháp lý**

- \* Hoàn thiện hệ thống các VBQPPL: Từ văn bản luật và văn bản dưới luật, cần có sự thống nhất, tránh chồng chéo, mâu thuẫn về các khái niệm, chỉ tiêu.
- \* Các quy chuẩn, tiêu chuẩn cần cụ thể, rõ ràng.
- \* Kiểm soát công tác cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng có các bước liên quan đến việc đánh giá tác động đến kiến trúc, cảnh quan KGCC.

### **4) Bài học thứ tư về giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC**

- \* Cần phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC dựa trên các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp.
- \* Nội dung quản lý: kiến trúc, cảnh quan, môi trường, khai thác sử dụng, tài chính đầu tư, bảo tồn di tích, hiệu quả kinh tế, xã hội, văn hoá, cơ sở hạ tầng.

### **5) Bài học thứ năm về vai trò của cộng đồng**

- \* Tăng cường STGCCĐ trong quá trình quy hoạch và QLĐT nói chung, trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói riêng.
- \* Thúc đẩy các quan hệ đối tác (PPP) trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC và phát triển hệ thống KGCC.

## CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG KHU NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

### 3.1. Quan điểm, mục tiêu

#### 3.1.1. Quan điểm

**1) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội phù hợp định hướng phát triển chung và điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội:** Tuân thủ các đồ án quy hoạch đã được duyệt liên quan đến khu vực nghiên cứu từ quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội đến QHC, QHPK, QHCT. Đảm bảo thống nhất và đồng bộ với các TKĐT, quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc tại Hà Nội. Các nội dung và giải pháp quản lý phải dựa trên bối cảnh điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố để có tính khả thi cao, tránh dập khuôn, máy móc.

**2) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội nhằm bảo tồn tôn tạo các KGĐT đặc trưng:** Cùng các kiến trúc biểu trưng, hệ thống KGCC khu NDLS tạo ra bức tranh đô thị có chiều sâu về lịch sử, văn hoá, thiên nhiên. Việc bảo tồn, tôn tạo các KGCC hiện hữu có giá trị và phát triển thêm KGCC mới nhằm tạo kiến trúc, cảnh quan chung, kết nối NDLS với khu vực xung quanh, kiểm soát qui trình đầu tư hệ thống HTXH, HTKT một cách đồng bộ.

**3) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội theo quan điểm phân cấp rõ ràng, phân quyền phù hợp:** Phân cấp quản lý từ trung ương đến địa phương, phối hợp liên ngành trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC dựa trên việc phân loại KGCC để tập trung quản lý, không dàn trải. Phân quyền trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tạo tiền đề cho hợp tác công tư.

**4) Đồng thuận giữa chính quyền, doanh nghiệp và người dân trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội:** trên nguyên tắc công khai, minh bạch và thị trường.

**5) Huy động sự tham gia của cộng đồng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC NDLS thành phố Hà Nội:** Tăng cường STGCCĐ trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC để thu hút nhiều nguồn lực và nâng cao tính hiệu quả của công tác này.

### 3.1.2. Mục tiêu

**1) Mục tiêu bảo tồn và phát huy giá trị của sinh hoạt cộng đồng trong đời sống đô thị:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhằm nâng cao chất lượng KGCC, thu hút người dân đến sinh hoạt tại các không gian này giúp nâng cao tình cảm gắn bó với nơi chốn, gìn giữ và phát huy được giá trị của sinh hoạt cộng đồng trong đời sống văn hoá đô thị.

**2) Mục tiêu xã hội:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhằm cải thiện môi trường sống, đời sống vật chất, tinh thần, đáp ứng nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi giải trí của người dân và du khách.

**3) Mục tiêu phát triển kinh tế:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhằm tăng cường gìn giữ nét đặc trưng trong kiến trúc, cảnh quan KGCC, tạo điểm nhấn trong KGĐT, trở thành chuỗi cảnh quan thu hút khách tham quan, du lịch. Điều này sẽ góp phần đem lại lợi ích kinh tế, thu hút các nhà đầu tư xây dựng, đem lại hiệu ứng có lợi về kinh tế.

**4) Mục tiêu bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC tạo lập sự cân bằng sinh thái bằng mảng xanh trong KGCC, khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, góp phần tạo không gian nghỉ ngơi, vui chơi giải trí lành mạnh cho người dân đô thị.

**5) Mục tiêu phát triển bền vững, hội nhập quốc tế:** Trong xu thế chung của quá trình hội nhập cũng như định hướng phát triển Hà Nội hiện đại văn minh, quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC để phát triển phù hợp xu thế mới. Là nơi tổ chức các sự kiện quan trọng, giao lưu, gặp gỡ của người dân cũng như điểm đến của khách du lịch. Gìn giữ được các không gian có cảnh quan thiên nhiên cũng như những kiến trúc truyền thống qua nhiều thời kỳ chính là giữ bản sắc của KGĐT. Bên cạnh đó, chính các sinh hoạt cộng đồng của người dân diễn ra tại đây sẽ tạo nên đặc trưng riêng cho đô thị.

### 3.2. Nguyên tắc

**1) Phù hợp định hướng quy hoạch và chiến lược phát triển đô thị Hà Nội:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS Hà Nội phải nằm trong chiến lược, định hướng quy hoạch thủ đô Hà Nội, tuân thủ các đồ án quy hoạch, quy chế, quy định QLĐT.

**2) Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật của Nhà nước:** quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đảm bảo tuân thủ đúng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định

pháp luật, nhằm đem lại các không gian phù hợp, an toàn cho người sử dụng. Với mỗi địa phương có thể thêm những quy định, chính sách riêng, cụ thể tạo thành một khung thiết chế giúp thuận lợi trong quá trình quản lý thiết kế, xây dựng và vận hành KGCC.

**3) *Tuân thủ theo khung tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về QLĐT:*** Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC hiệu quả dựa trên việc phân cấp, phân quyền phù hợp nhưng phải tuân thủ tổ chức bộ máy QLNN về QLĐT từ trung ương đến địa phương.

**4) *Đảm bảo thống nhất, hài hòa, tôn trọng và phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, văn hóa bản địa:*** Nhằm tạo lập không gian mang những nét đặc trưng riêng cho từng địa phương thông qua việc nghiên cứu những yếu tố bản địa, lồng ghép vào các giải pháp quản lý.

**5) *Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa – lịch sử vốn có:*** Bảo tồn, phát huy các không gian cảnh quan sinh thái tự nhiên, không gian văn hóa, lịch sử đặc trưng đưa di sản trở thành động lực phát triển kinh tế – xã hội của Thủ đô.

**6) *Huy động sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, khai thác, sử dụng các KGCC:*** Cộng đồng là đối tượng phục vụ, là đối tượng sử dụng chính, đồng thời tạo nên sự thành công của KGCC. Việc nhận được sự ủng hộ của người dân trong quá trình quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, khai thác, sử dụng các KGCC khu NDLS đóng vai trò rất quan trọng, là nguyên tắc cơ bản.

**7) *Đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong đô thị:*** Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nói chung luôn phải dựa trên nguyên tắc đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí và cảm nhận về KGCC của cộng đồng.

**3.3. Đề xuất bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội:** Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhằm giúp KGCC đảm bảo chất lượng, hấp dẫn người sử dụng, tạo mỹ quan chung cho đô thị. Vì vậy, để đưa ra được bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, ta cần dựa trên các chỉ tiêu về kiến trúc, cảnh quan của KGCC. Từ đó, xác định các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC để đạt được các tiêu chí trên.

**3.3.1. Các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS**

**1) *Kiểm soát công trình cao tầng quanh KGCC:*** Tuân thủ qui chế quản lý quy hoạch,



kiến trúc các công trình cao tầng trong NĐLS, thành phố Hà Nội về điều kiện xây dựng công trình cao tầng; tầng cao, chiều cao tối đa cho phép xây dựng công trình cao tầng; các quy định về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị; các khu vực không được phép xây dựng công trình cao tầng; Các quy định về kiểm soát chức năng; kiểm soát dân số đối với công trình cao tầng trong NĐLS.

### ***2) Quản lý chức năng sử dụng đất KGCC***

- Tuân thủ các chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất KGCC của thành phố; Kiểm soát việc cải tạo, xây dựng mới công trình trong các khu vực lân cận KGCC, kiểm soát quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất KGCC trong các chương trình, dự án của thành phố.
- Tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao các công trình trong khu vực quanh KGCC theo các đồ án QHC, QHPK, QHCT, TKĐT, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc liên quan.

### ***3) Bảo tồn KGCC khu vực đặc thù:***

- Bảo tồn KGCC trong khu vực đặc thù theo đồ án quy hoạch, Luật di sản và qui chế riêng; Giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng kiến trúc, cảnh quan của KGCC trong khu vực bảo tồn; Bảo tồn các KGCC là di tích, danh lam thắng cảnh; kiến trúc, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên KGCC đó, tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa, để quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo QHĐT; Mặt đứng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.
- Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với KGCC được bảo tồn về kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc mái, trang trí mặt ngoài nhà.

### ***4) Tôn trọng và phát huy yếu tố cây xanh, mặt nước trong KGCC:***

- Cây xanh trong KGCC được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

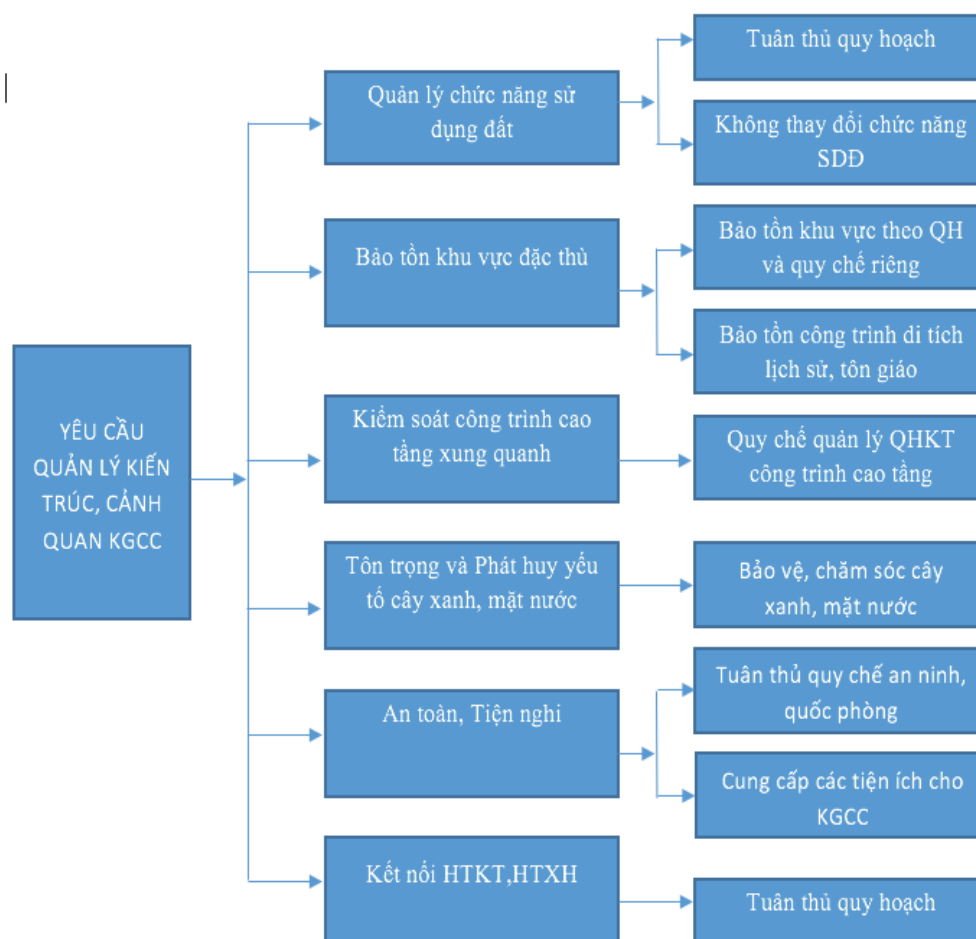
- Cảnh quan nhân tạo (ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn) phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.
- Cảnh quan tự nhiên (thảm thực vật, gò, đồi, mặt nước) ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến môi trường và sự phát triển bền vững của KGCC phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

**5) An toàn, tiện nghi:**

- Tuân thủ các qui chế an ninh, quốc phòng.
- Cung cấp tiện ích đầy đủ cho các KGCC.

**6) Kết nối HTKT, HTXH:** Đảm bảo tuân thủ quy hoạch về đầu nối HTKT và HTXH

**Sơ đồ 3.1.** Yêu cầu QL KT, CQ KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội



**3.3.2. Bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NDLS thành phố Hà Nội:** Từ yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, luận án xác định 7 nhóm tiêu chí để quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS. Trong đó có các tiêu chí thành phần và chỉ tiêu xác định. Bao gồm các nhóm tiêu chí: 1) Bố cục tổng thể; 2) Kiến trúc; 3) Cảnh quan; 4) Sử dụng đất; 5) Khu vực bảo tồn, di tích lịch sử văn hoá, tôn giáo, tín ngưỡng; 6) Hạ tầng kỹ thuật và Tiện ích đô thị; (7) Hoạt động và phương tiện giao thông. Nội dung cụ thể như sau:

**Nhóm 1. *Bố cục tổng thể kiến trúc, cảnh quan KGCC:*** Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS theo định hướng phát triển của QHC, QHPK, TKĐT. Trên cơ sở đó xác định bố cục kiến trúc, cảnh quan KGCC hài hoà với tổng thể kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị. Dựa trên tổng hợp các yếu tố tác động lên phân vùng kiến trúc, cảnh quan NDLS, thực hiện phân vùng quản lý và xây dựng các nguyên tắc quản lý theo vùng. Từ đó, xác định các KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội nằm ở phân vùng nào, tuân thủ với bố cục tổng thể kiến trúc, cảnh quan phân vùng đó.

**Nhóm 2. *Kiến trúc KGCC:*** Đảm bảo yêu cầu nâng cao chất lượng, thẩm mỹ và môi trường đô thị, cụ thể các yếu tố kiến trúc tuân thủ chỉ tiêu như sau:

**1. *Các vật thể kiến trúc trong KGCC:*** đảm bảo chỉ tiêu về màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài tạo sự hài hòa chung cho toàn khu vực và cần được quy định trong TKĐT; tùy từng vị trí, thiết kế kiến trúc cần thể hiện rõ tính trang trọng, tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

**2. *Các công trình kiến trúc xung quanh KGCC:*** đảm bảo khoảng lùi theo quy định; Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố, vật liệu, màu sắc chủ đạo đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc toàn khu vực.

**Nhóm 3. *Cảnh quan KGCC:*** gồm cảnh quan tự nhiên và cảnh quan nhân tạo

**1. *Cảnh quan tự nhiên:*** Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực; Khu vực cảnh quan tự nhiên có ảnh hưởng kiến trúc, cảnh quan KGCC phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

## **2. Cảnh quan nhân tạo:**

**1. Cây xanh trong KGCC:** phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành; Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị; Ao, hồ, suối, tiểu cảnh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất, khu vực đô thị;

**3. Tiện ích cảnh quan:** ghế ngồi, lối đi dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc;

**4. Hệ phố, đường đi bộ trong KGCC:** xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; kích thước hố trồng cây phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây; Khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

**Nhóm 4. Sử dụng đất:** có quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cho từng khu vực KGCC trong khu NDLS thành phố Hà Nội theo định hướng QHC, QHPK, QHCT; Tuân thủ các chỉ tiêu chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao theo các đồ án QHC, QHPK, QHCT, TKĐT, quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**1. Chỉ giới:** Công bố, cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, chiều cao công trình theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

**2. Công trình ngầm:** Công bố đồng thời kiểm soát chặt chẽ, thiết kế đồng bộ với các công trình nổi và hệ thống HTKT đô thị.

**Nhóm 5. Khu vực cần bảo tồn, di tích lịch sử văn hoá, tôn giáo, tín ngưỡng:** Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực; Chiều cao tối đa của công trình xây mới trong khu vực bảo tồn phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo QHĐT; mặt đứng các hướng, hình thức,

vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có; Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

***Nhóm 6. Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị:***

**1. Cấp điện:** qui định cụ thể hình thức, khoảng cách an toàn trạm biến áp, tủ điện, đường dây điện.

**2. Cấp thoát nước:** qui định cụ thể hình thức, vị trí, số lượng trạm bơm, trạm xử lý nước,

**3. Biển hiệu, biển quảng cáo:** qui định cụ thể và thiết kế các mẫu gợi ý về kích thước, màu sắc, ngôn ngữ phù hợp

**4. Chiếu sáng:** quy định về độ sáng, màu sắc, thời gian chiếu sáng để tiết kiệm năng lượng nhưng vẫn đảm bảo tính an toàn và thẩm mỹ cho các KGCC.

**5. Tiện ích đô thị khác:** qui định cụ thể về các trang thiết bị tiện ích phục vụ cho hoạt động của người dân trong các KGCC, gợi ý kiểu mẫu, số lượng, vị trí phù hợp.

***Nhóm 7. Hoạt động và phương tiện giao thông:***

**1. Bãi đỗ xe:** Quy hoạch và quản lý các bãi đỗ xe giúp việc tiếp cận vào KGCC được an toàn, thuận tiện.

**2. Hoạt động giao thông:** Quy định cụ thể, rõ ràng việc khai thác sử dụng các hoạt động giao thông động và tĩnh để nâng cao trách nhiệm, ý thức của người dân khi tham gia, sinh hoạt trong KGCC; Đầu tư và phát triển hệ thống GTCC.

**3.3.3. Nhận diện giá trị, xếp hạng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

**Nhận diện giá trị kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS:** Tổng hợp các kết quả nghiên cứu từ cơ sở lý thuyết, cơ sở thực tiễn trong đó quan trọng nhất là kết quả điều tra khảo sát, luận án xác định các giá trị kiến trúc, cảnh quan của KGCC khu NDLS. Với sự tác động của các yếu tố lịch sử, văn hoá truyền thống, chính trị, xã hội, KGCC nơi đây rất phong phú, có nhiều đặc điểm riêng biệt. Giá trị kiến trúc, cảnh quan của KGCC khu NDLS có thể khái quát qua 4 đặc điểm: 1) Cấp độ KGCC; 2) Vị trí KGCC; 3) Chất lượng kiến trúc, cảnh quan; 4) Sức hút người sử dụng. Để quản lý hiệu quả kiến trúc, cảnh quan

các KGCC này, cần thiết phải xếp hạng chúng dựa trên phân tích tổng hợp các tiêu chí nêu trên, nhằm phân loại kiến trúc, cảnh quan theo hạng A, B, C với tiêu chí tương ứng, xác định nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan phù hợp thực trạng của từng hạng KGCC, nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan.

***Các tiêu chí xếp hạng:***

**1) Cấp độ trong đô thị:** Theo thực tế các KGCC khu NDLS thuộc cấp độ nào dựa trên tiêu chí phân loại theo cấp độ trong đô thị sẽ được cho điểm A, B, C theo Bảng 3.1.

**Bảng 3.1.** Tiêu chí phân loại KGCC theo cấp độ trong đô thị

| <b>Cấp độ</b> | <b>Không gian công cộng</b>                                                                                            | <b>Loại</b> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Cấp đô thị    | Quảng trường trung tâm, quảng trường trước các công trình cấp đô thị, công viên cấp đô thị, khu vực đi bộ được tổ chức | A           |
| Cấp khu vực   | vườn hoa, đường dạo quanh các hồ nước trong khu vực                                                                    | B           |
| Cấp khu ở     | vườn hoa, sân chơi trong các khu ở                                                                                     | C           |

**2) Giá trị văn hoá, lịch sử:** Theo QĐ 11/2016/UBND- TP Hà Nội ban hành Quy chế quản lý công trình cao tầng khu vực NDLS thành phố Hà Nội, NDLS được phân ra thành 3 khu vực: khu vực đặc thù, khu vực bảo tồn, khu vực cũ theo tiêu chí giá trị văn hoá, lịch sử của mỗi khu vực. Theo vị trí của các KGCC thuộc về khu vực nào, sẽ được tính điểm A, B, C theo Bảng 3.2

**Bảng 3.2.** Tiêu chí phân loại KGCC theo khu vực trong NDLS

| <b>Khu vực</b>                    | <b>Loại</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Khu vực đặc thù                   | A           |
| Khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo | B           |
| Khu vực cũ                        | C           |

**3) Chất lượng kiến trúc, cảnh quan:** Thực hiện đánh giá kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS theo nhóm tiêu chí sau:

**Tiêu chí đặc trưng:** Vị trí KGCC trong tổng thể; Sự hoà hợp với cảnh quan thiên nhiên và môi trường; Có đặc điểm rõ ràng và riêng biệt giới hạn bởi đường giao thông, vật liệu xây dựng tạo nên KGCC

**Tiêu chí kết nối:** Không gian dễ dàng tiếp cận bằng giao thông và liên kết không gian; Hình thức giao thông, bãi đỗ xe, sự phân chia không gian hợp lý

**Tiêu chí an toàn:** An toàn trong môi trường tự nhiên; An toàn trong hoạt động sử dụng: không che khuất tầm nhìn, cây xanh hấp dẫn; Tiện ích thiết yếu trong không gian: chỗ

ngồi, bóng mát, WC, thùng rác...

*Tiêu chí đa dạng – thích ứng:* Ứng phó với biến đổi khí hậu: hạn hán, ngập lụt; Chức năng sử dụng đa dạng: cho nhiều đối tượng, nhiều lứa tuổi; Hoạt động đa dạng.

Qua quá trình đi khảo sát thực địa, bằng phương pháp quan sát các KGCC trong một thời gian dài, kết hợp phương pháp điều tra bằng bảng hỏi, kết quả tính điểm theo tiêu chí chất lượng kiến trúc, cảnh quan được thể hiện theo phụ lục 2.

**4) Đánh theo mức độ thu hút người đến sử dụng:** Theo mức độ tập trung người sử dụng vào các thời điểm trong ngày. Qua quá trình đi khảo sát thực địa, bằng phương pháp quan sát các KGCC trong một thời gian dài, kết hợp phương pháp điều tra bằng bảng hỏi, kết quả tính điểm theo tiêu chí chất lượng kiến trúc, cảnh quan được thể hiện theo phụ lục 2. **Bảng 3.3.** Tiêu chí xếp hạng KGCC khu NĐLS Hà Nội

| Tiêu chí                                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |                                                                                                              | Xếp hạng chung                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Theo cấp KGCC                                                                                  | Theo giá trị lịch sử, văn hoá                                                                                                                           | Theo chất lượng kiến trúc, cảnh quan                                                                                                                      | Theo mức độ thu hút người đến sử dụng                                                                        | Theo các tiêu chí đánh giá các KGCC theo hạng A, B, C |
| - Các KGCC được xếp loại theo cấp KGCC là cấp đô thị (A), cấp khu ở (B) hay cấp công trình (C) | - Các KGCC được xếp loại theo sự đánh giá, phân tích các KGCC thuộc các khu vực đặc thù (A), khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo (B), hay khu vực cũ (C). | - Các KGCC được xếp loại theo sự đánh giá, phân tích về chất lượng cảnh quan thiên nhiên cây xanh, mặt nước, và các công trình kiến trúc, tiện ích đi kèm | - Các KGCC được xếp loại theo mức độ thu hút người đến sử dụng:<br>Mức độ 1(A)<br>Mức độ 2(B)<br>Mức độ 3(C) | - Theo Bảng 3.2                                       |

**Bảng 3.4.** Cách tính điểm cho từng hạng KGCC khu NĐLS Hà Nội

| Hạng A                                                           | Hạng B                                 | Hạng C                 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Có ít nhất 3/4 chỉ tiêu loại A trở lên, không có chỉ tiêu loại C | Có ít nhất 2/4 chỉ tiêu loại B trở lên | Có 3/4 chỉ tiêu loại C |

Dựa trên mục đích và tiêu chí xếp hạng KGCC như trên, luận án đề xuất xếp hạng KGCC khu NĐLS Hà Nội theo 3 hạng A, B, C thể hiện tại Bảng 3.5

**Bảng 3.5.** Bảng xếp hạng KGCC đề xuất cho khu NĐLS Hà Nội

| Tên KGCC                          | Các chỉ tiêu đánh giá KT, CQ KGCC |             |           |                               |                        |                                       | Xếp hạng |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------|
|                                   | Theo cấp độ trong đô thị          |             |           | Theo giá trị lịch sử, văn hoá | Theo chất lượng KT, CQ | Theo mức độ thu hút người đến sử dụng |          |
|                                   | Cấp đô thị                        | cấp khu vực | cấp khu ở |                               |                        |                                       |          |
| Phân vùng công viên Thủ Lệ        |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| CV Thủ Lệ                         | A                                 |             |           | B                             | B                      | B                                     | B        |
| VH, đường dạo hồ Ngọc Khánh       |                                   | B           |           | C                             | B                      | B                                     | B        |
| VH, đường dạo hồ Láng             |                                   |             | C         | B                             | B                      | B                                     | B        |
| Phân vùng Thành Công - Giảng Võ   |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| VH, đường dạo hồ Thành Công       |                                   | B           |           | C                             | B                      | B                                     | B        |
| VH, đường dạo hồ Giảng Võ         |                                   | B           |           | C                             | B                      | B                                     | B        |
| Sân chơi khu Giảng Võ             |                                   |             | C         | C                             | C                      | B                                     | C        |
| Phân vùng Ba Đình                 |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| QT Ba Đình                        | A                                 |             |           | A                             | A                      | B                                     | A        |
| Tuyến phố đi bộ quanh Lăng Bác    |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| Đường dạo ven hồ Bảy Gian         |                                   |             | C         | B                             | C                      | B                                     | B        |
| Đường dạo ven hồ Hữu Tiệp         |                                   |             | C         | B                             | C                      | B                                     | B        |
| VH Lê Trực                        |                                   | B           |           | B                             | B                      | C                                     | B        |
| VH Lê nin                         | A                                 |             |           | B                             | B                      | B                                     | B        |
| Phân vùng Hoàng thành             |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| Hoàng Thành Thăng Long            | A                                 |             |           | A                             | A                      | C                                     | A        |
| CV Bách Thảo                      | A                                 |             |           | A                             | B                      | A                                     | A        |
| Phân vùng Hồ Trúc Bạch – Hàng Đậu |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| VH, đường dạo hồ Trúc Bạch        | A                                 |             |           | A                             | B                      | A                                     | A        |
| VH Vạn Xuân                       |                                   | B           |           | A                             | B                      | B                                     | B        |
| Phân vùng Hồ Gươm                 |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| Phố đi bộ hồ Gươm                 | A                                 |             |           | A                             | A                      | A                                     | A        |
| Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | A                                 |             |           | A                             | A                      | A                                     | A        |
| Vườn hoa tượng đài Quyết tử       | A                                 |             |           | A                             | B                      | A                                     | A        |
| QT Nhà thờ lớn                    | A                                 |             |           | A                             | B                      | A                                     | A        |
| QT Đồng kinh nghĩa thực           | A                                 |             |           | A                             | B                      | A                                     | A        |
| Phân vùng Nhà hát lớn – Ga Hà Nội |                                   |             |           |                               |                        |                                       |          |
| Quảng trường 19/8                 | A                                 |             |           | B                             | A                      | A                                     | A        |
| VH Nhà hát lớn                    |                                   | B           |           | B                             | B                      | A                                     | B        |
| VH Con cóc                        |                                   | B           |           | B                             | A                      | A                                     | B        |
| VH Tao Đàn                        |                                   | B           |           | B                             | B                      | B                                     | B        |
| VH Hàng Trống                     |                                   | B           |           | B                             | C                      | B                                     | B        |



|                                 |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Phở sách Lý Thường Kiệt         | A |   |   | B | B | C | B |
| Quảng trường 1-5                | A |   |   | B | B | A | B |
| Phân vùng Phở cổ                |   |   |   |   |   |   |   |
| Phở bích họa Phùng Hưng         | A |   |   | B | B | A | B |
| Vườn hoa Nhà Chung              |   | B |   | B | B | C | B |
| Phở đi bộ, chợ đêm              | A |   |   | A | B | A | A |
| Phân vùng Văn miếu Quốc Tử giám |   |   |   |   |   |   |   |
| Văn miếu quốc tử giám           | A |   |   | A | A | A | A |
| VH hồ Giám                      | A |   |   | A | A | B | A |
| Phân vùng Đồng Đa               |   |   |   |   |   |   |   |
| VH, đường dạo hồ Văn Chương     |   | B |   | B | B | B | B |
| VH, đường dạo hồ Linh Quang     |   | B |   | B | C | B | B |
| VH, đường dạo hồ Hào Nam        |   | B |   | B | C | B | B |
| VH, đường dạo hồ Đồng Đa        |   | B |   | B | B | B | B |
| VH, đường dạo hồ Láng           |   | B |   | C | C | B | B |
| VH Trần Quang Diệu              |   | B |   | C | B | B | B |
| CV văn hoá Đồng Đa              | A |   |   | B | B | B | B |
| VH Công Đoàn                    |   | B |   | C | C | C | C |
| Đường dạo quanh ao Bán Nguyệt   |   |   | C | C | C | B | C |
| VH Thủy Lợi                     |   |   | C | C | C | C | C |
| VH, đường dạo hồ Hồ Mè          |   |   | C | C | C | C | C |
| Phân vùng CV Thông nhất         |   |   |   |   |   |   |   |
| VH, đường dạo hồ Ba Mẫu         |   | B |   | B | B | B | B |
| CV Thông Nhất                   | A |   |   | B | B | A | A |
| VH, đường dạo hồ Xã Đàn         |   | B |   | B | B | B | B |
| CV 1-6                          |   | B |   | B | C | B | B |
| Sân chơi Kim Liên               |   |   | C | B | C | C | C |
| Sân chơi Trung Tự               |   |   | C | B | C | C | C |
| VH Kim Liên                     |   |   | C | B | B | B | B |
| Phân vùng Hai Bà Trưng          |   |   |   |   |   |   |   |
| CV Tuổi Trẻ                     |   | B |   | C | C | B | B |
| VH, đường dạo hồ Thiên Quang    |   | B |   | B | B | B | B |
| VH, đường dạo hồ Quỳnh          |   | C |   | B | C | C | C |
| VH, đường dạo hồ Hai Bà         |   | B |   | B | B | C | B |
| VH Pasteur                      |   | B |   | B | B | C | B |
| VH Yersin                       |   | B |   | B | B | C | B |
| Phân vùng Hồ Tây                |   |   |   |   |   |   |   |
| Phở đi bộ Trịnh Công Sơn        | A |   |   | B | B | C | B |
| CV nước Hồ Tây                  | A |   |   | B | C | C | B |
| VH tượng đài Lý Tự Trọng        |   | B |   | B | B | B | B |
| VH, đường dạo hồ Tây            |   | B |   | B | B | B | B |
| VH Quảng Bá                     |   | B |   | B | B | B | B |
| VH Lạc Long Quân                |   | B |   | B | B | B | B |
| VH, đường dạo hồ Quảng Bá       |   | B |   | B | B | B | B |

### 3.4. Các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội

#### 3.4.1. Nhận diện loại hình, phân vùng và xác định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng

##### 3.4.1.1. Nhận diện các loại hình kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng

Dựa vào các cơ sở lý thuyết và phương pháp quan sát kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS, có thể nhận diện các loại hình kiến trúc, cảnh quan và các yếu tố cấu thành kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS theo bảng 3.6.

**Bảng 3.6.** Các yếu tố cấu thành kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS

| KGCC         | Loại hình KT, CQ | Yếu tố Kiến trúc, cảnh quan                                                              | Phạm vi nghiên cứu                          |
|--------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Công viên    | nhân tạo         | Hàng rào, cây xanh, mặt nước, vật thể kiến trúc, trang thiết bị kỹ thuật                 | Từ ranh giới hàng rào công viên             |
| Vườn hoa     | nhân tạo         | Cây xanh, mặt nước, vật thể kiến trúc, trang thiết bị kỹ thuật                           | Từ đường biên giao thông vào trong vườn hoa |
| Sân chơi     | nhân tạo         | Cây xanh, trang thiết bị kỹ thuật, thiết bị chơi                                         | Từ đường biên giao thông vào trong sân chơi |
| Quảng trường | nhân tạo         | Vật thể kiến trúc bên trong, các kiến trúc bao quanh                                     | Các kiến trúc bao quanh                     |
| Phố đi bộ    | nhân tạo         | Cây xanh, mặt nước, vật thể kiến trúc, các kiến trúc xung quanh, trang thiết bị kỹ thuật | Via hè tuyến phố đi bộ                      |
| Đường dạo    | KT,CQ nhân tạo   | Cây xanh, mặt nước, vật thể kiến trúc, trang thiết bị kỹ thuật                           | Từ đường biên giao thông vào trong          |

##### 3.4.1.2. Phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan

Theo Luật Thủ đô số 25/2012/QH13, nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan thành phố Hà Nội phải được quản lý theo quy hoạch, bảo đảm bảo tồn, tôn tạo, phát huy các hình thái kiến trúc có giá trị văn hóa, lịch sử, tạo lập không gian xanh. Hướng đến mục tiêu này, giải pháp phân vùng để quản lý kiến trúc, cảnh quan khu NDLS là rất cần thiết

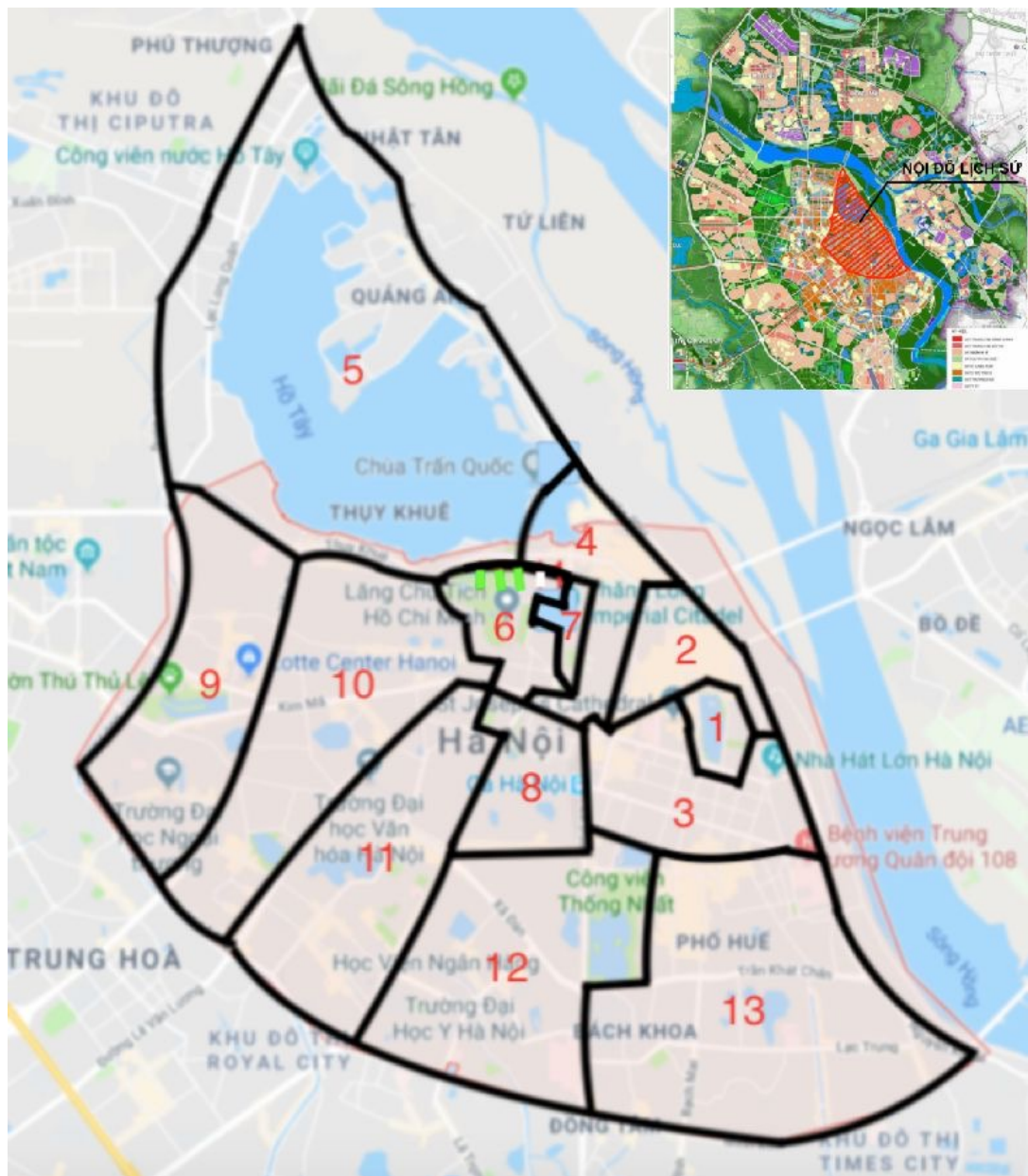
vì các KGCC tại đây được hình thành qua nhiều thời kỳ lịch sử phát triển đô thị, có đặc điểm văn hoá, lịch sử, địa chất, thuỷ văn khác nhau dẫn đến các đặc điểm kiến trúc, cảnh quan khác nhau.

*Mục tiêu phân vùng:* Nhằm xác định các phân vùng kiến trúc, cảnh quan KGCC theo lịch sử hình thành cấu trúc đô thị và địa chất, thuỷ văn của khu NDLS, có những đặc điểm kiến trúc, cảnh quan tương đồng, thì nội dung và giải pháp quản lý có thể tương đồng. Mỗi phân vùng sẽ có nguyên tắc quản lý phù hợp với đặc điểm kiến trúc, cảnh quan KGCC. Mục tiêu và chính sách áp dụng tại các phân vùng tuy khác nhau nhưng bổ sung cho nhau và cho mục tiêu quản lý tổng thể kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS.

*Phương pháp phân vùng:* Xác định và phân tích yếu tố ảnh hưởng đến phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC gồm lịch sử, qui hoạch, bảo tồn KGĐT, kiến trúc, cảnh quan; Thực hiện điều tra XHH, cụ thể phương pháp quan sát để hiểu được sự liên quan giữa kiến trúc, cảnh quan KGCC trong tổng thể KGĐT. Xác định ranh giới các phân vùng không theo phân khu chức năng quy hoạch mà theo ranh giới tự nhiên.

*Nội dung phân vùng:* Cơ sở phân vùng dựa vào đặc điểm cấu trúc không gian đô thị Hà Nội được hình thành qua nhiều thời kỳ lịch sử từ thời phong kiến, thuộc địa, thời kỳ đổi mới đến nay tạo ra các khu vực đô thị có giá trị lịch sử khác nhau. Bên cạnh đó, địa hình, thổ nhưỡng gần sông, nhiều ao hồ cũng tạo ra các khu vực cảnh quan có đặc thù riêng.

Dựa trên mục tiêu, phương pháp phân vùng nêu trên, luận án đề xuất phân khu NDLS Hà Nội thành 13 phân vùng để quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Ranh giới các phân vùng thể hiện trên hình 3.1. Ranh giới này có thể trùng ranh giới hành chính, hoặc không. Theo thời gian, tùy thuộc sự thay đổi của định hướng chung, các ranh giới có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Theo đó, các đặc điểm kiến trúc, cảnh quan và KGCC đặc trưng của từng phân vùng được trình bày tại Bảng 3.7; Các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC cho từng phân vùng được trình bày tại Bảng 3.8. (dựa theo các nguyên tắc quản lý đã nêu tại mục 3.2)

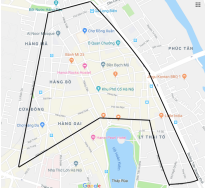
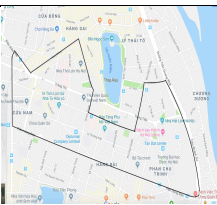


**Hình 3.1.** Bản đồ phân 13 vùng quản lý KT, CQ KGCC khu NĐLS

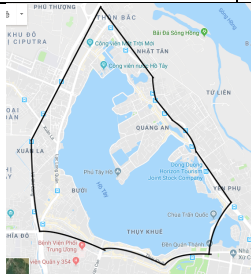
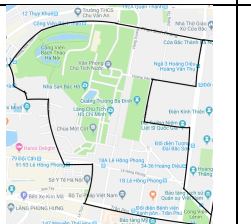
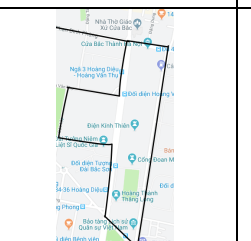
**Ghi chú:** Tên 13 phân vùng quản lý KT, CQ KGCC khu NĐLS Hà Nội

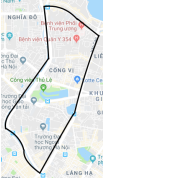
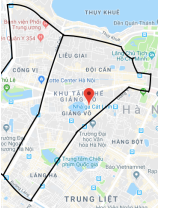
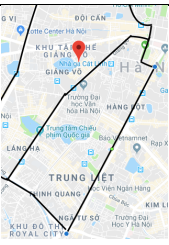
|     |                                         |      |                                 |
|-----|-----------------------------------------|------|---------------------------------|
| (1) | Phân vùng Hồ Gươm                       | (8)  | Phân vùng Văn miếu quốc tử giám |
| (2) | Phân vùng phố cổ                        | (9)  | Phân vùng công viên Thủ lệ      |
| (3) | Phân vùng Nhà Hát lớn                   | (10) | Phân vùng Thành Công – Giảng Võ |
| (4) | Phân vùng Hồ Trúc Bạch – Hàng Đậu       | (11) | Phân vùng công viên Đồng Đa     |
| (5) | Phân vùng Hồ Tây                        | (12) | Phân vùng công viên Thống Nhất  |
| (6) | Phân vùng hành chính, chính trị Ba Đình | (13) | Phân vùng Hai Bà Trưng.         |
| (7) | Phân vùng Hoàng thành                   |      |                                 |

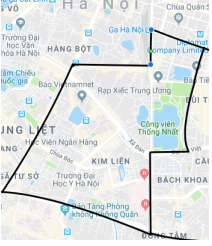
**Bảng 3.7.** Bảng phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội

| TT | Tên vùng                          | Sơ đồ phạm vi                                                                                       | Quy mô | Ranh giới                                                                                                                                                                                                                                              | Đặc điểm kiến trúc, cảnh quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | KGCC                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Phân vùng Hồ Gươm                 | <br>Hình 3.2. KV1  | 62ha   | + Phía Bắc giáp phố Hàng Gai, Cầu Gỗ, Hàng Thùng;<br>+ Phía Nam giáp phố Đặng Thái Thân, Hai Bà Trưng;<br>+ Phía Đông giáp phố Lý Thái Tổ, Ngô Quyền<br>+ Phía Tây giáp phố Hàng Trống, Nhà Thờ, Ấu Triệu, khu vực Nhà Thờ lớn, Nhà Chung, Quang Trung | - Tính di sản DT với mật độ dày đặc các KGCC nổi tiếng, hình thành qua nhiều giai đoạn lịch sử;<br>- Giá trị cảnh quan thiên nhiên<br>- Tính hành chính, chính trị vì tập trung nhiều cơ quan QL thành phố;<br>- Tính linh hoạt do có phố đi bộ được tổ chức vào các ngày cuối tuần<br>- Tính đa dạng với nhiều loại hình hoạt động cộng đồng theo các qui mô khác nhau. | - Phố đi bộ Hồ Gươm<br>- VH Lý Thái Tổ, VH Tượng đài Cảm tử,<br>- QT Nhà thờ lớn, QT Đông kinh nghĩa thực                                        |
| 2  | Phân vùng Phố cổ                  | <br>Hình 3.3. KV1 | 92ha   | + Phía Bắc giáp đường Phan Đình Phùng, Hàng Đậu;<br>+ Phía Nam giáp đường Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ, Hàng Thùng;<br>+ Phía Đông giáp đường Yên Phụ, Trần Nhật Duật, Trần Quang Khải;<br>+ Phía Tây giáp đường Phùng Hưng.                            | - Đậm tính di sản DT với 36 phố phường<br>- Tính linh hoạt do có Chợ Đồng Xuân, chợ đêm phố cổ<br>- Tính đa dạng với nhiều loại hình hoạt động cộng đồng theo các qui mô khác nhau                                                                                                                                                                                       | - Phố đi bộ<br>- Khu chợ đêm<br>- Các không gian trước công trình tôn giáo như đình, chùa trong khu vực<br>- Khu vực sân bao quanh chợ Đồng Xuân |
| 3  | Phân vùng Nhà hát lớn – Ga Hà Nội | <br>Hình 3.4.KV3 | 305 ha | + Phía Bắc giáp đường Lê Lai;<br>+ Phía Nam giáp đường Trần Hưng Đạo;<br>+ Phía Đông giáp đường Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư;<br>+ Phía Tây giáp đường Lê Duẩn                                                                                       | - Đậm tính đặc trưng kiến trúc thuộc địa:<br>+ Đường ô cờ<br>+ Công trình bê thế<br>+ KG, KT, CQ đẹp<br>- Số lượng KGCC khá nhiều                                                                                                                                                                                                                                        | - QT CMT8, QT Ga Hà Nội, QT 1-5<br>- VH Nhà Chung, VH Nhà hát lớn, VH Cổ Tân, VH Bác Cổ, VH Tao Đàn                                              |



|   |                                   |                                                                                                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Phân vùng Hồ Trúc Bạch – Hàng Đậu | <br>Hình 3.5.KV5   | 130ha    | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc giáp đường Yên Phụ;</li> <li>+ Phía Nam giáp đường Nguyễn Thái Học;</li> <li>+ Phía Đông giáp đường Hàng Đậu, Phùng Hưng;</li> <li>+ Phía Tây giáp đường Thanh Niên, Phan Đình Phùng, Nguyễn Tri Phương.</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tính di sản ĐT với các công trình kiến trúc có giá trị hình thành qua nhiều giai đoạn lịch sử trong khu vực;</li> <li>- Tính kết nối: khu phố cổ với cụm cảnh quan hồ Tây, chuyển tiếp từ KT, CQ nhân tạo hoà dần vào cảnh quan thiên nhiên.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vườn hoa Hàng Đậu</li> <li>- Vườn hoa quanh hồ Trúc Bạch</li> </ul>                    |
| 5 | Phân vùng Hồ Tây                  | <br>Hình 3.6.KV5   | 1009 ha  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc giáp nút giao thông cầu Nhật Tân;</li> <li>+ Phía Nam giáp đường Hoàng Hoa Thám, đường ven hồ Tây, đường Thanh Niên;</li> <li>+ Phía Đông giáp đường An Dương Vương, Âu cơ, Nghi Tàm;</li> <li>+ Phía Tây giáp đường vành đai 2</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đặc tính cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái: hồ Tây là một hồ nước tự nhiên lớn nhất diện tích hơn 500 ha với chu vi là 18km.</li> </ul>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây</li> </ul>                                            |
| 6 | Phân vùng Ba Đình                 | <br>Hình 3.7.KV6  | 134,4 ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc là phố Phan Đình Phùng, đường Thanh Niên, hồ Tây, đường Hoàng Hoa Thám;</li> <li>+ Phía Nam là đường Trần Phú, Nguyễn Thái Học, Sơn Tây;</li> <li>+ Phía Đông là đường Nguyễn Tri Phương</li> <li>+ Phía Tây là đường Ngọc Hà.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tính lịch sử: giữa quảng trường Ba Đình lịch sử, Bác Hồ đã đọc bản Tuyên ngôn độc lập khai sinh ra nước Việt Nam.</li> <li>- Tính hành chính, chính trị :Toà nhà quốc hội, Phủ chủ tịch, Văn phòng chính phủ.</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- QT Ba Đình</li> <li>- Tuyến phố đi bộ quanh Lăng Bác,</li> <li>- VH Lê Trục</li> </ul> |
| 7 | Phân vùng Hoàng thành             | <br>Hình 3.8.KV7 | 18,36 ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc giáp đường Phan Đình Phùng;</li> <li>+ Phía Nam giáp đường Trần Phú;</li> <li>+ Phía Đông giáp đường Nguyễn Tri Phương</li> <li>+ Phía Tây giáp đường Hoàng Văn Thụ, Độc lập, Hoàng Diệu.</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đặc tính di sản với Trung tâm hoàng thành Thăng Long - Hà Nội là di sản văn hóa thế giới.</li> <li>- Tính linh hoạt, đa dạng với nhiều hoạt động phục vụ cộng đồng được tổ chức trong không gian Hoàng thành vào nhiều thời điểm.</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàng Thành Thăng Long</li> </ul>                                                      |

|    |                                 |                                                                                                       |          |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                 |
|----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Phân vùng Văn miếu quốc tử giám | <br>Hình 3.9.KV8     | 150,6 ha | + Phía Bắc giáp với Nguyễn Thái Học<br>+ Phía Nam giáp với Khâm Thiên<br>+ Phía Đông giáp Lê Duẩn<br>+ Phía Tây giáp Tôn Đức Thắng, Nguyễn Lương Bằng                  | - Dậm tính di sản với không gian di tích Văn miếu Quốc Tử Giám<br>- Tính linh hoạt, đa dạng với nhiều hoạt động phục vụ cộng đồng được tổ chức trong không gian Văn miếu Quốc Tử Giám, Vườn hoa hồ Giám vào nhiều thời điểm. | - Vườn hoa hồ Giám<br>- Văn miếu Quốc Tử Giám                                                   |
| 9  | Phân vùng công viên Thủ lệ      | <br>Hình 3.10.KV7    | 330ha    | + Phía Bắc giáp với Hoàng Hoa Thám;<br>+ Phía Nam giáp với Láng;<br>+ Phía Đông giáp Văn Cao, Liễu Giai, Nguyễn Chí Thanh;<br>+ Phía Tây giáp đường Bưởi.              | - Tính cảnh quan thiên nhiên với hệ thống các hồ nước tự nhiên trong khu vực<br>- Tính dịch vụ với hệ thống các dịch vụ phong phú trong công viên Thủ lệ                                                                     | - Công viên Thủ Lệ<br>- Hồ Ngọc Khánh, Hồ Láng                                                  |
| 10 | Phân vùng Thành Công - Giảng Võ | <br>Hình 3.11.KV10   | 450 ha   | + Phía Bắc giáp với Hoàng Hoa Thám;<br>+ Phía Nam giáp với Láng;<br>+ Phía Đông giáp Giảng Võ, Láng Hạ<br>+ Phía Tây Văn Cao, Liễu Giai, Nguyễn Chí Thanh.             | - Tính cảnh quan thiên nhiên với hệ thống các hồ nước tự nhiên trong khu vực<br>- Tính linh hoạt với các sân chơi, vườn hoa nội khu                                                                                          | - Công viên Thành Công,<br>- Hồ Giảng Võ, các vườn hoa, sân chơi trong khu Giảng Võ, Thành Công |
| 11 | Phân vùng công viên Đồng Đa     | <br>Hình 3.12.KV11 | 310 ha   | + Phía Bắc giáp với Nguyễn Thái Học;<br>+ Phía Nam giáp với Láng;<br>+ Phía Đông giáp Tôn Đức Thắng, Nguyễn Lương Bằng, Tây Sơn;<br>+ Phía Tây giáp Giảng Võ, Láng Hạ. | - Tính lịch sử: Di tích Gò Đống Đa<br>- Tính linh hoạt, đa dạng với nhiều hoạt động phục vụ cộng đồng được tổ chức trong công viên Đồng Đa                                                                                   | - Công viên văn hoá Đống Đa,<br>- Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Hoàng Cầu,                       |

|    |                                |                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Phân vùng công viên Thống nhất | <br>Hình 3.13.KV12 | 510ha  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc giáp với Khâm Thiên, Nguyễn Du;</li> <li>+ Phía Nam giáp với Trường Chinh, Đại La</li> <li>+ Phía Đông giáp đường Bà Triệu, Giải Phóng;</li> <li>+ Phía Tây giáp đường Nguyễn Lương Bằng, Tây Sơn</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tính cảnh quan thiên nhiên với hệ thống các hồ nước tự nhiên trong khu vực</li> <li>- Tính dịch vụ với hệ thống các dịch vụ phong phú trong công viên Thống nhất</li> <li>- Tính linh hoạt, đa dạng với nhiều hoạt động phục vụ cộng đồng được tổ chức trong công viên, vườn hoa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hồ Ba mẫu, hồ Thiên Quang, hồ Xã Đàn,</li> <li>- Sân chơi, vườn hoa trong khu Trung Tự, Kim Liên</li> </ul> |
| 13 | Phân vùng Hai Bà Trưng         | <br>Hình 3.14.KV13 | 608 ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Phía Bắc giáp Trần Hưng Đạo;</li> <li>+ Phía Nam giáp đường vành đai 2;</li> <li>+ Phía Đông giáp Trần Khánh Dư, Nguyễn Khoái;</li> <li>+ Phía Tây giáp đường Bà Triệu, Giải Phóng</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tính cảnh quan thiên nhiên với các hồ nước tự nhiên trong khu vực</li> <li>- Tính dịch vụ với hệ thống các dịch vụ phong phú trong công viên Tuổi Trẻ</li> <li>- Tính linh hoạt, đa dạng với nhiều hoạt động phục vụ cộng đồng được tổ chức trong công viên, vườn hoa</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công viên Tuổi Trẻ</li> <li>- Hồ Thanh Nhân</li> </ul>                                                      |

### 3.4.2.2. Xác định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS

Theo các nguyên tắc đã nêu gồm: 1) Phù hợp với định hướng QH và chiến lược phát triển DT thủ đô Hà Nội; 2) Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật của Nhà nước; 3) Đảm bảo thống nhất, hài hòa, tôn trọng và phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, văn hóa bản địa; 4) Huy động sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quản lý QH, đầu tư, bảo tồn, khai thác, sử dụng các KGCC; 5) Đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong đô thị, các yêu cầu QL KT, CQ cho các KGCC theo từng phân vùng được xác định theo Bảng 3.8.



**Bảng 3.8.** Yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC theo từng phân vùng

| TT | Phân vùng                         | KGCC                                                                                                                                                                                         | Yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Phân vùng Hồ Gươm                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phố đi bộ Hồ Gươm</li> <li>- VH Lý Thái Tổ, VH Tượng đài Cẩm tử,</li> <li>- QT Nhà thờ lớn, QT Đông kinh nghĩa thực</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kế thừa các văn bản quản lý đã ban hành, cập nhật các phương án thi tuyển, ý tưởng cho khu vực Hồ Gươm, thúc đẩy việc hoàn thiện, ban hành qui chế quản lý phố đi bộ Hồ Gươm</b></li> <li>- <b>Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị KT, CQ KGCC hiện có trong khu vực:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kết nối KG, KT, CQ KGCC với không gian mở của công trình công cộng</li> <li>+ Có phương án xử lý đối với công trình chiều cao vượt quy định &gt;22m và mật độ xây dựng trên 70%;</li> <li>+ Quy định cụ thể về CX (bảo tồn cây lưu niên, bổ sung trồng mới, thay thế), sử dụng đất công cộng, tuyến phố đi bộ, bãi đỗ xe, chiếu sáng đô thị, xử lý rác, nước thải...</li> <li>+ Có phương án mở rộng KGCC, kết nối từ khu vực này sang các khu vực KT, CQ lân cận</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
| 2  | Phân vùng Phố cổ                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phố đi bộ</li> <li>- Chợ đêm</li> <li>- Không gian trước công trình tôn giáo (đình, chùa)</li> <li>- Khu vực sân bao quanh chợ Đồng Xuân</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tuân thủ Quy chế QL QHKT phố cổ</b></li> <li>- <b>Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị KT, CQ KGCC hiện có trong khu vực:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tăng diện tích CX toàn khu đạt chỉ tiêu 1,5m<sup>2</sup>/người thông qua cải tạo ô phố, sân, vỉa hè cho nghỉ ngơi, vui chơi, đi bộ; Gìn giữ, bảo vệ hệ thống CX, VH hiện hữu; Không chặt phá CX, bê tông hóa vườn cây;</li> <li>+ Tạo dựng hoàn thiện hàng CX dọc các tuyến phố với chủng loại cây phù hợp KT, CQ tuyến phố; Xử lý và không sử dụng loại cây có rễ ảnh hưởng đến hệ thống giao thông và thoát nước;</li> <li>+ Cải tạo, chỉnh trang công trình quanh VH, không gian mở, tạo không gian xanh kết nối với tuyến đường</li> <li>+ Tăng cường tối đa các chỉ tiêu CX trong mỗi ô phố; quỹ đất sau dân dân ưu tiên cho không gian xanh.</li> <li>+ Thiết kế phục dựng các KGCC có giá trị lịch sử, kết hợp bổ sung các loại cây phù hợp</li> </ul> </li> </ul>                                                                    |
| 3  | Phân vùng Nhà hát lớn – Ga Hà Nội | <ul style="list-style-type: none"> <li>- QT tháng 8, QT Ga Hà Nội, QT 1-5</li> <li>-VH Nhà Chung, VH Nhà hát lớn, VH Cổ Tân, VH Bác Cổ, VH Tao Đàn</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tuân thủ qui chế quản lý QHKT phố cũ</b></li> <li>- <b>Bảo tồn diện tích khoảng không gian mở, CV, CX hiện có trong khu vực:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Theo hướng nhìn từ QT, phải bảo tồn chức năng, KT các công trình chủ đạo; công trình xây mới, tiếp giáp với công trình chủ đạo phải không được nhìn thấy, xét trên phạm vi mặt đứng của công trình chủ đạo.</li> <li>+ Tổ chức KT, CQ toàn khu vực, hình khối mặt đứng chung cho toàn lô phố tiếp giáp QT, thống nhất và đảm bảo các điểm nhìn hướng tâm từ các tuyến đường về phía QT;</li> <li>+ Đối với các ô phố tiếp giáp QT không có công trình chủ đạo hoặc công trình di sản thiết kế kiến trúc mở, nhiều CX, tiếp cận thuận lợi với cộng đồng; khuyến khích công trình lớn hợp khối</li> <li>+ Đối với cụm công trình xây dựng coi nói tại khu vực QT, trong khi chờ giải tỏa, có biện pháp điều chỉnh hình thức mặt đứng, mái chung hoặc hợp khối, trồng cây thích hợp, đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng bộ;</li> </ul> </li> </ul> |

|   |                                   |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                   |                                                                   | - Khai thác không gian ngầm dưới các QT, khoảng sân không ngầm nước tiếp giáp QT, cho mục đích để xe, dịch vụ thương mại và hỗ trợ hạ tầng khác. Việc khai thác không gian ngầm dưới các VH, CV, CX phải được UBND Thành phố xem xét, quyết định.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | Phân vùng Hồ Trúc Bạch – Hàng Đậu | -VH Hàng Đậu<br>- VH quanh hồ Trúc Bạch                           | <p><b>- Kế thừa các văn bản quản lý, các nghiên cứu đã ban hành, cập nhật các phương án thi tuyển, ý tưởng cho tổ chức KG, KT, CQ khu vực</b></p> <p><b>- Bảo tồn diện tích không gian mở, CV, CX hiện có trong khu vực</b></p> <p>+ <i>VH Mai Xuân Thưởng</i>: Bảo tồn không gian mở, CX kết nối vườn hoa Mai Xuân Thưởng - Vườn hoa Lý Tự Trọng - Hồ Tây; tôn tạo cảnh quan di tích Đền Quán Thánh; Chinh trang mặt phố Mai Xuân Thưởng, Hùng Vương, Thanh Niên;</p> <p>+ <i>Khu vực VH Hàng Đậu</i>: Bảo tồn không gian mở, CX, CQ, vệ sinh môi trường VH Vạn Xuân, tháp nước Hàng Đậu; Chinh trang mặt đứng các dãy phố Quán Thánh, Hòe Nhai, Hàng Đậu, Phan Đình Phùng, Hàng Than; Nghiên cứu, thúc đẩy đầu tư xây dựng dự án bãi để xe ngầm trong khu vực</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | Phân vùng Hồ Tây                  | - VH, đường dạo quanh hồ Tây                                      | <p><b>- Tuân thủ Quy định QL Hồ Tây</b></p> <p><b>- Phát huy KT, CQ thiên nhiên, bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa trong khu vực</b>: Đảm bảo phát triển bền vững, phục vụ lợi ích cộng đồng; mọi hoạt động liên quan đến QL Hồ Tây phải tuân theo QH và các quy định hiện hành để bảo vệ môi trường, điều hòa hệ thống thoát nước Thành phố</p> <p>+ Khuyến khích: xây dựng công trình công cộng, dịch vụ du lịch cao cấp tại các vị trí CQ đẹp;</p> <p>+ Hạn chế xây dựng công trình cao tầng ảnh hưởng đến CQ mặt nước Hồ Tây; tại một số địa điểm phù hợp, đáp ứng đủ các tiêu chí về HTKT, HTXH, UBND Thành phố xem xét, quyết định cho phép xây dựng công trình điểm nhấn ĐT, tầng cao phù hợp theo Quy chế QL QH-KT công trình cao tầng khu NDLS</p> <p>+ Nghiêm cấm: xây dựng công trình công nghiệp; chuyển đổi đất VH, CX, mặt nước; san lấp, lấn chiếm mặt nước; xây dựng nhà cao tầng, lấn chiếm không gian hồ; lắp đặt biển quảng cáo tầm lớn phải tuân theo Pháp lệnh Quảng cáo, quy định của UBND Thành phố, quy định của pháp luật và phù hợp với CQ chung.</p> |
| 6 | Phân vùng Ba Đình                 | - QT Ba Đình<br>- Tuyến phố đi bộ quanh Lăng Bác,<br>- VH Lê Trực | <p><b>- Thực hiện quản lý QH và không gian theo QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm chính trị Ba Đình được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;</b></p> <p>+ Phê duyệt TKĐT, ban hành quy định quản lý để cải tạo, chỉnh trang các QT giao tiếp, các trục đường Hùng Vương, Điện Biên Phủ, Hoàng Diệu, Hoàng Văn Thụ, Độc Lập, Bắc Sơn, các trục giao thông chính;</p> <p>+ Ban hành quy định nghiêm cấm các hoạt động làm thay đổi, phá vỡ quy mô, tính chất, KT, CQ và các giá trị di sản văn hóa, lịch sử, cách mạng, nghệ thuật.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                          |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Phân vùng<br>Hoàng<br>thành              | - Hoàng thành<br>Thăng Long                                                                 | <p><b><i>-Thực hiện quản lý quy hoạch và không gian theo Quy hoạch chi tiết bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị khu di tích trung tâm Hoàng thành Thăng Long:</i></b></p> <p>+ Theo hướng hình thành CV văn hóa, giáo dục, phục vụ du lịch</p> <p>+ Ban hành quy định nghiêm cấm các hoạt động xây dựng làm thay đổi, phá vỡ quy mô, tính chất, KT, CQ, giá trị di sản văn hóa, lịch sử, cách mạng, nghệ thuật khu vực Hoàng thành Thăng Long</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8  | Phân vùng<br>Văn miếu<br>quốc tử<br>giám | - VH hồ Giám<br>- Văn miếu<br>Quốc Tử Giám                                                  | <p><b><i>- Quản lý Di tích Quốc gia đặc biệt Văn Miếu theo Luật Di sản văn hóa và các quy định liên quan</i></b></p> <p>+ Các công trình xây dựng tại các thửa đất mặt phố đối diện đoạn giáp ranh thuộc tuyến phố Tôn Đức Thắng, Quốc Tử Giám, Văn Miếu phải được kiểm soát chiều cao theo quy định tại Phụ lục 5-A và 5-B; bảo tồn hình thức dãy nhà phố cũ phố Văn Miếu đến điểm giao phố Ngô Tất Tố.</p> <p>+ Hình thức, vật liệu kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan di tích.</p> <p>+ Đảm bảo khoảng không gian mở, chống lấn chiếm và tôn tạo cảnh quan, môi trường xung quanh hồ Văn.</p> <p>+ Bảo tồn các biệt thự và nhà phố có giá trị, các khoảng trống công cộng và xung quanh các công trình có giá trị trong ô phố.</p> |
| 9  | Phân vùng<br>công viên<br>Thủ lệ         | - CV Thủ Lệ<br>-Hồ Láng, Hồ<br>Ngọc Khánh                                                   | <p><b><i>- Tuân thủ quy định quản lý vườn hoa, công viên, vườn thú Hà Nội</i></b></p> <p><b><i>- Phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và điều hoà môi trường của các hồ trong khu vực:</i></b></p> <p>+ Nghiêm cấm chuyển đổi đất vườn hoa, cây xanh mặt nước sang đất xây dựng công trình; san lấp lấn chiếm mặt nước hồ; xây dựng nhà cao tầng và các hoạt động lấn chiếm không gian hồ; xây dựng các nhà hàng ăn uống nổi xâm chiếm không gian mặt nước.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10 | Phân vùng<br>Thành<br>Công -<br>Giảng Võ | - CV Thành<br>Công,<br>- Hồ Giảng Võ,<br>các VH, sân<br>chơi khu Giảng<br>Võ, Thành<br>Công | <p><b><i>- Tuân thủ quy định quản lý vườn hoa, công viên, vườn thú Hà Nội</i></b></p> <p><b><i>- Phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và điều hoà môi trường của các hồ trong khu vực</i></b></p> <p>+ Khi thực hiện quy hoạch cải tạo, xây dựng lại các khu tập thể cũ, nhà cũ phải đảm bảo đủ hệ thống hạ tầng DT trong đó có các sân chơi/ vườn hoa nội khu.</p> <p>+ Nghiêm cấm chuyển đổi đất vườn hoa, cây xanh, mặt nước sang đất xây dựng công trình; san lấp lấn chiếm mặt nước hồ; xây dựng nhà cao tầng và các hoạt động lấn chiếm không gian hồ; xây dựng các nhà hàng ăn uống nổi xâm chiếm không gian mặt nước.</p>                                                                                                |
| 11 | Phân vùng<br>CV Đống<br>Đa               | - CV văn hoá<br>Đống Đa,<br>- VH , đường<br>đạo quanh hồ<br>Hoàng Cầu,                      | <p><b><i>- Quản lý KT, CQ theo QHCT bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích Gò Đống Đa</i></b></p> <p><b><i>- Phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và điều hoà môi trường của các hồ trong khu vực:</i></b></p> <p>Nghiêm cấm chuyển đổi đất vườn hoa, cây xanh, mặt nước sang đất xây dựng công trình; san lấp lấn chiếm mặt nước hồ; xây dựng nhà cao tầng và các hoạt động lấn chiếm không gian hồ; xây dựng các nhà hàng ăn uống nổi xâm chiếm không gian mặt nước.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                               |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Phân vùng<br>CV Thống<br>nhất | -Hồ Ba mầu,<br>hồ Thiên<br>Quang, hồ Xã<br>Đàn,<br>-Sân chơi, VH<br>khu Trung Tự,<br>Kim Liên | <p><b>- <i>Tuân thủ quy định quản lý vườn hoa, công viên, vườn thú Hà Nội</i></b></p> <p><b>- <i>Phát huy giá trị KT, CQ quan thiên nhiên và điều hoà môi trường trong khu vực:</i></b></p> <p>+ Bảo tồn mặt nước, không gian cây xanh quanh mặt nước và vườn cây; không gian mở</p> <p>+ Giải tỏa lấn chiếm, tổ chức sắp xếp lại, cải tạo và trồng cây xanh, tạo cảnh quan đẹp</p> <p>- Công viên Thống Nhất: đảm bảo phù hợp cảnh quan không gian công viên, tổ chức không gian kiến trúc phải đảm bảo các tầm nhìn từ phía Đông hồ Bảy Mầu và tuyến đường sắt trên cao dọc đường Giải Phóng.</p> <p>- Vườn hoa nút giao Tông Đản - Ngô Quyền, quy mô khoảng 0,06ha: Bảo tồn không gian xanh, vườn hoa khu vực; Bảo tồn, nâng cấp các sân chơi, VH khu ở trước và sau xây dựng các KTT Trung Tự, Kim Liên</p> |
| 13 | Phân vùng<br>Hai Bà<br>Trung  | - Công viên<br>Tuổi Trẻ<br>- Hồ Thanh<br>Nhàn                                                 | <p><b>- <i>Tuân thủ quy định quản lý vườn hoa, công viên, vườn thú Hà Nội</i></b></p> <p><b>- <i>Phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và điều hoà môi trường trong khu vực</i></b></p> <p>+ Rà soát lại các sai phạm trong việc khai thác, sử dụng CV Tuổi Trẻ: sử dụng đất và KT, CQ</p> <p>+ Nghiêm cấm chuyển đổi đất VH, CX, nước sang đất xây dựng công trình; san lấp lấn chiếm mặt nước hồ; xây dựng nhà cao tầng và các hoạt động lấn chiếm không gian hồ; xây dựng các nhà hàng ăn uống nổi xâm chiếm không gian mặt nước.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

### **3.4.2. Hoàn thiện khung pháp lý, công cụ và cơ sở dữ liệu quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NĐLS**

**3.4.2.1. Hệ thống VBQPPL:** Bổ sung các cơ sở pháp lý để định hướng các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị, đáp ứng nhu cầu hưởng thụ chất lượng sống tốt và văn hoá cho người dân Thủ đô. Rà soát, bổ sung, cụ thể hoá các qui định pháp luật nhằm đơn giản qui trình thủ tục hành chính; nâng cao hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra các đề án, dự án, chương trình, kế hoạch quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC.

#### ***1) Luật Quy hoạch Đô thị:***

- Qui hoạch cơ sở HTXH đảm bảo ở mỗi thành phố đều có một hệ thống phân tầng các KGCC thiết yếu như công viên, vườn hoa, sân chơi ở mọi cấp độ từ cấp đô thị, cấp khu vực đến cấp đơn vị ở. Luật này cần đảm bảo rằng KGCC cấp đơn vị ở như vườn hoa, sân chơi phải nằm trong khoảng cách đi bộ từ bất kỳ ngôi nhà nào, phải được quy hoạch, thiết kế, đầu tư một cách phù hợp, và mọi người đều có thể tiếp cận chúng miễn phí;
- Nâng cấp đô thị cần được thực hiện theo cách khác so với quy hoạch khu đô thị mới. Cần có quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế linh hoạt hơn cho phù hợp với các tình huống hiện trạng đa dạng và có sự tham gia nhiều hơn của người dân bị ảnh hưởng; Rà soát quy trình QHĐT, tạo điều kiện cho người dân tham gia vào các bước của quá trình QHĐT.

**2) Luật Đất đai:** nên sửa đổi làm rõ chức năng lập quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi các đô thị sang cho chức năng QHĐT, tránh sự trùng lặp hiện nay, vì QHĐT đã bao gồm quy hoạch sử dụng đất.

**3) Luật Thủ đô:** Nên bổ sung nội dung qui định riêng cho các quận NĐLS Hà Nội, nơi có mật độ xây dựng và dân số rất cao, có nhiều di tích lịch sử và văn hóa, cả vật chất và phi vật chất để đảm bảo rằng:

- Nâng cấp cơ sở hạ tầng không xung đột quá mức với các cơ sở hạ tầng hiện hữu được giữ lại trong khu vực nâng cấp;
- Nâng cấp đô thị, tạo ra quỹ đất công dành cho HTXH gồm các KGCC; đảm bảo chỉ nâng cấp tối thiểu các công trình hiện hữu được giữ lại; đảm bảo tối thiểu việc di dời.

### **3.4.2.2. Hệ thống Qui chuẩn, Tiêu chuẩn**

- Cần xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, thiết kế các loại hình KGCC các cấp trong đô thị, nêu rõ qui mô diện tích tối thiểu và danh sách các thiết bị tối thiểu.
- Cần xây dựng quy chuẩn quy hoạch nâng cấp đô thị vì quy hoạch nâng cấp đô thị không giống như quy hoạch khu đô thị mới do phải tính đến các công trình xây dựng hiện hữu và dân số đang sinh sống ở đó.
- Các thuật ngữ về KGCC cần được nêu rõ trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn. Thuật ngữ cây xanh sử dụng công cộng trong quy chuẩn và tiêu chuẩn cần được đồng bộ hóa để đảm bảo thông tin thu thập được là đồng bộ. Tại thời điểm này, định nghĩa về KGCC, cây xanh sử dụng công cộng là khác nhau trong quy chuẩn quy hoạch khác nhau. Bên cạnh đó, cần có thông số kỹ thuật rõ các thể loại KGCC, tách khái niệm sân chơi, công viên/vườn hoa, cây xanh đường phố, sân thể thao sử dụng trong bản đồ địa chính nhằm kiểm kê, thống kê sử dụng đất công. Điều này sẽ giúp thu thập tốt hơn thông tin để theo dõi và lập quy hoạch.

### **3.4.2.3. Hệ thống đồ án Quy hoạch, Quy chế, Quy định quản lý**

- Kiểm tra, rà soát hệ thống đồ án QHXD đã, đang triển khai để có kế hoạch điều chỉnh. Cần sớm hoàn thiện hệ thống đồ án QHPK, QHCT, TKĐT làm cơ sở quản lý, triển khai đồng bộ.
- Rà soát các thủ tục hành chính về QLXD theo quy hoạch để có khung pháp lý làm căn cứ đảm bảo QLXD, xây dựng cải tạo, chỉnh trang KGCC có chất lượng. Bên cạnh đó, cần chú trọng quản lý hệ thống giao thông, các công trình công cộng đồng bộ với HTKT tạo thẩm mỹ đô thị.
- Nghiên cứu yếu tố địa hình, khí hậu, thủy văn khu vực để phát huy thế mạnh, đặc thù riêng. Xác lập định hướng quỹ đất dự phòng cho không gian dự trữ phát triển đô thị, đảm bảo công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS hiệu quả và bền vững.
- Nghiên cứu các giá trị văn hoá, lịch sử để định hướng bảo tồn, tôn tạo các di tích, lịch sử, văn hoá, các công trình kiến trúc, danh lam thắng cảnh, các KGCC có giá trị. Có phương án phân cấp quản lý rõ ràng, qui định trách nhiệm.
- Bổ sung vào quy hoạch cây xanh Hà Nội các biện pháp cụ thể để phát triển KGCC

#### **3.4.2.4. Hoàn thiện danh mục dự án**

UBND Thành phố cần ban hành các văn bản, cụ thể hoá các biện pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC dựa trên các nguyên tắc sau:

- Chính quyền thành phố cần phối hợp chặt chẽ với BXD xây dựng một Chương trình Nâng cấp đô thị và Kế hoạch Hành động Nâng cấp DT cho Hà Nội trong khuôn khổ Chương trình Nâng cấp đô thị Quốc gia. Trong đó, mạng lưới KGCC như quảng trường, công viên, vườn hoa, sân chơi các cấp là một phần không thể tách rời. Điều này cho phép xem xét toàn diện về việc làm thế nào để sử dụng tốt nhất quỹ đất công hiện tại và đưa ra các biện pháp tạo ra quỹ đất công mới, đáp ứng các ưu tiên công ích khác nhau.
- Tại NDLS Hà Nội, nên áp dụng quy chuẩn quy hoạch nâng cấp đô thị riêng.
- Rà soát, bổ sung để phù hợp với yêu cầu thực tiễn các QHXD, QHĐT, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, các QHPK, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc phố cổ Hà Nội, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ; Đề án giãn dân phố Cổ, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong NDLS; bổ sung TKĐT cho các khu vực KGCC.
- Quy định các biện pháp khuyến khích, hạn chế hoặc cấp giấy phép xây dựng có điều kiện đối với các công trình tại một số khu vực đặc thù trong NDLS, quanh các KGCC.
- Quy hoạch hoàn chỉnh hệ thống không gian ngầm, quy định cấm xây dựng đường dây đi nổi theo các tuyến phố, xây dựng cơ chế khuyến khích bổ sung bãi đỗ xe ngầm, có kế hoạch hạ ngầm hệ thống cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc hiện có trong NDLS.
- Rà soát danh mục và kế hoạch bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, đề án bảo tồn và phát huy giá trị di sản, cảnh quan đô thị gắn với việc khai thác phục vụ du lịch
- Quy hoạch hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh, rà soát danh mục, kế hoạch bảo vệ hệ thống mặt nước hồ, ao, kênh, mương thuộc hệ thống thoát nước
- Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố.

#### **3.4.2.5. Xây dựng bản đồ và hệ thống thông tin KGCC trong thành phố**

Cần thiết lập ở cấp thành phố hệ thống quản lý thông tin dùng chung phục vụ quy hoạch và QLĐT, chứa các thông tin toàn diện, đa ngành. Thông tin về các KGCC từ quảng trường, vườn hoa, công viên, sân chơi, đường dạo, phố đi bộ có tổ chức, là nguồn thông tin chính

thức duy nhất cho mọi đối tượng dùng chung:

- Hệ thống này nên được quản lý bởi một cơ quan nhà nước mang tính tích hợp. Cơ quan này sẽ thu thập và xử lý thông tin một cách có phối hợp và thống nhất, lưu giữ, cập nhật thường xuyên và cung cấp thông tin cho các cơ quan và cá nhân như một dịch vụ công.
- Ứng dụng khoa học công nghệ, xây dựng phần mềm quản lý hệ thống thông tin KGCC từ bản đồ KGCC, các trạng thái của KGCC, cơ quan quản lý, các hoạt động tương tác giữa các chủ thể quản lý, sự đánh giá, phản hồi của người dân về KGCC.

Tất cả các cơ quan chính quyền, các doanh nghiệp liên quan đều phải sử dụng phần mềm quản lý hệ thống thông tin KGCC, được đào tạo sử dụng để đảm bảo có cách hiểu giống nhau về các dữ liệu, thông tin liên tục được cập nhật đa chiều và kịp thời.

### **3.4.3. Các giải pháp cụ thể quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử**

Trong khu NĐLS, với các hoạt động xây dựng, phát triển đô thị diễn ra hàng ngày, để quản lý hiệu quả kiến trúc, cảnh quan của KGCC, cần phải có các giải pháp cụ thể áp dụng cho những hoàn cảnh và hoạt động cụ thể. Luận án đề xuất nhóm 4 giải pháp cụ thể gồm:

- Quản lý bảo vệ kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị;
- Quản lý cải tạo, chỉnh trang;
- Quản lý xây dựng mới;
- Quản lý khai thác, sử dụng kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu NĐLS.

#### **3.4.3.1. Giải pháp quản lý bảo vệ kiến trúc, cảnh quan KGCC có giá trị khu NĐLS**

**\* KGCC là di tích đã được xếp hạng:** Thực hiện theo quy định Luật Di sản văn hoá trong việc xác định ranh giới khoanh vùng bảo vệ các di tích để ngăn chặn việc lấn chiếm, từng bước di dời các hộ dân, trả lại không gian sử dụng đúng chức năng.

Đối với các công trình xây dựng liền kề KGCC là di tích, không được xây dựng đột biến về qui mô, phải sử dụng màu sắc, vật liệu phù hợp.

Việc xây dựng các tuyến đường sắt đô thị nổi hoặc ngầm liên quan đến KGCC là di tích được xếp hạng, KGCC được xếp hạng cao: phải đảm bảo phạm vi bảo vệ theo Luật Di sản, các VBPQ liên quan, được cơ quan chức năng có thẩm quyền về bảo tồn di tích chấp thuận.



**\* KGCC có giá trị:**

Các KGCC có giá trị trong khu NĐLS tuân thủ theo danh mục kèm theo quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố Cổ và các đề án bảo tồn KGCC có giá trị trong khu phố Cổ. Các KGCC có giá trị trong khu phố Cũ tuân thủ theo danh mục kèm theo quy chế quản lý biệt thự trên địa bàn Hà Nội và các đề án bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị.

Theo Bảng 3.5. Bảng xếp hạng kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS, các KGCC xếp hạng A, B, C dựa trên các thang điểm theo cấp KGCC trong đô thị; theo giá trị lịch sử, văn hoá; theo giá trị kiến trúc, cảnh quan; theo mức độ thu hút người sử dụng. Các nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với các hạng KGCC hướng đến 5 mục tiêu: Bảo tồn và phát huy giá trị của sinh hoạt cộng đồng trong đời sống đô thị; Mục tiêu công bằng xã hội; Mục tiêu phát triển kinh tế; Mục tiêu bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái; Mục tiêu phát triển bền vững, hội nhập quốc tế. Các nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS theo từng hạng thể hiện tại Bảng 3.19.

**Bảng 3.9.** Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan theo xếp hạng KGCC khu NĐLS

| Hạng KGCC                                                                                                                                                                        | Nguyên tắc quản lý           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hạng A                                                                                                                                                                           | Nội dung                     | Yêu cầu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- KGCC cấp đô thị hoặc khu vực</li> <li>- Trong khu vực đặc thù hoặc bảo tồn</li> <li>- Có giá trị cao về kiến trúc, cảnh quan</li> </ul> | Quản lý Kiến trúc, cảnh quan | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuân thủ QHC, QHPK, QHCT, TKĐT được duyệt</li> <li>- Xây dựng danh mục, kế hoạch, nội dung quản lý từng KGCC</li> <li>- Nghiên cứu, lập quy định quản lý KT, CQ KGCC</li> <li>- Đưa nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC vào quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Quy định, quản lý chặt chẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong khu vực quanh KGCC.</li> <li>+ Quy định chiều cao, màu sắc, vật liệu cho phép đối với các công trình xây dựng quanh KGCC với mục tiêu nâng cao giá trị KT, CQ KGCC.</li> </ul> </li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                  | Bảo tồn                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuyệt đối giữ gìn, tôn trọng và phát huy giá trị KT, CQ đặc trưng vốn có của KGCC</li> <li>- Bảo tồn KT, CQ cây xanh, mặt nước</li> <li>- Tuyệt đối tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                  | Đầu tư, xây dựng             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý chặt chẽ các nguồn đầu tư cũng như quy trình đầu tư</li> <li>- Thành phố trực tiếp chủ trì đầu tư xây dựng các KGCC</li> <li>- Kêu gọi các thành phần xã hội tham gia vào đầu tư</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Thu hút người sử dụng mức độ cao                                                                                             | Khai thác, sử dụng           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập ban quản lý các KGCC trọng điểm, giao cho UBND các quận chủ quản trực tiếp chỉ đạo quản lý KGCC</li> <li>- Quy định quy trình, thời hạn duy tu, bảo trì kiến trúc, cảnh quan KGCC theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo an toàn trong sử dụng và duy trì mỹ quan ĐT.</li> <li>- Khi KT, CQ KGCC bị xuống cấp, hư hỏng trước thời hạn quy định bảo trì, chính quyền quận cùng cơ quan được ủy quyền có trách nhiệm thông báo và chỉ đạo cơ quan quản lý công trình kịp thời khắc phục, sửa chữa.</li> </ul> |
| <b>Hạng B</b>                                                                                                                  | <b>Nội dung</b>              | <b>Yêu cầu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- KGCC cấp đô thị hoặc khu vực</li> <li>- Trong khu vực đặc thù hoặc bảo tồn</li> </ul> | Quản lý Kiến trúc, cảnh quan | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phải phù hợp với QHC, QHPK, QHCT, TKĐT được duyệt</li> <li>- Đưa nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC vào quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc</li> <li>- Quy định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong khu vực quanh KGCC.</li> <li>- Đề xuất chiều cao cho phép đối với các công trình xây dựng quanh KGCC</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| - Có giá trị mức khá về kiến trúc, cảnh quan                                                                                   | Bảo tồn                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuân thủ các qui định theo Luật Di sản văn hoá với các KGCC, các công trình được xếp hạng di tích, di sản đô thị</li> <li>- Các công trình xung quanh KGCC khi xây dựng mới, cải tạo, cần có hướng dẫn về hình thức kiến trúc, cảnh quan cụ thể theo hướng tôn trọng kiến trúc, cảnh quan KGCC</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| - Thu hút người sử dụng mức độ khá                                                                                             | Đầu tư, xây dựng             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý chặt chẽ các nguồn đầu tư cũng như qui trình đầu tư</li> <li>- Thành phố phân công quản lý đầu tư, xây dựng các KGCC</li> <li>- Kêu gọi các thành phần xã hội tham gia vào đầu tư</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                | Khai thác, sử dụng           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành phố giao cho UBND các quận chủ quản trực tiếp chỉ đạo quản lý KGCC</li> <li>- Quy định quy trình, thời hạn duy tu, bảo trì KT, CQ KGCC theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo an toàn trong sử dụng và duy trì mỹ quan ĐT.</li> <li>- Khi KT, CQ KGCC bị xuống cấp, hư hỏng trước thời hạn quy định bảo trì, chính quyền ĐT hoặc cơ quan được ủy quyền có trách nhiệm thông báo và chỉ đạo cơ quan quản lý công trình kịp thời khắc phục, sửa chữa.</li> </ul>                                                  |
| <b>Hạng C</b>                                                                                                                  | <b>Nội dung</b>              | <b>Yêu cầu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- KGCC cấp khu vực hoặc cấp khu ở</li> <li>- Trong khu vực bảo tồn</li> </ul>           | Quản lý Kiến trúc, cảnh quan | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phù hợp với QHC, QHPK, QHCT, TKĐT được duyệt</li> <li>- Đưa nội dung quản lý KT, CQ KGCC vào quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc</li> <li>- Quy định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong khu vực quanh KGCC.</li> <li>- Đề xuất chiều cao cho phép đối với các công trình xây dựng quanh KGCC với mục tiêu nâng cao giá trị kiến trúc, cảnh quan KGCC.</li> </ul>                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| hoặc khu vực cũ<br><br>- Có giá trị trung bình về kiến trúc, cảnh quan<br><br>- Thu hút người sử dụng mức độ khá | Bảo tồn            | - Giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của KT, CQ vốn có của KGCC<br>- Bảo tồn không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh<br>- Tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa đô thị                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                  | Đầu tư, xây dựng   | - Quản lý chặt chẽ các nguồn đầu tư cũng như quy trình đầu tư<br>- Thành phố phân công quản lý đầu tư, xây dựng các KGCC<br>- Kêu gọi các thành phần xã hội tham gia vào đầu tư                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                  | Khai thác, sử dụng | - UBND quận chỉ đạo, giao cho UBND phường chủ quản quản lý<br>- Quy định quy trình, thời hạn duy tu, bảo trì KT, CQ KGCC theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo an toàn trong sử dụng và duy trì mỹ quan đô thị<br>- Khi KT, CQ KGCC bị xuống cấp, hư hỏng trước thời hạn quy định bảo trì, chính quyền hoặc cơ quan được ủy quyền có trách nhiệm thông báo và chỉ đạo chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng, cơ quan quản lý công trình kịp thời khắc phục, sửa chữa. |

### 3.4.3.2. Giải pháp quản lý cải tạo, chỉnh trang

Tuân thủ các nội dung QHC, QHPK, QHCT, TKĐT đã được duyệt. Tuân thủ theo các quy chế, quy định quản lý đã có trong khu vực. Cần bổ sung các TKĐT để làm cơ sở cải tạo, chỉnh trang kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS. Nghiên cứu thiết kế theo hướng đô thị phát triển bền vững, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Việc cải tạo sửa chữa, xây dựng mới cần kiểm soát chặt chẽ không để bộ phận công trình xây dựng vi phạm chỉ giới đường đỏ, phải thực hiện nghiêm qui định tại hồ sơ cấp phép xây dựng, tuân thủ quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc do Sở Quy hoạch – Kiến trúc và UBND Quận thống nhất ban hành.

Một số khu vực trong NDLS có quy chế, quy định quản lý riêng, chỉnh trang cải tạo kiến trúc, cảnh quan KGCC phải tuân thủ các yêu cầu về tạo kiến trúc, cảnh quan đô thị nói chung đã được đề ra theo quy chế, quy định. KGCC tại các phân vùng khác nhau, phải tuân theo yêu cầu về quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đã xác định trong phân vùng đó. Các nội dung yêu cầu tại TKĐT cụ thể như sau:

- Tuân thủ chức năng sử dụng đất tại QHCT được duyệt
- Tuân thủ quy định mật độ xây dựng từng ô đất phù hợp quy chuẩn xây dựng Việt Nam

**\* Kiến trúc:**

- Các vật thể kiến trúc bên trong KGCC phải đảm bảo sự hài hoà về hình thức, tỉ lệ, vật liệu và màu sắc tạo được cảm nhận đúng theo chức năng của KGCC, tạo sự thoải mái, an toàn, tiện nghi cho người sử dụng.

- Kiến trúc công trình trong khu vực xung quanh KGCC: Xác định chiều cao công trình đặc trưng để đề xuất phù hợp với kiến trúc, cảnh quan khu vực và tuân theo quy chế quản lý công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử (Chiều cao công trình xây mới khu phố cổ: lớp ngoài 3 tầng/12m; lớp trong 4 tầng/16m; khu vực ven sông Hồng 7 tầng/28m; khu phố cũ là 4-6 tầng/16-22m); Quy định màu sắc, vật liệu hoàn thiện công trình; Quy định các bộ phận nhô ra của công trình

- Quy định kích thước, vị trí biển quảng cáo

**\* Cảnh quan:** Thiết kế, đầu tư, chăm sóc, quản lý cây xanh, mặt nước phù hợp yêu cầu sử dụng, cải tạo vi khí hậu, đóng góp cảnh quan cho KGCC; Trồng cây cần nghiên cứu tham khảo kịch bản ứng phó với biến đổi khí hậu, tính toán phù hợp với tỉ lệ nước chảy bề mặt, thẩm thấu, bay hơi tại các khu vực khác nhau;

**\* HTKT gồm:** Các đường dây cáp, cấp nước trong khu vực KGCC; Vật liệu lát vỉa hè, bó vỉa, có thiết kế thuận tiện cho người tàn tật; Chiếu sáng đô thị; Cây xanh

- Tổ chức giao thông: đảm bảo liên hoàn hệ thống giao thông, phân công, phân cấp theo nguyên tắc một đầu mối quản lý cả giao thông và hạ tầng kỹ thuật liên quan. Mọi hoạt động cải thiện hạ tầng giao thông không được phép làm giảm các diện tích cây xanh.

- Bãi đỗ, nơi để xe, giao thông tĩnh:

+ Các điểm bãi đỗ xe, nơi để xe được bố trí theo đồ án quy hoạch, gắn kết với các tuyến giao thông công cộng trong khu vực, đường vành đai; có khoảng cách phù hợp nhu cầu đi bộ đến các khu vực công cộng. Tổ chức, bổ sung các điểm, bãi đỗ xe không gian ngầm của quảng trường, khoảng lưu không đường bộ.

+ Các công trình xây dựng mới: phải bố trí không gian để xe của công trình đó theo đúng tiêu chuẩn

+ Các bến xe bus được bố trí theo đúng quy hoạch điểm đỗ xe, dễ quan sát, thuận tiện giao

thông, gần nơi tập trung đông người và đảm bảo mỹ quan. Có bản đồ hướng dẫn khuyến khích kết hợp với giới thiệu các nội dung du lịch.

+ Vía hè, bó vỉa: trước mắt giữ nguyên vật liệu, cách thức ốp lát bề mặt vỉa hè. Lên kế hoạch cải thiện tăng diện tích cây xanh trên vỉa hè, lát đá viên tự nhiên các KGCC

- Với các hoạt động cải tạo, chỉnh trang phải tuân thủ các quy định về môi trường. Trong quá trình thi công, xây dựng phải có biện pháp đảm bảo an toàn, trật tự công cộng, vệ sinh xung quanh khu vực thi công.

- Đường sắt đô thị

+ Các tuyến đường sắt đô thị phải xây dựng theo QHC

+ Đối với KGCC nằm trong khu vực hành lang an toàn tuyến đường sắt nổi hoặc ngầm, phải đảm bảo tuân thủ theo qui định về hành lang bảo vệ an toàn của đường sắt theo quy định.

+ Với các ga đường sắt tiếp giáp hoặc nằm trong phạm vi KGCC, việc bố trí các lối lên xuống ga, cửa kỹ thuật phải đảm bảo hạn chế tối đa phạm vi chiếm dụng đất, được bố trí tại các lô đất sử dụng công cộng tiếp giáp, thiết kế kiến trúc các lối lên xuống có hình thức phù hợp.

+ Tổ chức đồng bộ các loại phương tiện, điểm dừng đỗ xe buýt, taxi để trung chuyển hành khách, tổ chức quảng trường giao thông, làn đi bộ, khuyến khích kết nối nhà ga với tổ hợp dịch vụ công cộng.

#### **3.4.3.3. Giải pháp quản lý xây dựng mới**

Theo QHC xây dựng thủ đô Hà Nội, giai đoạn sắp tới sẽ triển khai di dời một số cơ sở sản xuất, trụ sở hành chính, dành quỹ đất phát triển KGCC. Bên cạnh đó, tại các khu vực xây dựng lại phải đảm bảo ưu tiên đất cho phát triển, xây dựng mới các KGCC. Đối với việc xây dựng mới KGCC trong khu NĐLS, cần nâng cao vai trò và quyền hạn cho các cấp chính quyền từ địa phương tới trung ương; tăng cường phân cấp quản lý đầu tư xây dựng các KGCC.

Thiết kế kiến trúc, cảnh quan KGCC tuân thủ các đồ án QHC, QHPK, QHCT, TKĐT đã được duyệt. Tuân thủ theo các quy chế, quy định quản lý đã có trong khu vực. Nghiên

cứu thiết kế theo hướng đô thị phát triển bền vững, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về kiến trúc, cảnh quan KGCC.

#### **3.4.3.4. Giải pháp quản lý khai thác, sử dụng**

Để khai thác KGCC đạt hiệu quả cao theo định hướng QHC của Thành phố cần phải tổ chức quản lý khai thác KGCC tuân thủ theo các đồ án, quy chế, quy định đã ban hành. Trong quá trình vận hành cần đảm bảo phục vụ cho mọi đối tượng sử dụng, đặc biệt quan tâm đến nhóm đối tượng yếu thế (trẻ em, người già và người tàn tật). Đây là nhóm đối tượng nhạy cảm, cần được quan tâm phục vụ và đảm bảo quyền lợi đặc biệt trong chính sách quản lý KGCC. Thông qua kết quả điều tra XHH, xác định được 3 yêu cầu chính trong khai thác, sử dụng đạt được tính an toàn, tính hiệu quả, tính linh hoạt, đa dạng của KGCC.

*Tính an toàn:* không gian an toàn, khả năng tiếp cận dễ dàng đối với các nhóm đối tượng sử dụng như giao thông thuận tiện, chiếu sáng đảm bảo không có góc tối, góc khuất; không gian chức năng đáp ứng nhu cầu tâm sinh lý phù hợp với các đối tượng sử dụng; Lập chính sách ưu tiên cho nhóm đối tượng ưu tiên trong quá trình sử dụng các tiện ích, các khu chức năng nói riêng và KGCC nói chung như thời gian, hạng mục cho phép sử dụng.

*Tính hiệu quả:* Để khai thác hiệu quả các KGCC cần đảm bảo khả năng tiếp cận, kết nối không gian, đáp ứng nhu cầu sử dụng. Điều này thể hiện ở khía cạnh: khả năng đi bộ (bán kính phục vụ của KGCC), khả năng tiếp cận dễ dàng đối với người khuyết tật, khả năng dễ dàng tham gia vào các hoạt động của KGCC. Kết quả khảo sát XHH cho thấy khoảng cách từ nhà đến KGCC ảnh hưởng lớn đến việc người sử dụng quyết định có nên đến hay không. KGCC ở càng xa và khó tiếp cận thì mọi người càng ít có khả năng đến sử dụng KGCC đó. Do vậy, KGCC phải dễ dàng tiếp cận, dễ sử dụng và có đủ các tiện ích phục vụ cho nhu cầu của cộng đồng; KGCC gắn với các công trình quan trọng khác của cộng đồng như trường học, thư viện, trung tâm cộng đồng cần được khai thác hiệu quả hơn; Cần tăng sự liên kết giữa các KGCC và các khu dân cư bằng hệ thống giao thông thông minh.

*Tính linh hoạt, đa dạng:* Khả năng thích nghi (đáp ứng với những thay đổi về văn hóa, thói quen giải trí, lối sống có thể ảnh hưởng đến cách thức sử dụng KGCC và cách phát triển). Vì vậy để nâng cao giá trị khai thác KGCC trong quá trình sử dụng cần đảm bảo:

Thích nghi với việc sử dụng quanh năm: đảm bảo các khu chức năng có khả năng sử dụng được quanh năm, với các không gian phù hợp với mọi thay đổi về môi trường, thời gian sử dụng; Thích nghi với sự thay đổi về mật độ sử dụng: đáp ứng với sự thay đổi về mật độ sử dụng (ngày thường, cuối tuần, ngày lễ hội, hoặc theo các khoảng thời gian trong ngày).

Các phương án phát triển KGCC hiện có có thể đáp ứng các thay đổi mới: các chính sách thiết kế phải đảm bảo có tính dự báo nhằm đáp ứng các nhu cầu phát triển, nhu cầu sử dụng trong tương lai. Đảm bảo tính đa dạng của KGCC: Đảm bảo đáp ứng đa dạng nhu cầu và khả năng của người sử dụng (người tàn tật, cũng như các nhóm lứa tuổi, giới tính, nghề nghiệp khác nhau). Sự đa dạng này thể hiện ở vị trí KGCC; ở cấu trúc chức năng (nhiều không gian chức năng phục vụ khác nhau) đa dạng ở các loại hình vui chơi giải trí; trong nhà, hay ngoài trời, các trò chơi mang tính hiện đại hay dân gian. Đa dạng trong các hoạt động nghỉ ngơi, hay các hoạt động văn hóa, giáo dục, khoa học. Phong phú trong hình thức thiết kế, sử dụng linh hoạt các phong cách, linh hoạt trong cách sử dụng vật liệu.

Chính quyền đô thị cần quy định quy trình, thời hạn duy tu, bảo trì kiến trúc, cảnh quan KGCC theo quy định pháp luật về xây dựng, đảm bảo an toàn trong sử dụng và duy trì mỹ quan đô thị. Nếu KGCC bị xuống cấp, hư hỏng trước thời hạn quy định bảo trì, chính quyền đô thị hoặc cơ quan được ủy quyền có trách nhiệm thông báo và chỉ đạo chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng, cơ quan quản lý công trình kịp thời khắc phục, sửa chữa.

***Các nội dung kiểm soát hình ảnh kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS:***

Đồ án QHC xác định các QHPK không chỉ theo đơn vị hành chính mà được mở rộng theo đặc điểm, tính chất khu vực nhằm kiểm soát, kết nối kiến trúc, cảnh quan chung của các địa bàn cũng như định hướng các khu vực trung tâm để tạo dựng tuyến cảnh quan. Các quy định kèm theo đồ án QHC cũng xác định rõ quy định về không gian, quy mô tầng cao, kiến trúc công trình trong đó bao gồm kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS

***Kiến trúc KGCC:*** Quản lý các vật thể kiến trúc trong KGCC, các tuyến phố tiếp giáp KGCC: Các vật thể kiến trúc bên trong KGCC phải đảm bảo sự hài hoà về hình thức, tỉ lệ, vật liệu và màu sắc tạo được cảm nhận đúng theo chức năng của KGCC, tạo sự thoải mái, an toàn, tiện nghi cho người sử dụng; Kiến trúc công trình trong khu vực xung quanh

KGCC: Xác định chiều cao công trình đặc trưng để đề xuất phù hợp với kiến trúc, cảnh quan khu vực và tuân theo quy chế quản lý công trình cao tầng khu NDLS.

***Cảnh quan KGCC:***

*Quản lý cây xanh:* Thiết kế, đầu tư, chăm sóc, quản lý cây xanh đô thị phù hợp với yêu cầu sử dụng, cải tạo vi khí hậu, đóng góp cảnh quan cho KGCC; Trồng cây cần nghiên cứu tham khảo kịch bản ứng phó với biến đổi khí hậu, tính toán phù hợp với tỉ lệ nước chảy bề mặt, thẩm thấu, bay hơi tại các khu vực khác nhau; Quản lý, duy tu, bảo dưỡng cây cần phải phân cấp trách nhiệm rõ ràng, xây dựng các kế hoạch thực hiện phù hợp với các hoạt động sinh hoạt, vui chơi của người dân tại KGCC và yếu tố khí hậu khu vực.

*Quản lý biển bảng quảng cáo, tiện ích đô thị:* Bố trí các biển quảng cáo, bản đồ hướng dẫn du lịch có thể kết hợp cụm, nhóm với các máy rút tiền ATM, ca bin điện thoại tại KGCC, bến đỗ xe buýt, cửa nhà ga, tường kỹ thuật đường sắt đô thị. Vị trí các thiết bị này cần ở nơi an toàn, thống nhất kiểu dáng, phù hợp cảnh quan KGCC; Đầu tư và phân cấp quản lý các trang thiết bị đường phố như nhà chờ xe buýt, điểm báo dừng xe buýt, thùng rác, nắp bảo vệ cây, vỉa hè dốc cho người tàn tật, dốc lên hè, thiết kế dải cây xanh trên hè, đèn đường, ghế nghỉ.

*Quản lý cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:* Để quản lý hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc đồng bộ, thống nhất, cần thực hiện những vấn đề sau: Hạ ngầm hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc trong các tuy-nel, hào cáp, bổ sung hệ thống chiếu sáng lễ hội tại các tuyến phố chính, các tuyến phố thương mại, dịch vụ trong khu vực; Hệ thống cấp điện: Cải tạo trạm biến áp được đặt trên các cột, theo hướng tổ chức mới các trạm biến áp hạ thế kín hoặc ngầm, tại các vị trí không ảnh hưởng đến người đi bộ, người đang đến vui chơi, nghỉ ngơi tại KGCC, đảm bảo khối tích chiếm chỗ nhỏ nhất; Hệ thống chiếu sáng: Có lộ trình cải tạo phù hợp không gian, thống nhất quy cách, kiểu dáng kỹ thuật đảm bảo ánh sáng theo quy định, tiết kiệm năng lượng; Cột đèn chiếu sáng cần có các mẫu riêng cho từng khu vực KGCC phù hợp cảnh quan, tiết kiệm năng lượng, an toàn; Hệ thống thông tin liên lạc: sắp xếp ngăn nắp các hộp kỹ thuật điện - thông tin liên lạc, thiết bị thu phát tín



hiệu như ăng ten, dàn, cột, parabol, BTS, các thiết bị kỹ thuật phải được bố trí phía sau mái dốc hay trên mái bằng và không được nhìn thấy từ các địa điểm KGCC.

#### **3.4.4. Tổ chức bộ máy và trách nhiệm quản lý nhà nước về quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng tại Hà Nội**

**1) Chính quy ền Thành phố Hà Nội:** Cần tổ chức một đơn vị thống nhất nhằm quản lý tổng hợp các nội dung quy hoạch không gian, sử dụng đất, cây xanh đô thị để tránh sự chồng chéo trong công tác quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng.

**2) Chính quy ền Quận:** Ban hành các văn bản quản lý để giám sát hoạt động xây dựng (từ lập, điều chỉnh quy hoạch, ban hành qui chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đến cấp phép, xử lý vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng) theo thẩm quyền và qui định của pháp luật. Hiện nay, giai đoạn trước mắt chính quyền cấp Quận có thể cụ thể hóa các quy hoạch và văn bản pháp lý liên quan trở thành quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp quận để tạo thêm công cụ quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS.

**3) Chính quyền Phường:** Tham gia quản lý khai thác, sử dụng vườn hoa, công viên trên địa bàn vì UBND phường là cơ quan thực sự đang quản lý các công viên, vườn hoa, sân chơi, những KGCC rất quan trọng trong đời sống cư dân đô thị. Cấp phường tham gia công tác này sẽ giúp sự phối hợp làm việc và thông tin giữa các cơ quan liên quan với các cấp chính quyền cải thiện tốt hơn.

**4) Ban quản lý chỉnh trang đô thị Hà Nội:** Ban Quản lý chỉnh trang đô thị Hà Nội hiện thuộc Sở xây dựng Hà Nội (từ 2013), có nhiệm vụ cải tạo, chỉnh trang các khu vực nội thành, duy tu, cải tạo, chỉnh trang kiến trúc các công trình mặt phố, tuyến phố, khu dân cư, quảng trường, các công trình HTKT, HTXH, môi trường theo danh mục kế hoạch hàng năm UBND Thành phố giao. Với vai trò quan trọng của các KGCC khu NDLS nói riêng, thành phố Hà Nội nói chung, NCS đề xuất bổ sung Tổ quản lý KGCC thuộc Ban quản lý chỉnh trang đô thị Hà Nội, Tổ quản lý KGCC sẽ đảm nhận các trách nhiệm:

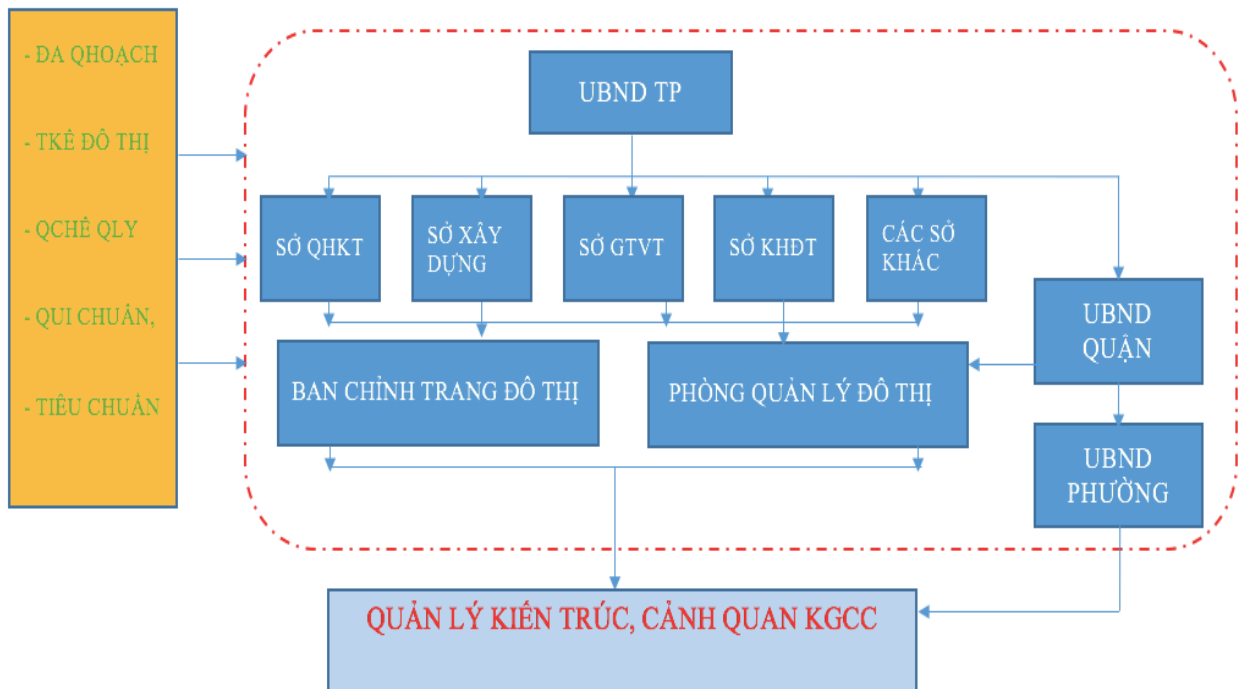
- Tham mưu cho thành phố về công tác nghiên cứu, đề xuất kế hoạch quản lý, bảo tồn, phát triển các KGCC khu NDLS;

- Ứng dụng khoa học công nghệ, phối hợp với các bên liên quan xây dựng bản đồ các KGCC, hồ sơ khoa học để làm cơ sở lập quy định quản lý các KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội (trong đó có nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan). Tiến tới có thể xây dựng phần mềm quản lý tích hợp các thông tin tổng hợp về KGCC trong NDLS nói riêng và toàn thành phố Hà Nội nói chung. Phần mềm có thể được tương tác linh hoạt, cập nhật và phản hồi qua nhiều kênh từ chính quyền, nhà quản lý, nhà nghiên cứu và người dân.

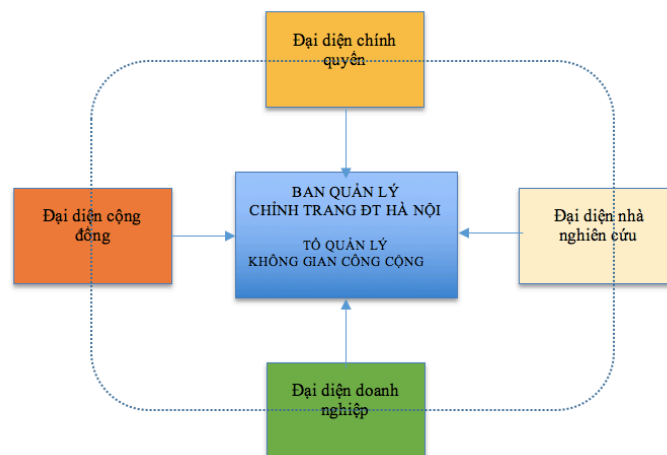
- Phối hợp theo dõi, báo cáo các cấp, ngành liên quan và tham gia xử lý các trường hợp vi phạm KGCC khu NDLS

- Hợp tác với các đối tác công tư gồm Chính quyền, Cộng đồng, Nhà nghiên cứu, Doanh nghiệp để thực hiện các nội dung quản lý KGCC quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC từ quản lý bảo vệ các KGCC có giá trị, quản lý cải tạo, chỉnh trang, quản lý xây mới và quản lý khai thác sử dụng KGCC. Công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC là một nội dung QLĐT cần sự phối hợp của nhiều cấp, ngành, cần dựa trên thực tế bộ máy hiện nay và điều chỉnh cho phù hợp. Tuân thủ nguyên tắc trên, Luận án đề xuất mô hình quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhiều cấp tại Hà Nội được thể hiện qua sơ đồ 3.10.

**Sơ đồ 3.2.** Mô hình quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC nhiều cấp



**Sơ đồ 3.3.** Mô hình hợp tác Tổ quản lý KGCC - Ban quản lý chính trang đô thị Hà Nội



### 3.4.5. Giải pháp quản lý có sự tham gia của cộng đồng

**1) Cộng đồng giám sát việc quản lý quy hoạch, kiến trúc KGCC:** Đại diện của cộng đồng dân cư hoặc cá nhân được quyền: giám sát các hoạt động của chính quyền đô thị, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng, quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; Phản ánh các hành vi vi phạm quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực với chính quyền đô thị trực tiếp quản lý. Chính quyền đô thị có trách nhiệm nghiên cứu, xem xét, tiếp thu và phản hồi các ý kiến giám sát của cộng đồng. Cơ chế cộng đồng giám sát sẽ giúp cho thông tin kịp thời về chất lượng hoạt động quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC thông qua đường dây nóng, hòm thư hoặc hiện đại hơn là chính phủ điện tử có kênh tương tác với người dân.

**2) Cộng đồng giám sử dụng đất KGCC:** Thực tế hiện nay, để đầu tư và khai thác sử dụng các KGCC của Hà Nội không thể chỉ trông đợi vào ngân sách của thành phố, cần các chính sách mở, kêu gọi sự tham gia đầu tư của nhiều thành phần kinh tế (PPP). Tuy nhiên, quá trình này đòi hỏi sự quản lý rất chặt chẽ, đặc biệt quản lý sử dụng đất để tránh hiện tượng chuyển đổi mục đích sử dụng đất không đúng với quy hoạch dẫn đến tư nhân hoá các KGCC. Với công tác quản lý sử dụng đất KGCC trên địa bàn Hà Nội nói chung, khu NĐLS nói riêng, cộng đồng đô thị tham gia với tư cách là bên giám sát để đảm bảo lợi ích của các thành phần tham gia trong đô thị.

**3) Cộng đồng tham gia vào quản lý khai thác, sử dụng KGCC:** Cộng đồng là một trong những nhân tố quan trọng trong quản lý, duy trì và phát triển KGCC. Việc quản lý KGCC có sự tham gia của cộng đồng tốt sẽ mang lại hiệu quả rõ rệt; giảm hiện tượng phá hoại, giảm nguy cơ tội phạm, bạo lực. Bởi đó là không gian dễ dàng được quan sát bởi mọi người, hơn nữa nếu các không gian chức năng trong KGCC tạo được cảm giác gắn bó gần gũi người sử dụng sẽ khiến họ tự nguyện có trách nhiệm với những không gian đó, chính là sự bảo vệ tương hỗ. Để phát huy tốt sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quản lý thực hiện những chính sách như sau:

Tuyên truyền, vận động, phổ biến, đào tạo nâng cao năng lực và khả năng nhận thức của người dân về vai trò, tầm quan trọng của KGCC đối với đời sống, cũng như những quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ của họ đối với KGCC. Gắn trách nhiệm và quyền lợi của cộng đồng trong công tác quản lý quy hoạch bằng các hình thức huy động cộng đồng góp vốn xây dựng, các hình thức tự quản, các đoàn thể tham gia quản lý.

Thiết lập ban đại diện cộng đồng (đại diện cho cộng đồng trong các hoạt động quy hoạch xây dựng có liên quan tới quyền lợi của cộng đồng) thanh gia giám sát xây dựng theo quy hoạch (giúp phát hiện những việc làm sai trái, xâm hại đến lợi ích cộng đồng, những tác động tiêu cực của dự án đến môi trường sống của cộng đồng trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, vận hành dự án, theo dõi, đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án)

Thực hiện điều tra xã hội học nhằm khuyến khích cộng đồng tham gia đóng góp ý kiến cho công tác xây dựng, quản lý (ý kiến đánh giá về thực trạng, chất lượng môi trường sống, hoạt động giao tiếp, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, hoạt động thể dục thể thao; nhu cầu nguyện vọng về các hoạt động trong KGCC)

Thành phố kêu gọi theo hướng nhà nước và nhân dân cùng làm: Các công trình xây dựng của các hộ dân quanh KGCC, vận động nhân dân tự sơn sửa chỉnh trang bề mặt công trình tông màu sắc thống nhất, tránh màu sắc phản cảm qui định người dân dỡ bỏ mái che, mái vẩy sai qui định, thực hiện theo mẫu thiết kế cùng một bố cục và mô đun điển hình; Thành phố hỗ trợ kinh phí triển khai làm bộ biển hiệu, biển quảng cáo cho các hộ dân đang kinh doanh theo thiết kế được duyệt.

### 3.5. Áp dụng thí điểm quản lý kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân – phường Quán Thánh – Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội

#### 3.5.1. Vị trí và đặc điểm hiện trạng

##### 1) Lý do lựa chọn:

**Đặc thù của khu vực:** Theo QHC, vườn hoa Vạn Xuân nằm trong phân khu H1-2, là khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, có mật độ dân cư cao, không còn quỹ đất phát triển, các chỉ tiêu về HTXH, HTKT còn thiếu, chưa đáp ứng được nhu cầu địa phương và QCXDVN. Đối với hệ thống HTXH cấp thành phố, chỉ tiêu đất cây xanh đô thị trung bình khoảng 1,71 m<sup>2</sup>/người còn thiếu so với quy chuẩn và phân bố không đồng đều. Đối với đất cây xanh đơn vị ở, chỉ tiêu hiện trạng đất cây xanh trung bình toàn phân khu chỉ đạt 0,01 m<sup>2</sup>/người, chủ yếu tập trung ở một vài khu vực nhỏ lẻ, chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân trong khu vực. Đặc điểm kiến trúc, cảnh quan đặc trưng toàn phân khu phong phú về loại hình từ các di sản kiến trúc: Hoàng thành, Nhà thờ Cửa Bắc, các hồ nước tự nhiên: Hồ Tây, hồ Trúc Bạch; các công viên, vườn hoa, cây xanh.

**Tạo bản sắc cho đô thị:** Với vị trí đặc biệt, vườn hoa Vạn Xuân là một KGCC có đặc trưng mang tính kết nối tuyến di sản Hoàng thành Thăng Long, Ô Quan Chưởng, cầu Long Biên, hồ Gươm, tạo ra hình ảnh đô thị thành một thể thống nhất, hài hoà từ cảnh quan nhân tạo tới cảnh quan thiên nhiên. Lưu lượng người tham gia giao thông và lượng khách du lịch đi qua địa điểm này rất cao nên ấn tượng về tuyến kiến trúc, cảnh quan sẽ lan toả.

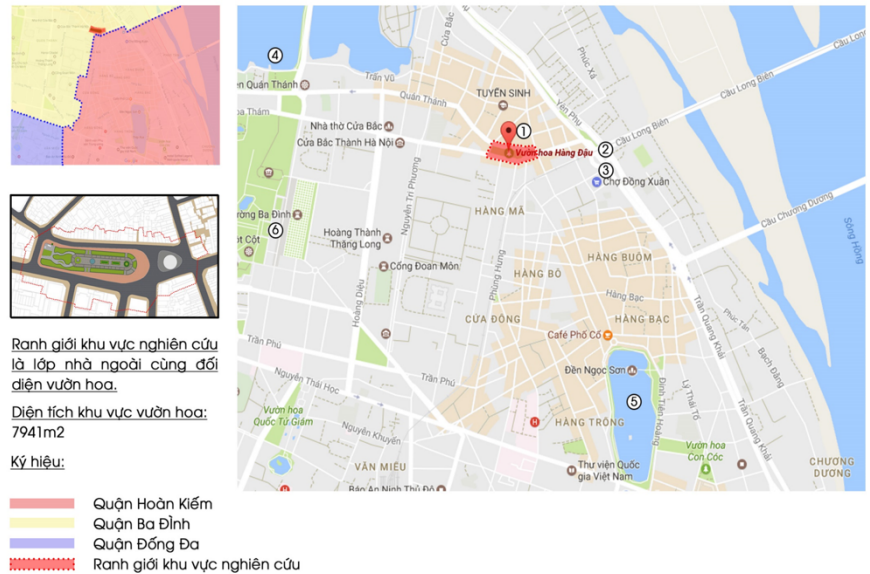
**Vai trò kiến trúc, cảnh quan:** Vườn hoa Vạn Xuân nằm trong phường Quán Thánh, nơi có nhiều tuyến đường chính đô thị như Phan Đình Phùng, Hàng Đậu đi qua. Là khu vực giáp ranh giữa khu phố cổ, Hoàng thành và tuyến đường đô Trần Nhật Duật. Vì vậy, vườn hoa Vạn Xuân tuy có quy mô không lớn nhưng vai trò của nó trong khu vực lại rất quan trọng. Kiến trúc, cảnh quan vườn hoa sẽ ảnh hưởng lớn đến kiến trúc, cảnh quan chung của cả khu vực vì nó tiếp giáp với nhiều hướng giao thông.

**Vai trò phục vụ hoạt động công cộng cho cộng đồng:** Phường Quán Thánh, phường Nguyễn Trung Trực có tổng dân số gần 2 vạn dân nhưng trên địa bàn cả hai phường này chỉ có một KGCC là vườn hoa Vạn Xuân. Vì vậy, nhu cầu sử dụng của cư dân với vườn

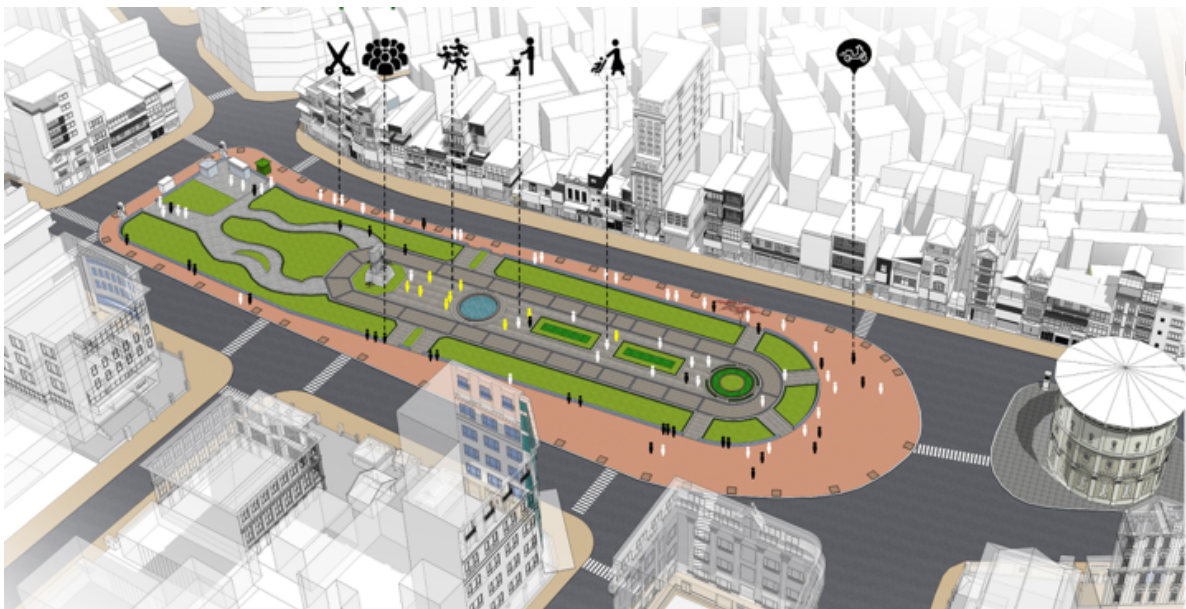
hoa này rất cao. Quanh vườn hoa Vạn Xuân, một số công trình công cộng cũng tập trung khá dày đặc. Đặc điểm này dẫn đến tần suất sử dụng vườn hoa sẽ tăng lên. Các công trình công cộng quanh vườn hoa: Bệnh viện đa khoa Hoà Nhai (110m); Bệnh viện Hồng Ngọc (350m); Toà soạn báo Quân đội nhân dân (30m); Đài truyền hình Quân đội (32m)

## 2) Vị trí, giới hạn khu

**đất:** Vườn hoa Vạn Xuân thuộc phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, tiếp giáp quận Hoàn Kiếm. Quy mô diện tích: 7941m<sup>2</sup>. Là điểm giao cắt của 7 tuyến đường Quán Thánh, Hoà Nhai, Phan Đình Phùng, Lý Nam Đế, Phùng Hưng, Hàng Cót, Hàng Đậu.



**Hình 3.15.** Vị trí vườn hoa Vạn Xuân



**Hình 3.16.** Mặt bằng tổng thể vườn hoa Vạn Xuân





**Hình 3.17.** Các kiến trúc điển hình gần khu vực vườn hoa Vạn Xuân

### 3) Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

#### a. Kiến trúc

- *Kiến trúc các tuyến phố bao quanh vườn hoa Vạn Xuân:* Hình thức kiến trúc khá phong phú, chủ yếu là dạng nhà phố, tầng 1 thường để kinh doanh. (Phụ lục 3: Bảng thống kê các loại hình kinh doanh và lưu lượng xe). Chiều cao của công trình hiện trạng: Hmax30m; Hmin6m.



**Hình 3.18.** Mặt đứng tuyến phố Quán Thánh



**Hình 3.19.** Mặt đứng tuyến phố Phan Đình Phùng



**Hình 3.20.** Mặt đứng tuyến phố Hàng Than, Hàng Đậu, Hoè Nhài

- *Kiến trúc trong vườn hoa:* Tượng đài Quyết Tử: được xây dựng thành một khối thống nhất; cao 9.7 m; đúc bằng chất liệu đá xanh Thanh Hóa. Đài phun nước đường kính 7.2m, ốp viền đá xanh, với 10 vòi phun trung tâm và các vòi phun xung quanh; Đường dạo, vỉa hè lát gạch gốm đỏ.



**Hình 3.21.** Kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân

**b. Cảnh quan:** Cây vỉa hè là cây trưởng thành, có bóng mát; Cây vườn hoa thiếu tổ chức, nhiều vị trí không phù hợp, cản trở người đi dạo vì cây thấp, mới trồng, chưa có tán, có hiện tượng gãy cành; Thảm hoa cỏ Nhật diện tích tổng 1700m<sup>2</sup>, không được cắt tỉa.

**c. Tiện ích:** Bảng nội quy bị gạch xóa, vị trí khuất, không dễ nhận ra; Rào chắn tại các lối vào không thẩm mỹ; Không có ghế đá; Đèn chiếu sáng hư hỏng nhiều; Đèn dẫn hướng hư hỏng toàn bộ; Biển tên cây bị mất, hư hỏng nhiều; Thùng rác ít, Không có nắp đậy; WC công cộng xuống cấp, lụp xụp, gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng mỹ quan ĐT.

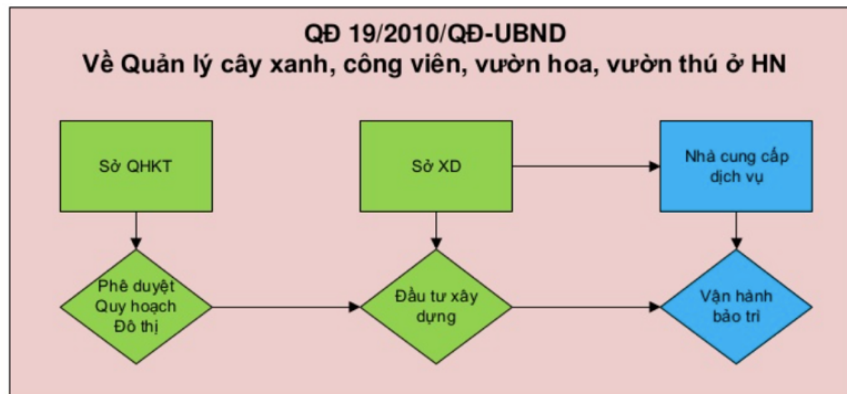
**d. Hạ tầng kỹ thuật:** Bãi xe lộn xộn, không có quản lý; Tập trung nhiều trạm biến áp của khu vực, thiếu an toàn, mất thẩm mỹ; Tủ điện nằm rải rác, hình thức xấu; Nhiều nắp cống vỡ, hình thức xấu, không an toàn.



**Hình 3.22.** Hạ tầng kỹ thuật vườn hoa Vạn Xuân

**4) Thực trạng quản lý:** Theo Quyết định số 41/2016/QĐ-UBND về quy định phân cấp QLNN một số lĩnh vực hạ tầng, kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, Vạn Xuân là vườn hoa khu vực, trực tiếp được quản lý của cấp Quận. Tuy nhiên, theo Quyết định Số: 1640/2017/QĐ-UBND về phê duyệt danh mục công viên, vườn hoa, cây xanh, thảm cỏ thành phố quản lý sau đầu tư, vườn hoa Vạn Xuân lại do thành phố trực tiếp quản lý. Cơ cấu tổ chức quản lý vườn hoa cấp thành phố theo Quyết định 19/2010/QĐ-UBND thể hiện như sơ đồ 3.12.



**Sơ đồ 3.4.** Vai trò các cơ quan trong quản lý vườn hoa thành phố phụ trách

Thực tế, qua khảo sát, phỏng vấn, nội dung quản lý khai thác, sử dụng vườn hoa Vạn Xuân hiện nay khá phức tạp, chồng chéo, có sự tham gia của nhiều cấp ngành nhưng chưa hiệu quả.

**Bảng 3.10.** Hoạt động quản lý khai thác, sử dụng vườn hoa Vạn Xuân

| Đơn vị                                                                    | Trách nhiệm                                        | Hoạt động thực tế                                                                                     | Hiệu quả                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công an phường                                                            | Duy trì trật tự địa bàn                            | Thường xuyên tuần tra, nhắc nhở, xử phạt người dừng, đỗ xe trái quy định; dẹp quán cóc, hàng rong     | Vẫn tồn tại nhiều sai phạm như:<br>+ Đỗ xe lộn xộn<br>+ Bán quán cóc<br>+ Cắt tóc vỉa hè                                                            |
| Đội tự quản phường                                                        | Hỗ trợ CA phường                                   | Tuần tra, phát hiện vi phạm, xử phạt                                                                  | Vẫn tồn tại nhiều sai phạm                                                                                                                          |
| Công ty công viên cây xanh Hà Nội – Xí nghiệp quản lý công viên, vườn hoa | Chăm sóc cây xanh, mặt nước                        | Công nhân đi chăm sóc cây, vớt rác trong hồ phun nước                                                 | Chất lượng cây xanh, mặt nước thấp:<br>+ Cây gãy cành, cành loài xoà<br>+ Thảm cỏ xấu, nhiều rác thải vớt bờ bãi<br>+ Mặt nước bẩn, nhiều rác thải  |
| Cty chiếu sáng đô thị<br>Cty thoát nước<br>Cty VSMTĐT                     | Bảo trì hệ thống chiếu sáng, Hạ tầng kỹ thuật khác | Thay bóng đèn, sửa chữa hệ thống<br>Bổ sung, sửa chữa nắp hố ga<br>Trạm biến áp<br>Vệ sinh môi trường | Hệ thống tiện ích công cộng kém:<br>+ Nhiều bóng cháy, hỏng<br>+ Ghế đá xuống cấp<br>+ Biển bảng thiếu<br>+ Thiếu thùng rác, vệ sinh môi trường kém |

#### 4) Kết quả điều tra xã hội học về thực trạng kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân

Trong phạm vi nghiên cứu, NCS thực hiện điều tra XHH tại Vườn hoa Vạn Xuân. Thông qua 2 phương pháp quan sát và phỏng vấn có sử dụng bảng hỏi (Phụ lục 3). Một số kết quả điều tra quan trọng được tổng hợp như sau:

- **Giao thông:** Lưu lượng xe máy và ô tô vào các giờ cao điểm trong ngày cao hơn nhiều so với các khung giờ khác. Tại điểm giao cắt giữa Phan Đình Phùng và Phùng Hưng thường xuyên ùn ứ.
- **Hoạt động tại vườn hoa:** diễn ra từ 6h sáng đến 22h đêm với nhiều loại hình hoạt động phong phú, tập trung chủ yếu khu vực chân tượng đài và đài phun nước.
- **Đối tượng sử dụng:** Người đến vui chơi, tụ tập, sử dụng vườn hoa ở mọi lứa tuổi từ thanh thiếu niên đến trung niên và các cụ cao niên.
- **Đánh giá chung của người sử dụng về kiến trúc, cảnh quan vườn hoa:** chưa đẹp mắt, không được bảo trì kịp thời, nhiều nơi xuống cấp.
- **Mong muốn của người sử dụng:** Cải tạo, chỉnh trang vườn hoa, tổ chức thêm hoạt động, bố trí khu vực để xe, tổ chức phân luồng giao thông giảm ách tắc khu vực.

#### 3.5.2. Các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân

**1) Mục tiêu:** Đảm bảo phù hợp với các đồ án quy hoạch tại khu vực, tuân thủ các quy chế, quy định đã có, luận án xác định mục tiêu quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân nhằm: Bảo tồn không gian, kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân; Tạo cảnh quan chung cho khu vực; Nâng cao chất lượng vườn hoa, thu hút người dân đến thăm quan, nghỉ ngơi, giải trí; Định hướng cho hoạt động cải tạo, xây mới các công trình kiến trúc trong khu vực.

#### 2) Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân:

- Theo Bảng phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, vườn hoa Vạn Xuân thuộc phân vùng 4 “Hồ Trúc Bạch – Hàng Đậu”
- Theo Bảng xếp hạng KGCC khu NDLS Hà Nội, vườn hoa Vạn Xuân được xếp hạng B
- Theo phân loại vườn hoa Vạn Xuân là vườn hoa khu vực

Dựa trên việc phân tích đặc điểm của vườn hoa Vạn Xuân như trên, và bảng hướng dẫn nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS theo phân vùng 4, luận án xác

định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân như sau:

- Kế thừa các văn bản quản lý, các nghiên cứu đã ban hành, cập nhật các phương án thi tuyển, ý tưởng cho tổ chức kiến trúc, cảnh quan khu vực
- Bảo tồn diện tích không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực
- Khu vực vườn hoa Hàng Đậu: Bảo tồn không gian mở, cây xanh, cảnh quan, vệ sinh môi trường vườn hoa Vạn Xuân, tháp nước Hàng Đậu; Chính trang mặt đứng các dãy phố Quán Thánh, Hòe Nhai, Hàng Đậu, Phan Đình Phùng, Hàng Than; Nghiên cứu, thúc đẩy đầu tư xây dựng dự án bãi đỗ xe ngầm trong khu vực

Theo xếp hạng B nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC theo hạng, luận án xác định nguyên tắc chung quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân theo bảng 3.11.

**Bảng 3.11.** Nguyên tắc chung quản lý quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân

| <b>Nội dung quản lý</b> | <b>Nguyên tắc quản lý</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiến trúc, cảnh quan    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phải phù hợp với QHC, QHPK, QHCT, TKĐT được duyệt</li> <li>- Tuân thủ về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng</li> <li>- Các phố Hàng Đậu, Phan Đình Phùng không xây dựng công trình cao tầng</li> <li>- Các công trình kiến trúc trong khu vực phải đảm bảo tôn trọng kiến trúc chủ thể</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Bảo tồn, tôn tạo        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuân thủ các qui định theo Luật Di sản văn hoá với di tích Bốt Hàng Đậu</li> <li>- Bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở vườn hoa Vạn Xuân, cây xanh, tháp nước Hàng Đậu</li> <li>- Chính trang mặt đứng các dãy phố Quán Thánh, Hòe Nhai, Hàng Đậu, Phan Đình Phùng, Hàng Than cho đồng nhất, phù hợp cảnh quan chung</li> <li>- Các công trình xung quanh KGCC khi xây dựng mới, cải tạo, cần phải được qui định cụ thể về hình thức kiến trúc, để phát huy được kiến trúc, cảnh quan của vườn hoa Vạn Xuân</li> </ul> |
| Đầu tư, xây dựng        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện đúng theo các quy định trong đầu tư, xây dựng công</li> <li>- Cải tạo nâng cấp vườn hoa phải được phê duyệt và thực hiện theo quy định quản lý và đầu tư xây dựng.</li> <li>- Tổ chức thi tuyển công khai để lựa chọn phương án cải tạo Vườn hoa Vạn Xuân</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
| Khai thác, sử dụng      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quận Ba Đình trực tiếp quản lý cần đảm bảo khối lượng, chất lượng được giao</li> <li>- Duy trì kiến trúc, tượng đài, các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chất lượng</li> <li>- Tuyên truyền trong cộng đồng để nâng cao ý thức trong quá trình sử dụng</li> <li>- Kêu gọi sự tham gia của cộng đồng</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |

**3) Giải pháp cụ thể quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân:** Vườn hoa Vạn Xuân nằm trong khu vực cải tạo, chỉnh trang, vì vậy cần lập thiết kế đô thị để cải tạo chỉnh trang hình ảnh vườn hoa cũng như các kiến trúc xung quanh, đảm bảo chất lượng kiến trúc, cảnh quan khu vực. Nghiên cứu thiết kế theo hướng tôn trọng di sản, hài hoà với kiến trúc,



- Độ rộng vỉa hè đảm bảo quy chuẩn, khuyến khích mở rộng, có thiết kế lối lên xuống, tiếp cận thuận tiện cho người tàn tật theo tiêu chuẩn.
- Đường dạo tổ chức hợp lý, thẩm mỹ, vật liệu lát đường dạo là vật liệu tự nhiên, có tính địa phương, kết cấu bền vững như đá tự nhiên, đảm bảo sử dụng trên 50 năm.

#### **b. Cây xanh, mặt nước**

- Cây xanh vỉa hè: Bảo tồn hàng cây vỉa hè vườn hoa, chăm sóc duy trì theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành
- Cây xanh trong vườn hoa được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại, bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Lựa chọn loại cây có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực đô thị: một số loại cây đang được sử dụng phổ biến ở Hà Nội như cây bàng đài loan. Các loại cây bụi, cây có hoa, hương thơm nhẹ nhàng như cây chi đại.
- Lắp đặt hệ thống lọc nước trong đài phun, thay nước thường xuyên đảm bảo mỹ quan cũng như vệ sinh môi trường.

#### **c. Tiện ích đô thị**

- Bến xe bus: Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung, có thể nghiên cứu làm mái chờ, chỗ ngồi hình thức phù hợp để tăng thêm tiện ích cho người sử dụng khi đến vườn hoa
- Chòi nghỉ: thiết kế hài hoà, vật liệu thân thiện môi trường
- Ghế ngồi: Bố trí đủ ghế ngồi, vị trí phù hợp
- Có tuyến cho người khuyết tật dành tiếp cận dễ dàng
- Cột đèn chiếu sáng: Bố trí hệ thống chiếu sáng đầy đủ, Chiếu sáng đô thị sử dụng đèn LED ánh sáng vàng
- Biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ không gian, kiến trúc và cảnh quan chung
- Thùng rác bố trí ở các khu vực phù hợp, dễ nhận biết, hình thức đẹp
- Nhà vệ sinh công cộng: đặt ở vị trí phù hợp, hình thức đẹp, hài hoà với cảnh quan chung

#### **\* Bảo tồn, tôn tạo**

- Thực hiện theo Luật Di sản trong việc xác định ranh giới khoanh vùng bảo vệ các di tích

Tháp nước Hàng Đậu để ngăn chặn việc lấn chiếm, tuyệt đối không cho bán hàng rong hay có các hành vi xâm phạm công trình

- Đối với các công trình xây dựng quanh khu vực vườn hoa, không được xây dựng đột biến về qui mô, không sử dụng màu sắc, vật liệu không phù hợp

**\* Giao thông và HTKT khác**

**a. Giao thông:** Cần thiết phân giai đoạn quản lý đầu tư giao thông cho khu vực để từng bước cải thiện các vấn đề tồn tại hướng tới tích hợp giao thông công cộng, giao thông thân thiện cho người đi bộ để tiếp cận thuận lợi tới Vườn hoa và các điểm KGCC khác trong khu vực. Nội dung đề xuất cho từng giai đoạn tại Bảng 3.10

**Bảng 3.10.** Quản lý giao thông khu vực vườn hoa Vạn Xuân theo giai đoạn

| Giai đoạn    | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giai đoạn 1. | - Quy hoạch lại diện tích đỗ xe công cộng không vượt quá 20% tổng diện tích khuôn viên vườn hoa cho phù hợp, đảm bảo mỹ quan.<br>- Cung cấp đường đi bộ, làn xe đạp, tín hiệu ưu tiên xe buýt, làn đường ưu tiên xe buýt, xe buýt nhanh (BRT) và hệ thống tàu điện metro dựa trên bản đồ các KGCC trong toàn thành phố. |
| Giai đoạn 2. | Nghiên cứu phương án xây dựng bãi đỗ xe ngầm trong khu vực theo Chương trình xây dựng thêm các bãi đỗ xe công cộng của Thành phố                                                                                                                                                                                        |
| Giai đoạn 3  | Nghiên cứu Tổ chức tuyến phố đi bộ cuối tuần quanh khu vực từ Tháp nước Hàng Đậu, Vườn hoa Hàng Đậu, phố Phan Đình Phùng, Cổng phía Bắc Hoàng Thành, Nhà Thờ Cửa Bắc.                                                                                                                                                   |

**b. Thoát nước:** Bố trí hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống cống chung khu vực; việc xử lý phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT và các quy định hiện hành liên quan khác.

**c. Cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trang thiết bị:** Hệ thống cấp điện, chiếu sáng thông tin liên lạc phải được bố trí trong các tuy-nel ngầm; Có hệ thống điện chiếu sáng hỗ trợ cho đường phố; Khuyến khích chiếu sáng bề mặt vườn hoa; Ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng;

**\* Quản lý khai thác, sử dụng:** Phân cấp, trao quyền hạn cho chính quyền phường là cơ quan thực sự đang quản lý các vườn hoa.

**a) Khai thác, sử dụng:**

*\* An toàn trong sử dụng:* Duy trì chiếu sáng vào các thời điểm trong ngày, theo mùa phù

hợp để đảm bảo đủ ánh sáng cho người dân sử dụng. Tạo không gian chức năng đáp ứng nhu cầu tâm sinh lý phù hợp với các đối tượng sử dụng. Đặc biệt nhóm yếu thế là người tàn tật, người già, trẻ em. Thiết lập các chính sách ưu tiên dành cho nhóm đối tượng này trong quá trình sử dụng các tiện ích, khu chức năng nói riêng và KGCC nói chung.

*\* Hiệu quả trong khai thác không gian:* Tổ chức quy hoạch lại các không gian hoạt động của vườn hoa để có thêm chức năng cho nhiều nhóm đối tượng sử dụng khác nhau dựa trên khảo sát các nhu cầu sử dụng, thói quen sử dụng của từng nhóm đối tượng. Đa dạng trong các hoạt động nghỉ ngơi, hay các hoạt động về văn hóa, giáo dục, khoa học. Đa dạng phong phú trong hình thức thiết kế, sử dụng linh hoạt các phong cách, linh hoạt trong cách sử dụng vật liệu. Nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm khai thác công viên một cách hiệu quả.

**b) Duy tu, bảo dưỡng:** Quy định quy trình, thời hạn duy tu, bảo trì kiến trúc, cảnh quan vườn hoa theo pháp luật xây dựng, đảm bảo an toàn trong sử dụng và duy trì mỹ quan đô thị. Khi các hạng mục của vườn hoa bị xuống cấp, hư hỏng trước thời hạn quy định bảo trì, các đội tự quản, các cá nhân được phân công giám sát có trách nhiệm thông báo chính quyền phường chủ quản báo về các đơn vị liên quan như Công ty công viên cây xanh, Công ty chiếu sáng đô thị, Công ty cấp thoát nước, Công ty điện lực kịp thời có phương án khắc phục, sửa chữa.

Cây cảnh, bồn hoa, thảm cỏ, cây lá màu phải được chăm sóc, cắt tỉa và xử lý sâu bệnh thường xuyên theo đúng quy trình kỹ thuật. Cây cảnh được cắt tỉa theo hình khối phù hợp cảnh quan. Các bồn hoa, thảm lá màu, màu sắc phong phú tươi sáng, phối kết màu đẹp, bồn hoa đảm bảo 100% hoa và nụ. Thảm cỏ bằng phẳng, xanh tốt quanh năm.

Bảo trì, sửa chữa thường xuyên và kịp thời các công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật hư hỏng xuống cấp. Duy trì tốt hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo bóng sáng 95%. Nạo vét hệ thống thoát nước, thu dọn rác thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

**\* Sự tham gia của cộng đồng:** Tổ chức các buổi họp, workshop nội dung liên quan đến các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan vườn hoa, giải pháp quản lý vườn hoa mời đại diện người dân 2 phường Quán Thánh và Nguyễn Trung Trực tham gia; Mời đại diện người dân 2 phường đóng góp ý kiến vào các phương án quy hoạch, cải tạo vườn hoa.

Lập đường dây nóng cho người dân có thể phản ánh các hành vi vi phạm quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong khu vực với chính quyền đô thị trực tiếp quản lý. Chính quyền đô thị có trách nhiệm nghiên cứu, xem xét, tiếp thu và phản hồi các ý kiến giám sát của cộng đồng; Các phương tiện truyền thông như loa phường cần giúp nâng cao nhận thức về KGCC trong cộng đồng dân cư; Tổ chức các hoạt động dọn dẹp vệ sinh, làm sạch vỉa hè, trồng cây các khu vực quanh vườn hoa kêu gọi sự tham gia của người dân.

Vườn hoa nếu được đầu tư cải tạo cần được thiết kế nhằm đảm bảo cân bằng chi phí vốn đầu tư xây dựng với chi phí vận hành và bảo trì; Xây dựng các chính sách nhằm huy động kinh phí từ nhiều nguồn khác nhau: từ ngân sách; từ các thỏa thuận quy hoạch và phát triển, từ các nguồn lực xã hội khác; Xây dựng quan hệ đối tác có thể huy động nguồn lực để xây dựng và duy trì vườn hoa. Quan hệ đối tác có thể bao gồm chính quyền địa phương, người dân địa phương và các tổ chức trong nước và quốc tế cùng hợp tác để phát triển và duy trì vườn hoa. Sự hợp tác như vậy có thể mang lại một nguồn lực tuyệt vời bằng cách cung cấp các tình nguyện viên, các chuyên gia có chuyên môn và tài liệu. Mặc dù các tình nguyện viên và các tổ chức phi lợi nhuận không tài trợ kinh phí nhưng có thể giúp tổ chức các sự kiện để tạo các nguồn gây quỹ.

- Cần khuyến khích, tạo điều kiện cho các nguồn lực xã hội: Các tổ chức, doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng vườn hoa sẽ có những cơ chế hỗ trợ như: nguồn vốn vay với lãi suất thấp từ quỹ hỗ trợ phát triển, quỹ đầu tư phát triển, có chính sách ưu đãi hỗ trợ doanh nghiệp khi đầu tư ở nơi khác, những địa điểm khác, miễn giảm đóng góp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, giảm thuế thu nhập cho doanh nghiệp, miễn tiền sử dụng đất đối với những diện tích đất xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh.

#### **4) Tổ chức thực hiện quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân**

**Tổ quản lý KGCC ( Ban chính trang đô thị Hà Nội):** Phối hợp với các Sở chuyên ngành, cộng đồng, nhà nghiên cứu, doanh nghiệp trên địa bàn xây dựng nội dung cụ thể hóa các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân thành qui định quản lý, phù hợp quy chế quản lý kèm theo QHPK H1-2, quy định quản lý kèm theo đồ án QHCT quận Ba Đình đã có; Xây dựng Kế hoạch lập thiết kế đô thị các tuyến đường trong khu vực; Thông



báo trên các phương tiện đại chúng cho các tổ chức, cá nhân tuân thủ theo quy định trong quá trình giải quyết các hồ sơ đồ án QHĐT theo thẩm quyền; Yêu cầu, đề xuất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền đưa ra những yêu cầu liên quan đến kiến trúc, cảnh quan mà các tổ chức, cá nhân phải tuân thủ khi nghiên cứu xây dựng công trình tại các vị trí cụ thể; Phối hợp với Sở Xây dựng và UBND quận Ba Đình tổ chức thanh tra, kiểm tra.

***Sở Xây dựng có trách nhiệm:*** Thẩm định thiết kế cơ sở, giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng công trình theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật; Chủ trì, phối hợp với UBND quận tổ chức kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng khi xây dựng công trình trong khu vực.

***Ủy ban nhân dân các quận Ba Đình giao phòng QLĐT có trách nhiệm:*** Thực hiện kiểm soát hoạt động xây dựng công trình trong khu vực, đặc biệt tại các tuyến bao quanh vườn hoa Vạn Xuân đúng Quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo đúng quy định này; Tổ chức kiểm tra, giám sát việc thi công xây dựng công trình và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền, đúng pháp luật; Thông báo cho các tổ chức, cá nhân theo thẩm quyền thực hiện đúng quy định này.

***Chính quyền Phường Quán Thánh:*** Trực tiếp quản lý khai thác, sử dụng kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân thông qua các hoạt động thường xuyên như tuần tra, giám sát, thu nhận ý kiến người dân và phối hợp với Tổ quản lý KGCC – Ban chỉnh trang đô thị Hà Nội để có những giải pháp phù hợp và kịp thời.

***Cộng đồng dân cư:*** Chủ động tham gia giám sát, thông tin về các vấn đề tồn tại trong khai thác, sử dụng vườn hoa Vạn Xuân với các cấp chính quyền. Các hộ gia đình ở trên các tuyến phố quanh vườn hoa sẵn sàng tham gia các hoạt động giữ gìn vệ sinh đường phố, tuân thủ các quy định về tầng cao, màu sắc, vật liệu như quy định khi cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Khi tham gia sử dụng vườn hoa, đảm bảo các quy định văn minh nơi công cộng.

### **3.6. Bàn luận**

Trong giới hạn nghiên cứu, luận án tập trung nghiên cứu các lĩnh vực về pháp lý quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đô thị. Trên cơ sở này, giải pháp pháp lý quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội được phân thành các nhóm: 1) Phân vùng

và xác định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan theo vùng; 2) Quản lý bảo vệ các KGCC có giá trị; Quản lý cải tạo, chỉnh trang; Quản lý xây dựng mới; Quản lý khai thác sử dụng; 3) Hoàn thiện khung pháp lý, công cụ, cơ sở dữ liệu; 4) Tổ chức bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội; 5) Giải pháp quản lý có sự tham gia của cộng đồng

### **3.6.1. Tính khả thi của các giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng**

Trong bối cảnh thủ đô Hà Nội được mở rộng về phạm vi, đồng thời phát triển với tỉ lệ đô thị hoá tăng cao, dự kiến đạt 70% năm 2030[1], nhiệm vụ quản lý cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu trong đó có công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS vô cùng quan trọng và cấp bách. Sau QHC xây dựng thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trên cơ sở cụ thể hoá Luật Thủ đô, Nghị định 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ, thành phố đã triển khai nhiều văn bản, Quy chế quản lý QH, KT chung và một số khu vực đặc thù, các Chương trình nâng cấp ĐT.v.v..

Từng bước nghiên cứu từ lý luận đến thực tiễn về nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC quốc tế và Việt Nam cũng như thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội là phạm vi nghiên cứu của luận án, các nhóm giải pháp đề xuất đều có tính khả thi cao.

Giải pháp bổ sung một số nội dung tại các văn bản luật như Luật QHĐT, Luật đất đai, Luật Thủ đô là cần thiết và khả thi. Cụ thể, tại Luật Thủ đô sẽ bổ sung nội dung qui định riêng cho các quận NDLS Hà Nội, nơi có mật độ xây dựng và dân số rất cao và nhiều di tích lịch sử và văn hóa làm cơ sở pháp lý QL KT, CQ KGCC khu NDLS.

Giải pháp phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội là giải pháp quan trọng trong luận án. Dựa trên các yếu tố ảnh hưởng đến nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC như lịch sử, quy hoạch, bảo tồn, kiến trúc cảnh quan, NCS đề xuất phân thành 13 vùng với mục tiêu mỗi vùng có khung quản lý phù hợp. Yêu cầu quản lý tại các vùng khác nhau nhưng bổ sung cho nhau và bổ sung cho mục tiêu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Bên cạnh hướng dẫn cụ thể cho việc phân vùng, giải pháp cũng đưa ra các yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC cho từng vùng phù hợp với đặc điểm.

Trong nội dung tổ chức bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, NCS đề xuất bổ sung Tổ quản lý KGCC thuộc Ban quản lý chính trang đô thị Hà Nội hiện trực thuộc Sở xây dựng thành phố. Tổ quản lý KGCC sẽ phối hợp với các cấp, ngành thực hiện nhiệm vụ liên quan quản lý KGCC toàn thành phố, mọi qui mô, cấp độ.

Giải pháp STGCCĐ rất cần thiết và có tính khả thi cao trong giai đoạn hiện nay. Cộng đồng là người trực tiếp được hưởng lợi, là nhân tố quan trọng trong việc duy trì và phát triển KGCC. Trước đây, sự tham gia của cộng đồng trong quy hoạch và QLĐT ở Việt Nam còn nhiều rào cản do trình độ, nhận thức kém, nguồn lực chưa sẵn có thì ngày nay những rào cản này đã dần được gỡ bỏ. Khi công nghệ thông tin phát triển, đưa truyền thông, mạng xã hội vào tất cả các khía cạnh trong đời sống cũng là lúc trình độ dân trí của người dân ngày một nâng cao. Không chỉ người dân, các tổ chức, doanh nghiệp cũng nhận thức được giá trị của kiến trúc, cảnh quan KGCC và chủ động tham gia vào các nội dung cải thiện KGCC trong thành phố. Có chính sách và cơ chế phù hợp, sự tham gia này sẽ sâu rộng và hiệu quả hơn trong giai đoạn tiếp theo.

### **3.6.2. Tính hiệu quả của quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng**

Như đã nói, hiện nay, khái niệm KGCC tại các văn bản QPPL nói chung, còn chồng chéo, mâu thuẫn dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý. Việc xác định cụ thể khái niệm quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS làm cơ sở đưa vào các văn bản quản lý cho Hà Nội rất cần thiết. Tại NDLS, có nhiều thể loại KGCC với các loại hình, qui mô, cấp độ khác nhau. Việc phân loại và xếp hạng các KGCC (trên cơ sở đánh giá điểm giá trị kiến trúc, cảnh quan; giá trị hấp dẫn người dùng; giá trị di sản DT) làm cơ sở cho đề xuất các nguyên tắc quản lý phù hợp với từng hạng nhằm giữ gìn và phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan KGCC.

Công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan tại Thành phố Hà Nội hiện nay được thực hiện chủ yếu thông qua việc phân công, phân cấp quản lý về nguyên tắc, chưa cụ thể về nội dung và qui trình. Do sự chênh lệch về nhận thức, năng lực nên thiếu tính đồng bộ, nhất quán trong công tác quản lý. Từ thực tiễn trên, luận án đã nghiên cứu đề xuất qui trình cụ thể tổ chức thực hiện để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý.

Trước tiên, xác định thể loại, xếp hạng và vùng quản lý của KGCC. Từ đó có thể đưa ra được các nguyên tắc và yêu cầu quản lý. Bước tiếp theo, dựa trên các tiêu chí quản lý, xác định phương thức quản lý sử dụng đất, quản lý hạ tầng kỹ thuật, quản lý bảo tồn - tôn tạo, quản lý đầu tư - xây dựng, quản lý khai thác - sử dụng kiến trúc, cảnh quan KGCC. Với từng nội dung, luận án đề cập đến yêu cầu và tiêu chí cụ thể phù hợp với các vùng quản lý khác nhau trong khu NDLS thành phố Hà Nội.

Các đề xuất của luận án không chỉ dừng ở các yêu cầu, nội dung QL mà bao gồm các tiêu chí cần thực hiện, quy trình cụ thể góp phần hoàn thiện khung chính sách, làm cơ sở để xây dựng các quy định quản lý, bổ sung nội dung quản lý KT, CQ KGCC tại các Quy chế quản lý QH, KTĐT.

### **3.6.3. Tính thực tiễn và áp dụng nhân rộng giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng**

#### ***1) Thực tiễn***

Luận án đã lựa chọn áp dụng thí điểm quản lý kiến trúc, cảnh quan Vườn hoa Vạn Xuân, phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Theo QHC, đây là KGCC nằm trong phân khu H1-2, khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, mật độ dân cư cao, không còn quỹ đất phát triển, các chỉ tiêu về HTXH, HTKT thiếu so với QCXDVN, chưa đáp ứng được nhu cầu địa phương. Với vị trí nằm trong phường Quán Thánh, nơi có nhiều tuyến đường chính đi qua, Vườn hoa Vạn Xuân tuy có quy mô không lớn nhưng vai trò quan trọng trong khu vực. kiến trúc, cảnh quan VH ảnh hưởng lớn đến kiến trúc, cảnh quan chung của cả khu vực vì nó tiếp giáp với nhiều hướng giao thông. Ngoài ra, tại khu vực này cũng đang được thành phố nghiên cứu thực hiện dự án đầu tư bãi đỗ xe ngầm và cải tạo kiến trúc, cảnh quan vườn hoa Vạn Xuân – Tháp nước Hàng Đậu.

Qua khảo sát, phân tích hiện trạng khu vực, đồng thời căn cứ vào các hướng dẫn *Phân loại KGCC; Xếp hạng KGCC, Phân vùng quản lý KGCC*, Luận án nhanh chóng xác định được giải pháp QL cụ thể gồm ...Bảo tồn, tôn tạo; Đầu tư, xây dựng; Khai thác, sử dụng Vườn hoa Vạn Xuân. Bước tiếp theo, dựa trên *Bộ tiêu chí, Nhóm giải pháp cụ thể*

## ***2) Áp dụng nhân rộng***

Giải pháp phân loại, xếp hạng KGCC và phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS có thể áp dụng cho các KGCC bất kỳ trong khu vực nghiên cứu. Thông qua việc phân tích và xác định KGCC đó thuộc thể loại nào, xếp hạng nào, thuộc vùng quản lý nào trong NDLS, có thể nhanh chóng đưa ra các nguyên tắc và yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đó.

Với sự phát triển của công nghệ thông tin như hiện nay, có thể tích hợp các giải pháp trên vào một phần mềm quản lý cùng bản đồ thông tin KGCC, tình trạng các KGCC và nguyên tắc, yêu cầu quản lý theo xếp hạng, phân vùng tương ứng. Giải pháp áp dụng công nghệ sẽ giảm đi sự chồng chéo trong bộ máy quản lý nhà nước và sự chậm chạp trong qui trình giải quyết các thủ tục hành chính cũng như cập nhật liên tục các trạng thái của KGCC. Công nghệ thông tin cũng cho phép nhiều bên có thể tham gia tương tác và thúc đẩy sự tham gia của cộng đồng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội.

Giải pháp phân loại, xếp hạng KGCC và phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC có thể áp dụng cho các thành phố khác ở Việt Nam có đặc điểm tương đồng chứ không riêng Hà Nội. Với mỗi một thành phố, dựa trên các đặc điểm và các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC đã nêu, có thể điều chỉnh các nội dung xếp hạng, phân vùng cho phù hợp.

## KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

### 1) Kết luận

Trong cấu trúc KGĐT, KGCC là thành phần không thể thiếu. Các KGCC như quảng trường, công viên, vườn hoa sân chơi ở nhiều qui mô, cấp độ khác nhau không chỉ giúp cải thiện môi trường, cân bằng hệ sinh thái, kiến tạo không gian phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, giao lưu cộng đồng mà còn góp phần tạo nên kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Tại Việt Nam, trong những năm gần đây, nhà nước đã đưa ra những định hướng rõ ràng nhằm giữ gìn và phát huy giá trị hệ thống các KGCC. Tại NĐLS thành phố Hà Nội, đô thị lõi trung tâm của Hà Nội với bề dày hơn 1000 năm văn hiến, số lượng các KGCC hiện hữu không ít. Tuy nhiên, với tốc độ đô thị hoá cao, gia tăng mật độ dân số nhanh chóng, sự bành trướng của các tập đoàn bất động sản, khiến việc quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội gặp nhiều thách thức. Trên thực tế, hiện nay, công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC còn rất hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn, gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Ngoài ra, công tác nghiên cứu trong lĩnh vực này vẫn chưa có những lý luận đầy đủ, sâu sắc và toàn diện.

Để giải quyết những vấn đề trên, luận án đã tìm hiểu, đánh giá thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Việt Nam nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng, tìm hiểu các xu hướng cũng như những bài học kinh nghiệm cụ thể trên thế giới và Việt Nam, nghiên cứu các cơ sở khoa học về quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC. Ngoài ra, kết quả điều tra xã hội học thực hiện trong thời gian nghiên cứu cũng tổng hợp nhiều ý kiến đánh giá của chuyên gia, nhà quản lý và người dân về thực trạng, giải pháp, cũng như mong muốn của họ về công tác quản lý KT, CQ KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội.

5 quan điểm được đề xuất gồm: i) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội phù hợp định hướng phát triển chung và điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội; ii) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội nhằm bảo tồn tôn tạo các không gian đô thị đặc trưng; iii) Quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố Hà Nội cần phân cấp rõ ràng, phân quyền phù hợp; iv) Đồng thuận giữa chính quyền, doanh nghiệp và người dân trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NĐLS thành phố

Hà Nội; v) Huy động sự tham gia của cộng đồng trong quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội.

5 mục tiêu để quản lý gồm: i) Mục tiêu bảo tồn và phát huy giá trị của sinh hoạt cộng đồng trong đời sống DT; ii) Mục tiêu xã hội; iii) Mục tiêu phát triển kinh tế; iv) Mục tiêu bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái; v) Mục tiêu phát triển bền vững, hội nhập quốc tế

7 nguyên tắc quản lý gồm: i) Phù hợp với định hướng quy hoạch và chiến lược phát triển đô thị thủ đô Hà Nội; ii) Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định pháp luật của Nhà nước; iii) Tuân thủ theo khung tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về QLĐT; iv) Đảm bảo thống nhất, hài hòa, tôn trọng và phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, văn hóa bản địa; v) Huy động sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quản lý quy hoạch, đầu tư, bảo tồn, khai thác sử dụng các KGCC; vi) Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa – lịch sử vốn có; vii) Đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân trong đô thị.

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu, Luận án đề xuất 6 nhóm giải pháp gồm có:

Nhóm 1. Xây dựng bộ tiêu chí quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS và Xếp hạng KGCC khu NDLS

Nhóm 2. Phân vùng và xác định yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan theo vùng

Nhóm 3. Nhóm giải pháp cụ thể: Quản lý bảo vệ các KGCC có giá trị; Quản lý cải tạo, chỉnh trang; Quản lý xây dựng mới; Quản lý khai thác sử dụng

Nhóm 4. Hoàn thiện khung pháp lý, công cụ, cơ sở dữ liệu

Nhóm 5. Tổ chức bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS Hà Nội.

Nhóm 6. Giải pháp quản lý có sự tham gia của cộng đồng

Qua trường hợp nghiên cứu cụ thể tại vườn hoa Vạn Xuân – phường Quán Thánh – Quận Ba Đình cho thấy khả năng áp dụng các giải pháp quản lý quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội là thực tiễn và khả thi.

Tóm lại, với các kết quả nghiên cứu trên, luận án đã bám sát các mục tiêu đề ra. Các đề xuất được xây dựng trên cơ sở đánh giá tổng quan, cơ sở lý thuyết và thực tiễn phù hợp với định hướng nghiên cứu. Việc đề xuất các giải pháp áp dụng là điều kiện thuận lợi để có thể triển khai, áp dụng thực tế cấp bách trong công tác QLĐT hiện nay.

## 2) Kiến nghị

### ***Chính phủ, các cơ quan Chính phủ***

- Rà soát, hoàn thiện hệ thống VBQPPL, quy chuẩn, tiêu chuẩn. Xác định định nghĩa thống nhất về KGCC trong đô thị Việt Nam đưa vào cơ sở pháp lý

- Đánh giá lại phương pháp quy hoạch cũ theo chủ nghĩa công năng dựa trên các chỉ số, chỉ tiêu chưa hiệu quả, tìm phương pháp quy hoạch và quản lý KGCC hệ thống hơn.

- Xem xét tích hợp TKĐT cụ thể trong khung chính sách để giải quyết tất cả các khía cạnh khác của KGCC, nhằm đảm bảo đây sẽ là những không gian mở sống động, có thể tiếp cận càng nhiều người càng tốt, được sử dụng và an toàn cho cả những thành phần dân cư dễ tổn thương nhất.

- Xây dựng cơ chế, chính sách nhằm cải thiện STGCCĐ trong quy hoạch đô thị. Các bên liên quan phi nhà nước cần được tạo điều kiện tham gia vào hoạch định chính sách từ giai đoạn nghiên cứu/phát hiện vấn đề, không chỉ khi các văn bản chính sách đã ban hành.

### ***Thành phố Hà Nội, các cơ quan quản lý thành phố Hà Nội***

- Khẩn trương phục hồi, tôn tạo, nâng cấp các KGCC hiện hữu, tăng cường công tác quản lý, dẹp bỏ lấn chiếm, sai phạm, sử dụng sai mục đích các không gian này. Chính quyền cần thảo luận với cộng đồng về việc làm thế nào để chúng có thể được quản lý tốt hơn. Cán bộ phường phụ trách xã hội và văn hoá cần tổ chức các hoạt động chơi cho trẻ em;

- Chính quyền cần huy động các nguồn lực khác nhau để xây dựng/cải thiện KGCC. Các phương tiện chơi có thể được tạo ra với chi phí thấp, bằng cách tận dụng những vật liệu đã qua sử dụng và nhân công lao động tình nguyện.

### ***Các bên liên quan khác***

- Các cơ quan dân cử ở cấp phường nên tích cực hơn trong giám sát cộng đồng, dẫn dắt các hoạt động liên quan.

- Các chuyên gia và các hiệp hội nghề nghiệp có thể gây ảnh hưởng đến chính sách và phương pháp QHĐT nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của KGCC trong QHĐT và cải thiện sự điều phối hợp trong mạng lưới của họ để có thể can thiệp vào chính sách một cách hiệu quả hơn.



- Các tổ chức phi chính phủ có thể tổ chức các chiến dịch vận động: thúc đẩy các giá trị của KGCC, đề xuất những gì có thể thực hiện để cải thiện tình hình, cung cấp các thông lệ tốt có thể áp dụng. Nội dung của nghiên cứu này có thể được sử dụng làm tài liệu vận động.

- Cơ quan truyền thông cần tích cực hơn trong việc truyền tải thông tin đa chiều, đóng góp vào việc bảo vệ KGCC. Họ cần xây dựng nhận thức về vấn đề này và được cung cấp các thực tiễn tốt để thông báo cho công chúng và thúc đẩy các cuộc thảo luận của công chúng nhằm gây ảnh hưởng tới các chính sách trong tương lai. Giới truyền thông cần được xây dựng năng lực để đưa tin một cách khách quan và có hiểu biết tốt về pháp luật.

- Cộng đồng dân cư cần nâng cao ý thức trách nhiệm, tinh thần tự chủ để trực tiếp giám sát qui trình quản lý các KGCC, đóng góp các ý tưởng cũng như các nguồn lực sẵn có để gìn giữ, phát huy giá trị kiến trúc, cảnh quan KGCC.

Các kiến nghị trên đây không chỉ nhằm hoàn thiện lý thuyết mà còn tác động nhiều đến thực tiễn quản lý và sẽ là đóng góp quan trọng để nâng cao chất lượng quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu NDLS thành phố Hà Nội, nâng cao chất lượng sống cho người dân, góp phần xây dựng thủ đô.

## DANH MỤC CÁC BÀI BÁO KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

### ***Bài báo khoa học***

1. *Chính sách nào cho quản lý di dân từ nông thôn ra thành thị tại Việt Nam* - Tạp chí khoa học kiến trúc, xây dựng trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội
2. *Các vấn đề tồn tại trong chính sách công về quản lý không gian công cộng ở Việt Nam* - Tạp chí xây dựng và đô thị - Học viện CBQL xây dựng và đô thị - Bộ xây dựng
3. *Xếp hạng để quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội* - Tạp chí Kiến Trúc

### ***Hội thảo khoa học***

1. *Quản lý thông minh các không gian công cộng ở Hà Nội để phát triển bền vững – Nghiên cứu trường hợp Hà Nội và bài học của Singapore* - Kỷ yếu hội thảo quốc tế “Chiến lược cho đô thị thông minh và hạ tầng giao thông để phát triển đô thị và phát triển bền vững: Đáp ứng với xu hướng tương lai và biến đổi khí hậu” - NXB xây dựng
2. *Sự tham gia của cộng đồng trong quản lý Vườn hoa/Sân chơi khu dân cư thành phố Hà Nội, thực trạng và giải pháp* – Kỷ yếu hội thảo quốc tế ICACE – Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội
3. *Quản lý không gian công cộng ở Hà Nội hướng đến thành phố sống tốt: Trường hợp NDLS Hà nội và bài học kinh nghiệm từ Singapore* - Kỷ yếu hội thảo quốc tế AUC - Springer Nature Singapore Pte. - Advances in 21st Century Human Settlements. - SCOPUS INDEX

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### Tiếng Việt

- [1]. Nguyễn Tuấn Anh (2012), *Khai thác đặc trưng sông, hồ trong tổ chức cảnh quan đô thị Hà Nội*, Luận án tiến sĩ Quy hoạch, Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [2]. Trần Quốc Bảo, Nguyễn Văn Đình (2011), *Kiến trúc và quy hoạch Hà Nội thời Pháp thuộc*, Nhà xuất bản xây dựng.
- [3]. Nguyễn An Bình (2005), *Không gian công cộng trong đô thị theo quan điểm phát triển đầu tư* - Hội thảo chuyên đề "Đô thị hóa và cuộc sống đô thị trong tương lai ở Việt Nam - Bàn về KGCC trong đô thị" tháng 08/2005.
- [4]. Nguyễn Thanh Bình (2009), *KGCC - Những vấn đề chính và biện pháp kiểm soát*, Tạp chí quy hoạch đô thị.
- [5]. Bộ Xây Dựng (2008), *Quyết định Số: 01/2006/QĐ-BXD* về việc ban hành TCXDVN 362: 2005 "Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế".
- [6]. Bộ Xây Dựng (2008), *Quyết định số 04/2008/QĐ - BXD* về việc ban hành: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng – QCXDVN 01: 2008/BXD
- [7]. Bộ Xây Dựng (2010), *Thông tư số 10/2010/TT - BXD* ngày 11/8/2010
- [8]. Bộ Xây Dựng (2010), *Thông tư số 19/2010/TT - BXD* ngày 22/10/2010
- [9]. Tạ Nam Chiến (2010), *Tổ chức không gian, kiến trúc quảng trường tại các đô thị lớn ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [10]. Chính Phủ - *Nghị định số 37/2010/NĐ-CP* ngày 7/4/2010
- [11]. Chính Phủ - *Nghị định số 38/2010/NĐ-CP* ngày 7/4/2010
- [12]. Nguyễn Văn Chương (2001) *Khai thác yếu tố nơi chốn nhằm tạo lập bản sắc đô thị, lấy thành phố Đà Nẵng làm địa bàn nghiên cứu*, Luận án tiến sĩ Kiến trúc, Trường ĐH xây dựng Đà Nẵng.
- [13]. Phạm Hùng Cường (2017), *Phân tích và cảm nhận không gian đô thị*, NXB Khoa học kỹ thuật.

- [14]. Lý Thế Dân (2004), *Không gian công cộng trong các đô thị ở Việt Nam*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, (Số 2), 23-25.
- [15]. Trần Kiều Thanh Hà (2010), *Không gian công cộng làm nên cuộc sống thành phố*, NXB Xây dựng.
- [16]. Trần Thị Việt Hà (2016), *Kiến tạo không gian công cộng ngoài trời ven biển – Thành phố Nha Trang*, Luận án tiến sỹ quy hoạch, ĐH Kiến trúc TP Hồ Chí Minh.
- [17]. Lưu Trọng Hải (2005), *Sinh hoạt cộng đồng của người Việt và không gian công cộng trong đô thị* - Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, (Số 9), 46-49.
- [17]. Ngô Trung Hải (2013), *Chuyển hóa không gian kiến trúc Hà Nội qua các thời kỳ* - Tạp chí kiến trúc, (Số 1).
- [18]. Trần Trọng Hanh (2001), *Qui hoạch đô thị ở châu Á*, Nhà xuất bản xây dựng.
- [19]. Trần Trọng Hanh (2006), *Chuyên đề Quản lý đô thị - Chương trình Nâng cao năng lực QLĐT*, Danida - Cục PTĐT - Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [20]. Đỗ Hậu, (2001), *Xã hội học đô thị*, Nhà xuất bản xây dựng.
- [21]. Đỗ Hậu, (2006), *Chuyên đề Quản lý đô thị có sự tham gia của cộng đồng - Chương trình Nâng cao năng lực QLĐT*, Danida - Cục PTĐT - Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [22]. Nguyễn Hồng Hạnh (2018), *Không gian công cộng hướng tới đô thị tăng trưởng xanh, Hội thảo quốc tế “KGCC hướng tới đô thị tăng trưởng xanh và phát triển bền vững” 23/11/2018*.
- [23]. Nguyễn Thị Hiền (2015), *Quản lý đô thị trong bảo tồn và quản lý vườn hoa/sân chơi khu dân cư trong các quận nội đô Hà Nội*, Nghiên cứu khoa học độc lập dưới sự tài trợ của Health brigde – Canada.
- [24]. Trần Thọ Hiền (2016), *Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan tuyến phố chính nội đô lịch sử thành phố Hà Nội*, Luận án tiến sỹ QLĐT, Trường ĐH Kiến trúc HN.
- [25]. Nguyễn Trọng Hoà (2015) *Sự chuyển tải thành công không gian đô thị mở đặc trưng*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.
- [26]. Nguyễn Liên Hương (2018), *Quản lý thông minh KGCC ở Hà Nội hướng đến phát triển bền vững* – Kỷ yếu hội thảo quốc tế “Chiến lược cho đô thị thông minh và hạ tầng

giao thông để phát triển đô thị và phát triển bền vững: Đáp ứng với xu hướng tương lai và biến đổi khí hậu”, NXB Xây dựng.

[27]. Trần Hùng, Nguyễn Quốc Thông (2004), *Thăng Long - Hà Nội, 10 thế kỷ đô thị hoá*, NXB Xây dựng.

[28]. Lê Hồng Kế (2010), *Thăng Long – Hà Nội 1000 năm đô thị hoá*, NXB Chính trị quốc gia.

[29]. Phạm Thuý Loan (2000), *KGCC ở Việt Nam, từ lý luận đến thực tiễn*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.

[30]. Đào Ngọc Lợi (2003), *Giáo trình khoa học quản lý*, NXB Chính trị quốc gia.

[31]. Hàn Tất Ngạn (1992), *Khai thác và tổ chức cảnh quan trong sự hình thành và phát triển đô thị Việt Nam*, Luận án tiến sĩ – Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội

[32]. Hàn Tất Ngạn (1996), *Kiến trúc cảnh quan đô thị*, NXB Xây dựng.

[33]. Đào Ngọc Nghiêm (1985), *Quản lý kiến trúc đô thị*, Luận án tiến sĩ - Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội .

[34]. Hoàng Phê (1994), *Từ điển tiếng Việt*, Trung tâm từ điển học, Nhà xuất bản giáo dục Hà Nội

[35]. Lê Hà Phong (2017), *Quảng trường - Trái tim đô thị*, Tạp chí kiến trúc Việt Nam.

[36]. Trương Văn Quảng, *Giải pháp thiết kế quy hoạch KGCC ven biển cho các DT du lịch nhằm tăng cường khả năng tiếp cận thích ứng với biến đổi khí hậu*, NCKH cấp nhà nước.

[37]. Trương Văn Quảng, *Quy hoạch hệ thống KGCC đô thị du lịch ven biển*, Tạp chí Quy hoạch xây dựng, (số 74).

[38]. Quốc hội CHXHCN Việt Nam (2009), *Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12*

[39]. Quốc hội CHXHCN Việt Nam (2012), *Luật Thủ đô số 25/2012/QH13*

[40]. Quốc hội CHXHCN Việt Nam (2013), *Luật di sản văn hoá số 10/VBHN-VPQH*

[41]. Quốc hội CHXHCN Việt Nam (2009), *Luật đất đai số: 45/2013/QH13*

[42]. Quốc hội CHXHCN Việt Nam (2014), *Luật xây dựng số 50/2014/QH13*

- [43]. Nguyễn Đăng Sơn (2006), *Phương pháp tiếp cận mới về quy hoạch và quản lý đô thị*, Nhà xuất bản xây dựng.
- [44]. Nguyễn Đăng Sơn (2006), *Không gian công cộng là thước đo thành phố sống tốt và sáng tạo*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, (Số 5)
- [45]. Nguyễn Kim Sơn, Nguyễn Thuý Nga (2010) *Tư liệu văn hiến Thăng Long - Hà Nội: Tuyển tập Địa chí*, Nhà xuất bản Hà Nội.
- [46]. Nguyễn Đức Thiềm, Phạm Trọng Thuật (2004) *Một số giải pháp thích ứng cho không gian công cộng đơn vị ở tại Hà Nội*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, (Số 2), 23-25.
- [47]. Nguyễn Đức Thiềm, Phạm Trọng Thuật (2004) *Các khía cạnh “văn hoá, xã hội” trong tổ chức không gian công cộng đơn vị ở Việt Nam*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam, (Số 3), 11-15
- [48]. Phạm Trọng Thuật (2004) *Tổ chức không gian công cộng trong đơn vị ở đô thị tại Hà Nội*, Luận án tiến sỹ Kiến trúc, Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [49]. Nguyễn Thị Thanh Thủy (1985), *Bố cục Phong cảnh vườn - công viên*, Luận án PTS, Trường ĐH Tổng hợp Hà Nội.
- [50]. Phan Cẩm Thượng (2012), *Kẻ Chợ và những chợ đầu mối*, Báo Thể Thao & Văn Hoá, (Số 17).
- [51]. Đỗ Trần Tín (2012), *Khai thác yếu tố cây xanh, mặt nước trong tổ chức không gian công cộng các khu đô thị mới tại Hà Nội*, Luận án tiến sỹ Quy hoạch, Trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội.
- [52]. Đoàn Trục (2015), *Sức hút của nghệ thuật công cộng*, Tạp chí Elle viet nam.
- [53]. Nhiều tác giả (2009) *Tổng tập 1000 năm Thăng Long-Hà Nội*, NXB Hà Nội.
- [54] UBND Thành phố Hà Nội (2009), *Quy định về Quản lý Hồ Tây* do UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 92/2009/QĐ-UBND
- [55] UBND Thành phố Hà Nội (2013), *Quy định quản lý cây xanh, công viên, vườn hoa, vườn thú ở Hà Nội tại Quyết định số 19/2010/QĐ - UBND*

[56]. UBND Thành phố Hà Nội (2013), *Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc phố cổ* do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6398/2013/QĐ-UBND ngày 24/10/2013.

[57]. UBND Thành phố Hà Nội (2013), *Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc phố cũ* do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 13/08/2013.

[58]. UBND Thành phố Hà Nội (2014), *Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội* do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/09/2014

[59]. UBND Thành phố Hà Nội (2016), *Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội*, do UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 11/2016/QĐ-UBND ngày 04/04/2016

### **Tiếng Anh**

[60]. Banz. George(1970), *Elements of Urban Form*, Mcgaw Hill Book Company, New York.

[61]. Bentley. I (1999), *Profit and place, Urban transformations Power, people and Urban design*, Routledge publisher, London, pp 74 – 94.

[62]. Bentley.I, Alcock. A, Murain.P, McGlynn. S, Smith.G (Reprinted 2005), *Responsive Environments – a manual manual for designer*, S.II: Architectural Press.

[63]. Bosselmann.P (2008), *Urban transformation*, S.Islandpress.

[64]. Camillo Sitte (1889), *City planning According to Artistic Principles*, Translated by George R.Collins and Christiane Crasemann Collins. London: Phaidon Press,1965.

[65]. Chua Beng Huat and Norman Edwards (1992), *Public space – design, use and management*, Centre for advanced studies/ Singapore University Press.

Claudio De Magalhaes

[66]. Claudio De Magalhaes & Matthew Carmona (2008), *Innovations in the Management of Public Space: Reshaping and Refocusing Governance*, published online

- [67]. Canter (1977), *The Psychology of Place*, Edition, illustrated. Publisher: Architectural Press.
- [68]. Emily Talen (2008), *Design for Diversity: Exploring socially Mixed Neighborhoods*, Elsevier Ltd, United State.
- [69]. Gehl.J (2001), *Cities for people, New City Spaces. Copenhagen*, Danish Architectural Press.
- [70]. Gehl.J, Gemzoe.Lars (2001), *New City Spaces. Copenhagen*, Danish Architectural Press.
- [71]. Gehl.J (2002), *Life between buldings: using public space*, New York: Van Nostrand Reinhold
- [72]. Gerald A.Danzer (1987) *Public Places: Exploring their History*, Nashville: *The American Association for State and Local History*
- [73]. Habernas, J (1962 – 1989), *The Structural transformation of the public sphere: An inquiry into a Category of Bourgeois Society*, translated by Thomas Burger with the assistance of Frederick Lawrence, Cambridge: Polity Press.
- [74]. Jane Jacob (1961), *The Death and Life of Great Amerrican cities*, Random House, NY.
- [75]. Koh David (2007), *Modern Law, Traditional Ethics, and Contemporary Political Legitimacy in Vietnam*, New York: Palgrave Macmilan
- [76]. Koh David Wards of Hanoi Wards of Hanoi, IndoChina Unit Series Politics/ social issues: Vietnam, Institute of Southeast Asian
- [77]. Loftland. L (1998), *The Public Realm: Exploring the city's quintessential social territory*, New York, Adline De Gruyter.
- [78]. Lynch Kelvin (1960), *The image of the city*, Cambridge, MA: MIT Press.
- [79]. Lynch Kelvin (1971), *Site planning*, Cambridge, MA: MIT Press.
- [80]. Lynda H. Schneekloth and Robert G. Shibley (1995), *Placemaking; The Art and Practice of Building Communities*, New York: John Wiley & Son, Inc



- [81]. Mark Francis - *Public places and spaces Chapter: Control as a Dimension of Public-Space Quality* - Department of Environmental Design, University of California-Davis, Davis, CA, 95616, USA
- [82]. Matthew Carmona and Claudio De Magalhaes (2007) *Public space management : Present and potential* – Journal of Environment planning and management
- [83]. Matthew Carmona, Claudio de Magalhaes, Leo Hammond (2008) - *Public space - The management dimension* - Routledge – Taylor & Francis Group ; LONDON & NEWYORK
- [84]. Matthew Carmona (2010) *Public space Asia-Pacific style* published online
- [85]. Mike Douglas (2008), *Building urban Communities: The politics of Civic Space in Asia*, London: Routledge.
- [86]. Mike Douglass (2010), *Hanoi: a Livable City for all*
- [87]. Newman.O (1972), *Defensible Space*, New York: Macmilan
- [88]. Nguyen Dang Son (2009), *Towards City Planning for Social Harmony*, Published by the Center for Asia – Pacific Studies & Kyung Hee University Korea.
- [89]. Stephen Carr, Mark Francis, Leanni G.rivlin, Andrew M.Stone (1992) *Public space* - Cambridge university Press
- [90]. Ola Söderström (2012), *Softly management – The politic of public space in Swiss*, HeathBridge Canada.
- [91]. Trancik.R (1986), *Finding Lost Space*, Van Nostrand: New York. Chapter 4: The Theories of Urban Spatial Design pp.97-124
- [92]. UN Habitat (2015), *The report of UN Habitat*
- [93]. William. S.W.Lim (2005), *Asian Ethical Urbanism*,
- [94]. W.van der Toorn Vrijthoff, Delft university, Neitherland, (2006) *WIT - History integrated urban transformation- Transactions on Ecology and the Environment*, Vol 93,  
© WIT Press [www.witpress.com](http://www.witpress.com), ISSN 1743-3541

### **Các tài liệu khác**

- [94]. Báo cáo dự án “ KGCC thân thiện với thanh niên trong bối cảnh đô thị hoá nhanh chóng’ (2013-2015), Viện trợ phát triển quan hệ đối tác.
- [95]. Chương trình Canada (1993-1995) ; *Di sản kiến trúc đô thị Hà Nội*
- [96]. Chương trình IPRAUS PHÁP (1998-2000), *Di sản kiến trúc đô thị Hà Nội*
- [97]. Chương trình phát triển đô thị tổng thể Thủ đô Hà Nội năm 2015
- [98]. Đề tài NCKH “*QH bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử và công trình có giá trị trên địa bàn Hà Nội*” của Sở QHKT Hà Nội thực hiện trong khuôn khổ chương trình nâng cao năng lực quản lý xây dựng và phát triển đô thị.
- [99]. Đề tài NCKH “*Cơ sở khoa học và thực tiễn để đổi mới quy trình quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển Thủ đô Hà Nội*” do VIUP chủ trì.
- [100]. Đề tài NCKH cấp Bộ: *Nghiên cứu hướng dẫn thiết kế đô thị các không gian công cộng tại các đô thị lớn ở Việt Nam* (Các trung tâm, quảng trường, đại lộ lớn và các khu đô thị) do Viện Quy hoạch đô thị - nông thôn chủ trì thực hiện.
- [101]. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ “*Nghiên cứu không gian xanh trong việc cải thiện và bảo vệ môi trường đô thị*” do Viện Quy hoạch đô thị - nông thôn chủ trì thực hiện.
- [102]. Đề tài NCKH cấp thành phố “ *Đánh giá hiện trạng và đề xuất giải pháp phát triển cây xanh ở Hà Nội*”, GS Đỗ Hậu chủ trì (2000-2001)
- [103]. Đề tài NCKH cấp thành phố “ *Xây dựng và quản lý không gian xanh trong các khu đô thị mới ở Hà Nội đến năm 2020 với sự tham gia của cộng đồng*” do GS Đỗ Hậu chủ trì (2000-2001)
- [104]. Đề tài NCKH “*Đánh giá mức độ hài lòng của người dân đối với dịch vụ công viên công tại Hà Nội*”
- [105]. Đề tài NCKH “*Di sản KTCQ đô thị Hà Nội* “ của Viện nghiên cứu kiến trúc (BXD) phối hợp với Trung tâm nghiên cứu và hợp tác quốc tế Canada (CECI)

- [106]. Kỷ yếu Hội thảo Quốc tế “*Quản lý và phát triển không gian công cộng trong đô thị*”, Bộ Xây dựng- Cục phát triển đô thị- HealthBrigde Canada, Hà Nội, tháng 10/2011.
- [107]. Kỷ yếu Hội thảo “Giải pháp bảo vệ, phục hồi và phát triển hệ thống cây xanh mặt nước TP Hà nội đáp ứng mục tiêu quy hoạch và tạo bản sắc đô thị”, Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, Hà nội, tháng 01/2018.
- [108]. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về QHXD: QCXDVN 01/2008/BXD do Bộ xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008.
- [109]. Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế: TCXDVN 362:2005 do Bộ Xây dựng ban hành ngày 5/1/2006.
- [110]. QHC xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm phê duyệt theo Quyết định Số: 1259/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ.
- [111]. QH phân khu đô thị H1- 2 phê duyệt theo Quyết định 4177/QĐ-UBND ngày 8/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội.
- [112]. QH phân khu đô thị H1 – 3 phê duyệt theo Quyết định 4177/QĐ-UBND ngày 8/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội.
- [113]. QH phân khu đô thị H1 – 4 phê duyệt theo Quyết định 4177/QĐ-UBND ngày 8/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội.
- [114]. QH phân khu đô thị H ò Tây, tỷ lệ 1/2000 phê duyệt theo Quyết định 4177/QĐ-UBND ngày 8/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội
- [115]. Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa, hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt theo Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3//2014 của UBND thành phố Hà Nội.
- [116]. Website: Bách khoa toàn thư mở <https://www.wikipedia.org/>
- [117]. Project of Public spaces <https://www.pps.org/>
- [118]. Từ điển Oxfox <https://www.oxforddictionaries.com/definition/english/place>
- [119]. Từ điển Tiếng Việt

[120].<https://bnews.vn/bi-quyet-phat-trien-do-thi-hai-hoa-cua-singapore-phan-1-/43530.html>

[121]. <http://artinpublicspace.com/>

[122].<https://hanoi.gov.vn/diachihanoi/-/hn/RtLibd2X8kEn/1001/2725833/anh-huong-cua-ieu-kien-tu-nhien-enhanoi.html?sessionId=3RgRf+VBDW1bofXhfH0F6Cbl.app2>

[123].<https://vtv.vn/trong-nuoc/17-ao-ho-tai-ha-noi-bien-mat-chi-sau-5-nam-20170413092937306.htm>

[124]. <http://hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Phong-su-Ky-su/816348/quan-ly-do-thi-xua>

## PHỤ LỤC 1. PHIẾU PHÒNG VẤN CÁ NHÂN

Kính thưa Ông/Bà!

Nhằm nâng cao chất lượng quản lý kiến trúc, cảnh quan các không gian công cộng (KGCC) để phục vụ tốt hơn nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân thủ đô cũng như tạo khung cảnh chung cho Hà Nội, trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội triển khai nghiên cứu đề tài “Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội”. Để phục vụ cho công tác nghiên cứu, xin Ông/ Bà vui lòng trả lời những câu hỏi dưới đây.

Các thông tin từ cuộc phỏng vấn sẽ được sử dụng theo nguyên tắc khuyết danh và chỉ nhằm phục vụ công tác nghiên cứu.

Rất mong Ông/Bà dành thời gian để trả lời. Xin chân thành cảm ơn!

Địa điểm phỏng vấn:.....  
Thời điểm phỏng vấn:.....

### THÔNG TIN CHUNG

**Điền “v” vào ô thích hợp**

**a. Nhóm người sử dụng**

Dân địa phương ☐

Phường:

Quận:

Khách du lịch ☐

**b. Nhóm tuổi:**

Thiếu niên – trẻ em: <15 ☐

Thanh niên: 16 – 35 ☐

Trung niên: 35 – 60 ☐

Người cao tuổi: >60 ☐

Đi kèm trẻ em: ☐

Giới tính: Nam ☐

Nữ ☐

**c. Nghề nghiệp:**

1. Học sinh/ Sinh viên ☐

5. Bộ đội/ Công an ☐

2. Cán bộ/viên chức/liên doanh ☐

6. Lao động tự do ☐

3. Buôn bán/Dịch vụ ☐

7. Về hưu/ Về mất sức ☐

4. Công nhân/ Sản xuất tiểu thủ công nghiệp ☐

8. Không nghề nghiệp ☐

**d. Trình độ học vấn:**

5. Phổ thông ☐

6. Cao đẳng/ Đại học/ Trên đại học ☐

7. Chưa bao giờ đi học ☐

### NỘI DUNG

1. Ông/Bà có thường xuyên đến các KGCC không ?

Hàng ngày ☐ Hàng tuần ☐ Hàng tháng ☐ Rất hiếm khi ☐

2. Ông/Bà thường đến KGCC vào những thời gian nào trong ngày ?

Sáng sớm (trước 7h) ☐ Buổi sáng (7h – 11h) ☐ Buổi trưa (11h – 3h) ☐

Buổi Chiều (3h – 6h) ☐ Buổi Tối (Sau 6h) ☐ Cả ngày ☐

3. Ông/Bà thường ở lại đây bao lâu?

< 1 giờ ☐

1-2 giờ ☐

2-3 giờ ☐

>3 giờ ☐

4. Thời gian ở lại đây có thường bị kéo dài hơn so với dự kiến của Ông/Bà không ? Vì sao?

.....  
.....

5. Lý do nào khiến Ông/Bà tới KGCC này? ( Có thể chọn nhiều phương án)
- Dễ dàng tiếp cận ☐
- Kiến trúc, cảnh quan đẹp ☐
- Nhiều loại hình dịch vụ ☐
- An ninh tốt ☐
- Lý do khác .....
6. Ông/Bà thường tới đây và tham gia hoạt động gì? ( Có thể chọn nhiều phương án)
- Vui chơi giải trí ☐
- Nghỉ ngơi thư giãn ☐
- Giao lưu bạn bè ☐
- Hoạt động khác ☐
7. Ông/Bà thường hay đến sử dụng loại KGCC nào nhất?
- Công viên, vườn hoa ☐
- Quảng trường ☐
- Phố đi bộ ☐
- Phố sách ☐
- Chợ đêm ☐
8. Ông/Bà đánh giá về hệ thống các KGCC ở nội đô lịch sử Hà Nội hiện nay như thế nào?
- Số lượng:*
- Nhiều, đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng ☐ Ít, không đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng ☐
- Kiến trúc, cảnh quan:*
- Đẹp ☐ Trung bình ☐ Xấu ☐
9. Ông/Bà đánh giá về công tác quản lý các KGCC ở nội đô lịch sử Hà Nội hiện nay như thế nào?
- Tốt ☐ Trung bình ☐ Kém ☐
10. Điều Ông/Bà mong muốn nhất khi đến đây là gì?
- .....
- .....
11. Nếu được lựa chọn giải pháp để nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan các KGCC, Ông/Bà sẽ chọn giải pháp nào? (Có thể chọn nhiều giải pháp)
- Nâng cao ý thức cho người dân khi sử dụng các KGCC ☐
- Tăng cường công tác quản lý ☐
- Bổ sung thêm các KGCC ☐
- Ý kiến khác.....
12. Theo Ông/Bà, có nên dỡ bỏ các hàng rào bao quanh các KGCC hiện nay không?
- Có ☐ Không ☐
13. Theo Ông/Bà, có nên bỏ việc thu phí vào cổng một số KGCC như hiện nay vẫn làm không?
- Có ☐ Không ☐

| <b>TT</b> | <b>Ông/Bà cho biết mức độ đồng ý của Ông/Bà đối với các nhận định dưới đây.<br/>(Điền v vào ô trả lời mà anh/chị cho là phù hợp nhất)</b> | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý | Chưa<br>hẳn<br>đồng<br>ý | Không<br>đồng<br>ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|--------------------|------------------------------------|
| 14        | Có thể nhận biết mọi vật trong KGCC này một cách dễ dàng                                                                                  |                           |           |                          |                    |                                    |
| 15        | Điều kiện sân chơi trong KGCC này rất tốt                                                                                                 |                           |           |                          |                    |                                    |
| 16        | Trong KGCC này luôn có đủ chỗ để ngồi, không chi bao gồm băng ghế                                                                         |                           |           |                          |                    |                                    |
| 17        | Có đủ tiện ích tại khu vực KGCC này ( ATM, WC, Thùng rác...)                                                                              |                           |           |                          |                    |                                    |
| 18        | Tiếp cận đến KGCC này dễ dàng                                                                                                             |                           |           |                          |                    |                                    |
| 19        | Quan sát xung quanh KGCC này rất dễ dàng                                                                                                  |                           |           |                          |                    |                                    |
| 20        | Các hoạt động của mọi người tại KGCC này để lại ấn tượng tốt                                                                              |                           |           |                          |                    |                                    |
| 21        | Vệ sinh môi trường ở KGCC này rất sạch sẽ                                                                                                 |                           |           |                          |                    |                                    |
| 22        | Khi thấy rác trong KGCC này, Ông/Bà nghĩ mình phải nhặt bỏ vào thùng rác                                                                  |                           |           |                          |                    |                                    |
| 23        | Ông/Bà cho rằng an ninh ở đây tốt và luôn cảm thấy an toàn                                                                                |                           |           |                          |                    |                                    |
| 24        | Ông/Bà thấy cây xanh ở đây rất tươi tốt                                                                                                   |                           |           |                          |                    |                                    |
| 25        | Ông/Bà thấy kiến trúc cảnh quan chung đẹp                                                                                                 |                           |           |                          |                    |                                    |
| 26        | Ông/Bà thấy có nhiều người chụp hình ở đây                                                                                                |                           |           |                          |                    |                                    |
| 27        | Khi có sự kiện được tổ chức ở đây, Ông/Bà sẵn sàng tham gia vào các hoạt động này                                                         |                           |           |                          |                    |                                    |
| 28        | Ông/Bà thường xuyên chọn đây làm địa điểm gặp gỡ                                                                                          |                           |           |                          |                    |                                    |
| 29        | Ông/Bà hài lòng khi sử dụng KGCC này                                                                                                      |                           |           |                          |                    |                                    |
| 30        | Ông/Bà thường giới thiệu cho bạn bè biết về KGCC này                                                                                      |                           |           |                          |                    |                                    |

***Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của Ông/Bà!***

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**PHIẾU KHẢO SÁT**

(v/v Lấy ý kiến nhà quản lý về chất lượng kiến trúc, cảnh quan KGCC & công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô lịch sử TP Hà Nội)

Kính gửi: **Chuyên viên UBND TP Hà Nội**  
**Chuyên viên Sở quy hoạch, kiến trúc TP Hà Nội**

*Nhằm nâng cao chất lượng quản lý kiến trúc, cảnh quan các không gian công cộng (KGCC) để phục vụ tốt hơn nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân thủ đô cũng như tạo khung cảnh chung cho Hà Nội, trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội triển khai nghiên cứu đề tài “Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội”. Để phục vụ cho công tác nghiên cứu, xin Ông/ Bà vui lòng trả lời những câu hỏi dưới đây.*

*Các thông tin từ cuộc phỏng vấn sẽ được sử dụng theo nguyên tắc khuyết danh và chỉ nhằm phục vụ công tác nghiên cứu.*

*Rất mong Ông/Bà dành thời gian để trả lời. Xin chân thành cảm ơn!*

1. Thành phố Hà Nội đã có chính sách về quản lý kiến trúc, cảnh quan các KGCC trong khu nội đô lịch sử TP Hà Nội chưa?  
.....  
.....  
.....
2. Hiện nay, đã có tiêu chí để đánh giá chất lượng kiến trúc, cảnh quan KGCC ở khu vực này chưa?  
.....  
.....  
.....
3. Thành phố Hà Nội đã có nghiên cứu cụ thể nào về các KGCC trong khu vực này?  
.....  
.....  
.....
4. Theo đánh giá của ông (bà), các KGCC này đã được quản lý hiệu quả chưa?  
.....  
.....  
.....
5. Vấn đề tồn tại trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan các KGCC khu vực này là gì?  
.....  
.....  
.....  
.....

***Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của Ông/Bà!***



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**PHIẾU KHẢO SÁT**

(V/v: Lấy ý kiến nhà nghiên cứu về chất lượng kiến trúc, cảnh quan KGCC & công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô lịch sử TP Hà Nội)

*Kính thưa Ông/ Bà!*

*Nhằm nâng cao chất lượng quản lý kiến trúc, cảnh quan các không gian công cộng (KGCC) để phục vụ tốt hơn nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân thủ đô cũng như tạo khung cảnh chung cho Hà Nội, trường ĐH Kiến Trúc Hà Nội triển khai nghiên cứu đề tài “Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội”. Để phục vụ cho công tác nghiên cứu, xin Ông/ Bà vui lòng trả lời những câu hỏi dưới đây.*

*Các thông tin từ cuộc phỏng vấn sẽ được sử dụng theo nguyên tắc khuyết danh và chỉ nhằm phục vụ công tác nghiên cứu.*

*Rất mong Ông/Bà dành thời gian để trả lời. Xin chân thành cảm ơn!*

1. Ông (bà) đã có nghiên cứu cụ thể nào về các KGCC ở Hà Nội chưa?

.....  
.....

2. Ông (bà) có nghiên cứu cụ thể nào về kiến trúc, cảnh quan KGCC ở Hà Nội cũng như công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian đô thị không?

.....  
.....

3. Ông(bà) đánh giá như thế nào về kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội?

.....  
.....

4. Theo đánh giá của ông (bà), các KGCC này đã được quản lý hiệu quả chưa?

.....  
.....

5. Theo ông (bà), vấn đề tồn tại trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan các KGCC khu vực này là gì?

.....  
.....

6. Nếu được đề xuất một số biện pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan KGCC khu nội đô lịch sử Hà Nội, ông(bà) sẽ có đề xuất gì để nâng cao hiệu quả quản lý, tạo kiến trúc, cảnh quan đẹp cho thành phố, nâng chất lượng sống cho cư dân?

.....  
.....

*Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của Ông/Bà!*

**PHỤ LỤC 2: KẾT QUẢ ĐIỀU TRA XÃ HỘI HỌC**  
*Đề tài: Quản lý kiến trúc, cảnh quan không gian công cộng  
 khu nội đô lịch sử thành phố Hà Nội*

1. Ông/Bà có thường xuyên đến các KGCC không ?

| TT | Mức độ<br>thường xuyên | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|------------------------|------------------|-------|
| 1  | Hàng ngày              | 318              | 53%   |
| 2  | Hàng tuần              | 135              | 22.5% |
| 3  | Hàng tháng             | 99               | 16.5% |
| 4  | Rất hiếm khi           | 48               | 8%    |
|    | Tổng số                | 600              | 100%  |

2. Ông/Bà thường đến KGCC vào những thời gian nào trong ngày ?

| TT | Thời điểm             | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-----------------------|------------------|-------|
| 1  | Sáng sớm ( trước 7h)  | 135              | 22.5% |
| 2  | Buổi sáng (7h – 11h)  | 186              | 36%   |
| 3  | Buổi trưa (11h – 3h)  | 48               | 8%    |
| 4  | Buổi Chiều (3h – 6h ) | 105              | 17.5% |
| 5  | Buổi Tối (Sau 6h )    | 99               | 16.5% |
| 6  | Cả ngày               | 27               | 4.5%  |
| 7  | Tổng số               | 600              | 100%  |

3. Ông/Bà thường ở lại đây bao lâu?

| TT | Thời gian lưu lại | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-------------------|------------------|-------|
| 1  | < 1 giờ           | 105              | 17.5% |
| 2  | 1-2 giờ           | 306              | 51%   |
| 3  | 2-3 giờ           | 108              | 18%   |
| 4  | >3 giờ            | 81               | 13.5% |
|    | Tổng số           | 600              | 100%  |

4. Thời gian ở lại đây có thường bị kéo dài hơn so với dự kiến của Ông/Bà không ?

| TT | Kéo dài hơn dự<br>kiến | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|------------------------|------------------|-------|
| 1  | Có                     | 111              | 18.5% |
| 2  | Không                  | 489              | 81.5% |
|    | Tổng số                | 600              | 100%  |

5. Lý do nào khiến Ông/Bà tới KGCC này? ( Có thể một hoặc nhiều lý do)

| TT | Lý do                    | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------|------------------|-------|
| 1  | Dễ dàng tiếp cận         | 318              | 53%   |
| 2  | Kiến trúc, cảnh quan đẹp | 345              | 57.5% |
| 3  | Nhiều loại hình dịch vụ  | 99               | 16.5% |
| 4  | An ninh tốt              | 456              | 76%   |
| 5  | Khác                     | 78               | 13%   |

6. Ông/Bà thường tới đây và tham gia hoạt động gì? ( Có thể một hoặc nhiều hoạt động)

| TT | Hoạt động          | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------|------------------|-------|
| 1  | Vui chơi giải trí  | 288              | 48%   |
| 2  | Nghỉ ngơi thư giãn | 225              | 37.5% |
| 3  | Giao lưu bạn bè    | 189              | 31.5% |
| 4  | Hoạt động khác     | 165              | 27.5% |

7. Ông/Bà thường hay đến sử dụng loại KGCC nào nhất?

| TT | KGCC                | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|---------------------|------------------|-------|
| 1  | Công viên, vườn hoa | 192              | 32%   |
| 2  | Quảng trường        | 54               | 9%    |
| 3  | Phố đi bộ           | 234              | 39%   |
| 4  | Phố sách            | 42               | 7%    |
| 5  | Chợ đêm             | 78               | 13%   |
| 6  | Tổng số             | 600              | 100%  |

8. Ông/Bà đánh giá về hệ thống các KGCC ở nội đô lịch sử Hà Nội hiện nay như thế nào?

| TT | Số lượng KGCC                        | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------------------|------------------|-------|
| 1  | Nhiều, đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng    | 69               | 11.5% |
| 2  | Ít, không đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng | 531              | 88.5% |
|    | Tổng số                              | 600              | 100%  |

| TT | Kiến trúc cảnh quan KGCC | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------|------------------|-------|
| 1  | Đẹp                      | 159              | 26.5% |
| 2  | Trung bình               | 165              | 27.5% |
| 3  | Xấu                      | 276              | 46%   |
|    | Tổng số                  | 600              | 100%  |

9. Ông/Bà đánh giá về công tác quản lý các KGCC ở nội đô lịch sử Hà Nội hiện nay như thế nào?

| TT | Chất lượng quản lý KGCC | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-------------------------|------------------|-------|
| 1  | Tốt                     | 99               | 16.5% |
| 2  | Trung bình              | 165              | 27.5% |
| 3  | Kém                     | 336              | 56%   |
|    | Tổng số                 | 600              | 100%  |

10. Nếu được lựa chọn giải pháp để nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan các KGCC, Ông/Bà sẽ chọn giải pháp nào? (Có thể chọn nhiều giải pháp)

| TT | Hoạt động                     | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-------------------------------|------------------|-------|
| 1  | Nâng cao ý thức cho người dân | 468              | 78%   |
| 2  | Tăng cường công tác quản lý   | 435              | 72.5% |
| 3  | Bổ sung thêm các KGCC         | 366              | 61%   |
| 4  | Ý kiến khác                   | 162              | 27%   |

11. Theo Ông/Bà, có nên dỡ bỏ hàng rào bao quanh các KGCC hiện nay không?

| TT | Phương án | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-----------|------------------|-------|
| 1  | Có        | 504              | 84%   |
| 2  | Không     | 96               | 16%   |
|    | Tổng số   | 600              | 100%  |

12. Theo Ông/Bà, có nên bỏ việc thu phí vào cổng một số KGCC như hiện nay không?

| TT | Phương án | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|-----------|------------------|-------|
| 1  | Có        | 564              | 94%   |
| 2  | Không     | 36               | 6%    |
|    | Tổng số   | 600              | 100%  |

13. Điều Ông/Bà mong muốn nhất khi đến đây là gì? (Có thể chọn nhiều giải pháp)

| TT | Mong muốn                            | Số người trả lời | Tỷ lệ |
|----|--------------------------------------|------------------|-------|
| 1  | Thoải mái, tự do làm điều mình thích | 582              | 92%   |
| 2  | Tiện nghi đầy đủ                     | 234              | 39%   |
| 3  | Kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên đẹp | 357              | 59.5% |
| 4  | An ninh, an toàn                     | 402              | 67%   |
| 5  | Kết nối giao thông thuận lợi         | 504              | 84%   |
| 6  | Khác                                 | 252              | 42%   |

14. Khả năng nhận biết mọi vật trong KGCC một cách dễ dàng

| TT | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn toàn đồng ý | Đồng ý     | Chưa hẳn đồng ý | Không đồng ý | Hoàn toàn không đồng ý | Tổng cộng  |
|----|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|--------------|------------------------|------------|
| 1  | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 45               | 42         | 0               | 0            | 0                      | 87         |
| 2  | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 36               | 15         | 0               | 0            | 0                      | 51         |
| 3  | Quảng trường 19/8                 | 3                | 24         | 9               | 0            | 0                      | 36         |
| 4  | Quảng trường Ba Đình              | 9                | 18         | 3               | 0            | 0                      | 30         |
| 5  | Vườn hoa Lê nin                   | 45               | 6          | 0               | 0            | 0                      | 51         |
| 6  | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 12               | 18         | 24              | 0            | 0                      | 54         |
| 7  | Phố bách hoa Phùng Hưng           | 6                | 15         | 9               | 0            | 0                      | 30         |
| 8  | Công viên Bách Thảo               | 12               | 24         | 15              | 0            | 0                      | 51         |
| 9  | Công viên Thống Nhất              | 6                | 15         | 39              | 0            | 0                      | 60         |
| 10 | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18               | 9          | 6               | 0            | 0                      | 33         |
| 11 | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                | 15         | 9               | 0            | 0                      | 27         |
| 12 | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 6                | 9          | 12              | 18           | 12                     | 57         |
| 13 | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                | 9          | 15              | 0            | 0                      | 33         |
| 14 | <b>Tổng số</b>                    | <b>210</b>       | <b>219</b> | <b>141</b>      | <b>18</b>    | <b>12</b>              | <b>600</b> |

## 15. Điều kiện sân chơi trong KGCC rất tốt

| <i><b>TT</b></i> | <i><b>Không gian công cộng</b></i> | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng<br>ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1                | Phố đi bộ Hồ Gươm                  | 0                         | 6          | 48                       | 33              | 0                                  | 87           |
| 2                | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ      | 9                         | 15         | 24                       | 3               | 0                                  | 51           |
| 3                | Quảng trường 19/8                  | 0                         | 9          | 21                       | 6               | 0                                  | 36           |
| 4                | Quảng trường Ba Đình               | 0                         | 18         | 9                        | 3               | 0                                  | 30           |
| 5                | Vườn hoa Lê nin                    | 3                         | 9          | 36                       | 3               | 0                                  | 51           |
| 6                | Vườn hoa Vạn Xuân                  | 0                         | 3          | 6                        | 45              | 0                                  | 54           |
| 7                | Phố bích họa Phùng Hưng            | 0                         | 3          | 9                        | 12              | 6                                  | 30           |
| 8                | Công viên Bách Thảo                | 9                         | 12         | 30                       | 0               | 0                                  | 51           |
| 9                | Công viên Thống Nhất               | 15                        | 15         | 45                       | 0               | 6                                  | 20           |
| 10               | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang           | 6                         | 6          | 18                       | 3               | 0                                  | 33           |
| 11               | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây   | 0                         | 9          | 15                       | 18              | 15                                 | 57           |
| 12               | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư  | 0                         | 3          | 12                       | 9               | 3                                  | 27           |
| 13               | Phố sách Lý Thường Kiệt            | 0                         | 9          | 15                       | 9               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b>        | <b>Tổng số</b>                     | <b>42</b>                 | <b>117</b> | <b>273</b>               | <b>144</b>      | <b>24</b>                          | <b>600</b>   |

## 16. Trong KGCC luôn có đủ chỗ để ngồi, không chỉ bao gồm băng ghế.

| <i><b>TT</b></i> | <i><b>Không gian công cộng</b></i> | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng<br>ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1                | Phố đi bộ Hồ Gươm                  | 0                         | 33         | 45                       | 9               | 0                                  | 87           |
| 2                | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ      | 0                         | 15         | 21                       | 9               | 6                                  | 51           |
| 3                | Quảng trường 19/8                  | 0                         | 0          | 0                        | 27              | 9                                  | 36           |
| 4                | Quảng trường Ba Đình               | 3                         | 9          | 9                        | 6               | 3                                  | 30           |
| 5                | Vườn hoa Lê nin                    | 3                         | 15         | 9                        | 9               | 12                                 | 51           |
| 6                | Vườn hoa Vạn Xuân                  | 0                         | 0          | 6                        | 42              | 6                                  | 54           |
| 7                | Phố bích họa Phùng Hưng            | 0                         | 6          | 15                       | 9               | 0                                  | 30           |
| 8                | Công viên Bách Thảo                | 12                        | 15         | 15                       | 9               | 0                                  | 51           |
| 9                | Công viên Thống Nhất               | 6                         | 9          | 27                       | 15              | 3                                  | 20           |
| 10               | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang           | 2                         | 6          | 12                       | 6               | 3                                  | 33           |
| 11               | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây   | 0                         | 9          | 15                       | 18              | 15                                 | 57           |
| 12               | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư  | 0                         | 9          | 9                        | 9               | 0                                  | 27           |
| 13               | Phố sách Lý Thường Kiệt            | 9                         | 6          | 15                       | 3               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b>        | <b>Tổng số</b>                     | <b>39</b>                 | <b>135</b> | <b>198</b>               | <b>171</b>      | <b>57</b>                          | <b>600</b>   |

## 17. Có đủ tiện ích tại khu vực KGCC (ATM, WC, Thùng rác, ...)

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng<br>ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 45                        | 42         | 0                        | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 30                        | 21         | 0                        | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 21                        | 9          | 6                        | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 6                         | 15         | 9                        | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 24                        | 21         | 2                        | 0               | 0                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 6                         | 15         | 24                       | 9               | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 6                         | 15         | 9                        | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 18                        | 24         | 9                        | 0               | 0                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 15         | 39                       | 0               | 0                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 12                        | 18         | 3                        | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 9          | 15                       | 6               | 24                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 0                         | 0          | 12                       | 9               | 6                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 15                       | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>186</b>                | <b>213</b> | <b>147</b>               | <b>24</b>       | <b>30</b>                          | <b>600</b>   |

## 18. Tiếp cận đến KGCC này dễ dàng

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 75                        | 12         | 0                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 45                        | 6          | 0                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 27                        | 6          | 3                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 3                         | 12         | 15                    | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 12                        | 6          | 9                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 9          | 36                    | 0               | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 3                         | 21         | 6                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 6                         | 9          | 18                    | 18              | 0                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 3                         | 6          | 21                    | 21              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 9          | 6                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 18                        | 15         | 15                    | 9               | 0                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 0                         | 9          | 9                     | 9               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 3                         | 3          | 18                    | 3               | 1                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>246</b>                | <b>123</b> | <b>156</b>            | <b>63</b>       | <b>12</b>                          | <b>600</b>   |

## 19. Quan sát xung quanh rất dễ dàng

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 15         | 12                    | 9               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 21                        | 15         | 12                    | 3               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 9                         | 12         | 12                    | 0               | 3                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 12                        | 12         | 3                     | 3               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 18                        | 6          | 15                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 6          | 21                    | 18              | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 3                         | 12         | 9                     | 6               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 0                         | 9          | 15                    | 15              | 12                                 | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 0                         | 12         | 39                    | 6               | 3                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 9          | 9                     | 21              | 15                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 3                         | 3          | 12                    | 6               | 3                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 0                         | 3          | 15                    | 12              | 3                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>147</b>                | <b>126</b> | <b>177</b>            | <b>105</b>      | <b>45</b>                          | <b>600</b>   |

## 20. Các hoạt động của mọi người để lại ấn tượng tốt

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 33         | 3                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 33                        | 12         | 6                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 15                        | 15         | 6                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 15                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 15                        | 6          | 12                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 6                         | 3          | 18                    | 21              | 6                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 9                         | 12         | 9                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 12                        | 15         | 15                    | 6               | 3                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 21         | 12                    | 12              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 15                        | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 21                        | 15         | 15                    | 3               | 3                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 9                         | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 15                    | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>213</b>                | <b>171</b> | <b>129</b>            | <b>60</b>       | <b>27</b>                          | <b>600</b>   |

## 21. Vệ sinh môi trường ở đây rất sạch sẽ

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 15         | 12                    | 9               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 21                        | 15         | 12                    | 3               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 9                         | 12         | 12                    | 0               | 3                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 12                        | 12         | 3                     | 3               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 18                        | 6          | 15                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 6          | 21                    | 18              | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 3                         | 12         | 9                     | 6               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 0                         | 9          | 15                    | 15              | 12                                 | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 0                         | 12         | 39                    | 6               | 3                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 9          | 9                     | 21              | 15                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 3                         | 3          | 12                    | 6               | 3                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 0                         | 3          | 15                    | 12              | 3                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>147</b>                | <b>126</b> | <b>177</b>            | <b>105</b>      | <b>45</b>                          | <b>600</b>   |

## 22. Khi thấy rác trong KGCC, Ông/Bà nghĩ mình phải nhặt bỏ vào thùng rác

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 33         | 3                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 33                        | 12         | 6                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 15                        | 15         | 6                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 15                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 15                        | 6          | 12                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 6                         | 3          | 18                    | 21              | 6                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 9                         | 12         | 9                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 12                        | 15         | 15                    | 6               | 3                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 21         | 12                    | 12              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 15                        | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 21                        | 15         | 15                    | 3               | 3                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 9                         | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 15                    | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>213</b>                | <b>171</b> | <b>129</b>            | <b>60</b>       | <b>27</b>                          | <b>600</b>   |



23. Ông/Bà cho rằng an ninh ở đây tốt và luôn cảm thấy an toàn

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 15         | 12                    | 9               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 21                        | 15         | 12                    | 3               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 9                         | 12         | 12                    | 0               | 3                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 12                        | 12         | 3                     | 3               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 18                        | 6          | 15                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 6          | 21                    | 18              | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 3                         | 12         | 9                     | 6               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 0                         | 9          | 15                    | 15              | 12                                 | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 0                         | 12         | 39                    | 6               | 3                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 9          | 9                     | 21              | 15                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 3                         | 3          | 12                    | 6               | 3                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 0                         | 3          | 15                    | 12              | 3                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>147</b>                | <b>126</b> | <b>177</b>            | <b>105</b>      | <b>45</b>                          | <b>600</b>   |

24. Ông/Bà thấy cây xanh ở đây rất tươi tốt

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 75                        | 12         | 0                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 45                        | 6          | 0                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 27                        | 6          | 3                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 3                         | 12         | 15                    | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | 36                                | 12                        | 6          | 9                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 9          | 36                    | 0               | 0                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 3                         | 21         | 6                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 6                         | 9          | 18                    | 18              | 0                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 3                         | 6          | 21                    | 21              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 9          | 6                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 18                        | 15         | 15                    | 9               | 0                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 0                         | 9          | 9                     | 9               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 3                         | 3          | 18                    | 3               | 1                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>246</b>                | <b>123</b> | <b>156</b>            | <b>63</b>       | <b>12</b>                          | <b>600</b>   |

## 25. Ông/Bà thấy kiến trúc cảnh quan chung đẹp

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 33         | 3                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 33                        | 12         | 6                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 15                        | 15         | 6                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 15                        | 12         | 3                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 15                        | 6          | 12                    | 6               | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 6                         | 3          | 18                    | 21              | 6                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 9                         | 12         | 9                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 12                        | 15         | 15                    | 6               | 3                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 21         | 12                    | 12              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 15                        | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 21                        | 15         | 15                    | 3               | 3                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 9                         | 9          | 6                     | 3               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 15                    | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>213</b>                | <b>171</b> | <b>129</b>            | <b>60</b>       | <b>27</b>                          | <b>600</b>   |

## 26. Ông/Bà thấy có nhiều người chụp hình ở đây

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 75                        | 12         | 0                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 30                        | 15         | 6                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 21                        | 9          | 6                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 15                        | 9          | 3                     | 3               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 15                        | 18         | 9                     | 6               | 3                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 0                         | 9          | 6                     | 12              | 27                                 | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 30                        | 0          | 0                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 12                        | 9          | 15                    | 9               | 6                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 15         | 15                    | 15              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 9          | 9                     | 3               | 3                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 3          | 9                     | 27              | 15                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 0                         | 3          | 21                    | 3               | 0                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 21                        | 9          | 3                     | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>237</b>                | <b>120</b> | <b>132</b>            | <b>78</b>       | <b>63</b>                          | <b>600</b>   |

27. Khi có sự kiện được tổ chức ở đây, Ông/Bà sẵn sàng tham gia vào các hoạt động này

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 15                        | 42         | 15                    | 15              | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 6                         | 15         | 15                    | 9               | 6                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 3                         | 24         | 9                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 9                         | 18         | 3                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 45                        | 6          | 0                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 9                         | 15         | 15                    | 9               | 6                                  | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 6                         | 15         | 9                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 12                        | 24         | 15                    | 0               | 0                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 15         | 39                    | 0               | 0                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 18                        | 9          | 6                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 3                         | 15         | 9                     | 15              | 15                                 | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 6                         | 9          | 0                     | 0               | 12                                 | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 15                    | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>147</b>                | <b>216</b> | <b>150</b>            | <b>48</b>       | <b>39</b>                          | <b>600</b>   |

28. Ông/Bà thường xuyên chọn đây làm địa điểm gặp gỡ

| <i>TT</i> | <i>Không gian công cộng</i>       | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1         | Phố đi bộ Hồ Gươm                 | 51                        | 36         | 0                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2         | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ     | 6                         | 15         | 12                    | 18              | 0                                  | 51           |
| 3         | Quảng trường 19/8                 | 3                         | 6          | 9                     | 12              | 6                                  | 36           |
| 4         | Quảng trường Ba Đình              | 12                        | 9          | 3                     | 3               | 3                                  | 30           |
| 5         | Vườn hoa Lê nin                   | 15                        | 6          | 12                    | 12              | 6                                  | 51           |
| 6         | Vườn hoa Vạn Xuân                 | 6                         | 6          | 6                     | 15              | 21                                 | 54           |
| 7         | Phố bích họa Phùng Hưng           | 6                         | 9          | 9                     | 3               | 3                                  | 30           |
| 8         | Công viên Bách Thảo               | 9                         | 12         | 15                    | 9               | 6                                  | 51           |
| 9         | Công viên Thống Nhất              | 6                         | 18         | 12                    | 15              | 9                                  | 20           |
| 10        | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang          | 9                         | 13         | 6                     | 3               | 3                                  | 33           |
| 11        | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây  | 15                        | 15         | 12                    | 6               | 9                                  | 57           |
| 12        | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư | 6                         | 3          | 12                    | 3               | 3                                  | 27           |
| 13        | Phố sách Lý Thường Kiệt           | 9                         | 9          | 6                     | 6               | 3                                  | 33           |
| <b>14</b> | <b>Tổng số</b>                    | <b>153</b>                | <b>156</b> | <b>114</b>            | <b>105</b>      | <b>72</b>                          | <b>600</b>   |

29. Ông/Bà hài lòng khi sử dụng KGCC này

| <i><b>TT</b></i> | <i><b>Không gian công cộng</b></i> | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1                | Phố đi bộ Hồ Gươm                  | 15                        | 42         | 15                    | 15              | 0                                  | 87           |
| 2                | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ      | 6                         | 15         | 15                    | 9               | 6                                  | 51           |
| 3                | Quảng trường 19/8                  | 3                         | 24         | 9                     | 0               | 0                                  | 36           |
| 4                | Quảng trường Ba Đình               | 9                         | 18         | 3                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 5                | Vườn hoa Lê nin                    | 45                        | 6          | 0                     | 0               | 0                                  | 51           |
| 6                | Vườn hoa Vạn Xuân                  | 9                         | 15         | 15                    | 9               | 6                                  | 54           |
| 7                | Phố bích họa Phùng Hưng            | 6                         | 15         | 9                     | 0               | 0                                  | 30           |
| 8                | Công viên Bách Thảo                | 12                        | 24         | 15                    | 0               | 0                                  | 51           |
| 9                | Công viên Thống Nhất               | 6                         | 15         | 39                    | 0               | 0                                  | 20           |
| 10               | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang           | 18                        | 9          | 6                     | 0               | 0                                  | 33           |
| 11               | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây   | 3                         | 15         | 9                     | 15              | 15                                 | 57           |
| 12               | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư  | 6                         | 9          | 0                     | 0               | 12                                 | 27           |
| 13               | Phố sách Lý Thường Kiệt            | 9                         | 9          | 15                    | 0               | 0                                  | 33           |
| <b>14</b>        | <b>Tổng số</b>                     | <b>147</b>                | <b>216</b> | <b>150</b>            | <b>48</b>       | <b>39</b>                          | <b>600</b>   |

30. Ông/Bà thường giới thiệu cho bạn bè biết về KGCC này

| <i><b>TT</b></i> | <i><b>Không gian công cộng</b></i> | Hoàn<br>toàn<br>đồng<br>ý | Đồng<br>ý  | Chưa<br>hẳn<br>đồng ý | Không<br>đồng ý | Hoàn<br>toàn<br>không<br>đồng<br>ý | Tổng<br>cộng |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 1                | Phố đi bộ Hồ Gươm                  | 51                        | 36         | 0                     | 0               | 0                                  | 87           |
| 2                | Vườn hoa tượng đài Lý Thái Tổ      | 6                         | 15         | 12                    | 18              | 0                                  | 51           |
| 3                | Quảng trường 19/8                  | 3                         | 6          | 9                     | 12              | 6                                  | 36           |
| 4                | Quảng trường Ba Đình               | 12                        | 9          | 3                     | 3               | 3                                  | 30           |
| 5                | Vườn hoa Lê nin                    | 15                        | 6          | 12                    | 12              | 6                                  | 51           |
| 6                | Vườn hoa Vạn Xuân                  | 6                         | 6          | 6                     | 15              | 21                                 | 54           |
| 7                | Phố bích họa Phùng Hưng            | 6                         | 9          | 9                     | 3               | 3                                  | 30           |
| 8                | Công viên Bách Thảo                | 9                         | 12         | 15                    | 9               | 6                                  | 51           |
| 9                | Công viên Thống Nhất               | 6                         | 18         | 12                    | 15              | 9                                  | 20           |
| 10               | Vườn hoa Hồ Thuyền Quang           | 9                         | 13         | 6                     | 3               | 3                                  | 33           |
| 11               | Vườn hoa, đường dạo quanh hồ Tây   | 15                        | 15         | 12                    | 6               | 9                                  | 57           |
| 12               | Sân chơi, vườn hoa các khu dân cư  | 6                         | 3          | 12                    | 3               | 3                                  | 27           |
| 13               | Phố sách Lý Thường Kiệt            | 9                         | 9          | 6                     | 6               | 3                                  | 33           |
| <b>14</b>        | <b>Tổng số</b>                     | <b>153</b>                | <b>156</b> | <b>114</b>            | <b>105</b>      | <b>72</b>                          | <b>600</b>   |

### PHỤ LỤC 3

## KẾT QUẢ KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

### VƯỜN HOA VẠN XUÂN – PHƯỜNG QUẢN THÁNH - QUẬN BA ĐÌNH – TP HÀ NỘI

#### BÌNH DIỆN ĐƯỜNG

Tại vườn hoa có các điểm nhấn đó là bồn nước Hàng Đậu, đài phun nước và tượng đài quyết tử



**BỒN NƯỚC HÀNG ĐẬU**

- Nằm ngay tại nút giao thông quan trọng kết nối nhiều tuyến đường.
- xung quanh có tầm nhìn rộng để dàng quan sát thấy.



**TƯỢNG ĐÀI**

- Đặt ngay tại trung tâm của vườn hoa, làm điểm nhấn chính khi đi trên vườn hoa



**ĐÀI PHUN NƯỚC**

- Được phun vào tùy thời điểm trong ngày.
- ít được đầu tư quan tâm nên không đẹp và thiếu tính nghệ thuật



**NHẬN XÉT**

- Tạo điểm nhấn, thiết kế đài phun là vậy. Tuy nhiên mọi người đến nghỉ ngơi tại vườn hoa đều QUAY LƯNG lại với vườn hoa.
- Tận dụng dải viên đá làm ghế ngồi nhưng không có chỗ tựa lưng và để ngồi được thì luôn phải quay lưng lại với vườn hoa
- Thiếu rất nhiều tiện ích và biển chỉ dẫn tại vườn hoa.



#### BÌNH DIỆN NỀN



Đá bó vỉa rộng 250 màu xám trắng Dùng để bó vỉa gốc cây và thảm hoa thảm cỏ.



Đá xanh mài bóng 300x600 lát so le Lát sole tạo sự khác biệt nhưng màu sắc không có khác biệt nhiều với vật liệu lát nền khác.



Đá xám tự nhiên tạo sần nhè 60x60cm Vật liệu chống trơn trượt tốt, có độ bền cao

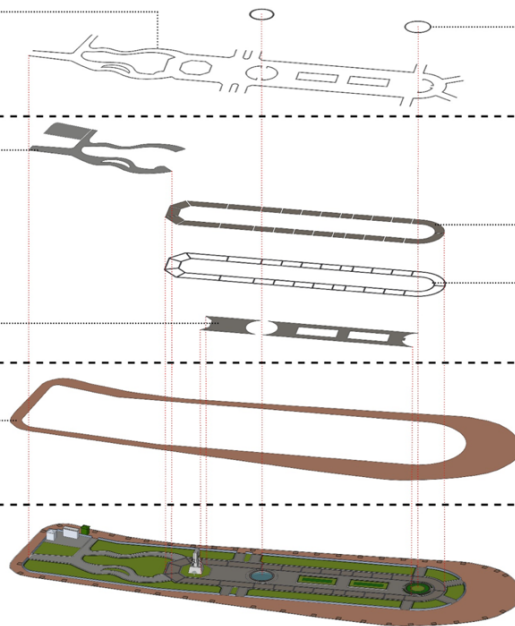


Gạch block màu cam và vàng, Là vật liệu sử dụng phổ biến trên hè phố. Chống trơn trượt tốt. Nhanh bị bạc màu

Lắp bó vỉa

Lắp lát nền

Lắp vỉa hè



Đá marble màu đen Dùng làm thành của đài phun nước. Thấp và hẹp nên không thể ngồi được.



Đá cubic: 8x8x8cm có tạo mặt sần. Cách thức cấu kè nhưng kém tính kè, không an toàn cho người đi bộ và dễ bị bám bẩn.



Đá xẻ mài nhẵn màu xám đậm. Có độ rộng 800 dùng để tạo đường viền và chia nền của vườn hoa. tuy nhiên màu sắc không tách biệt với vật liệu nền



Đá màu xám đen 20x20cm

#### NHẬN XÉT:

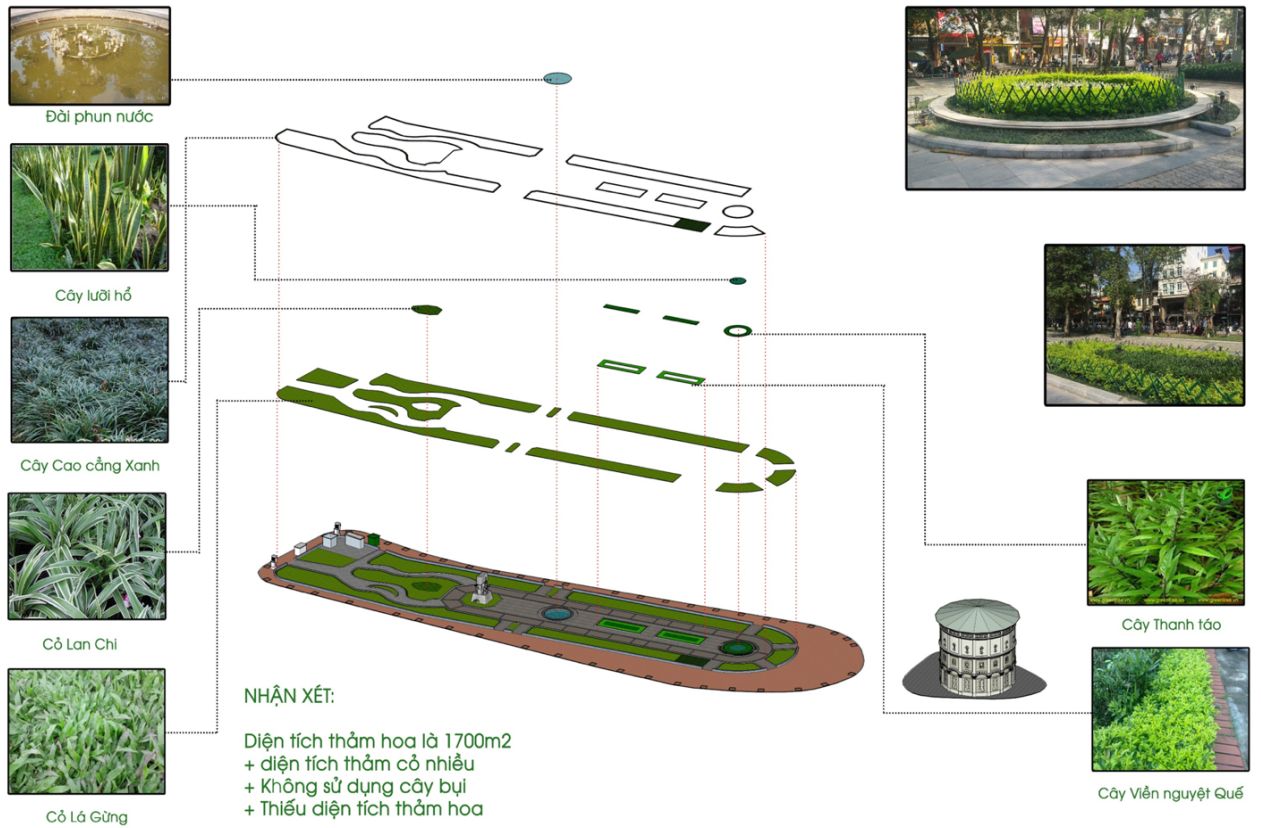
- Bình diện nền có tính đa dạng.
- vật liệu sử dụng chưa được tốt.
- Màu sắc chưa nổi bật, không phân định rõ ràng.



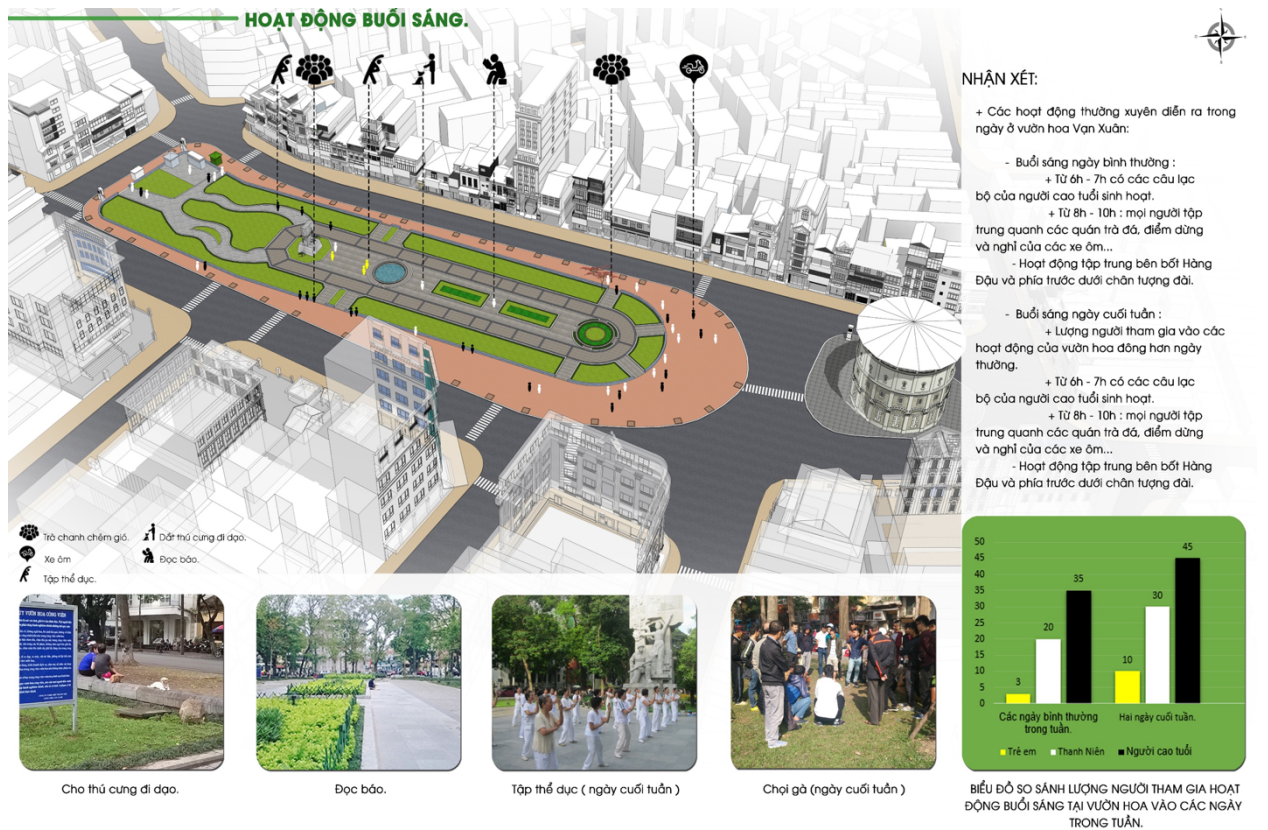
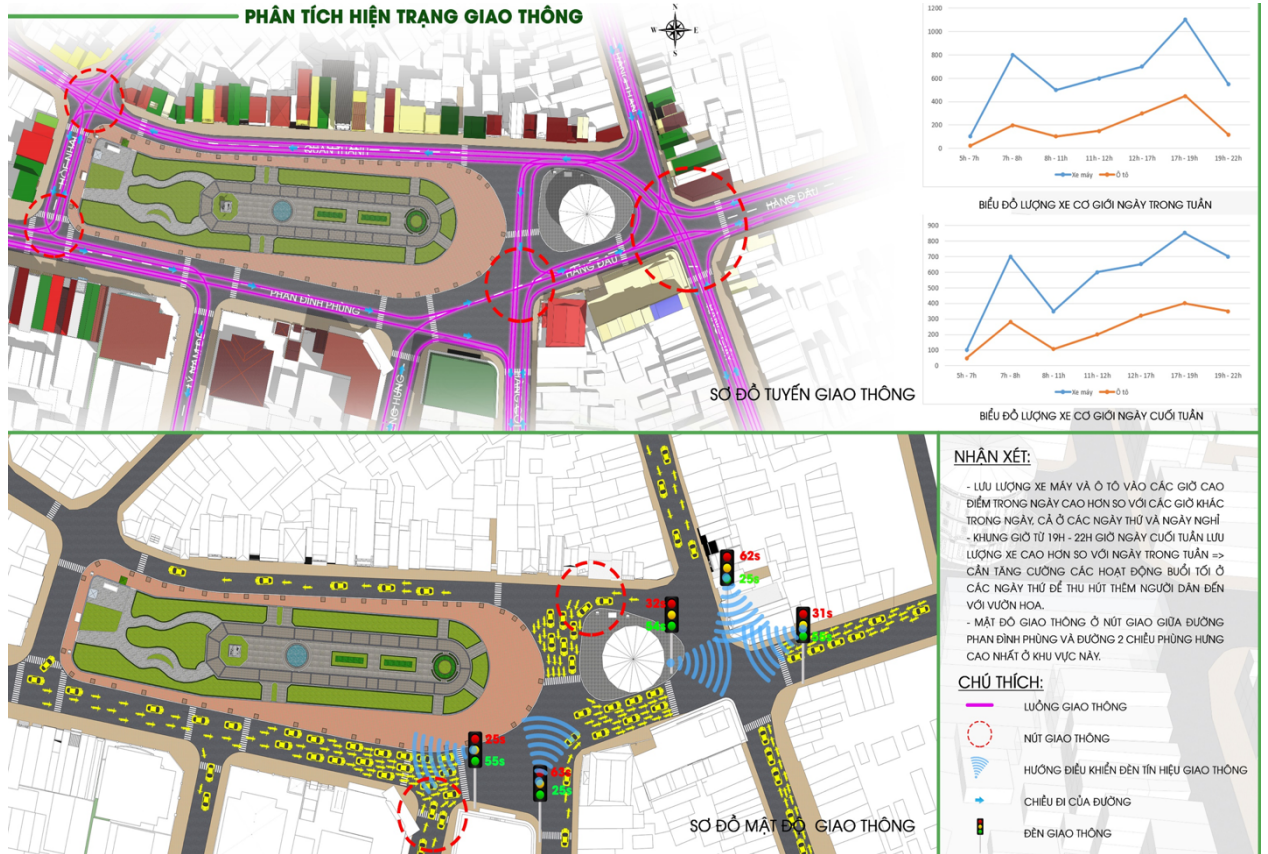
### SƠ ĐỒ KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG LỚP CÂY BÓNG MÁT



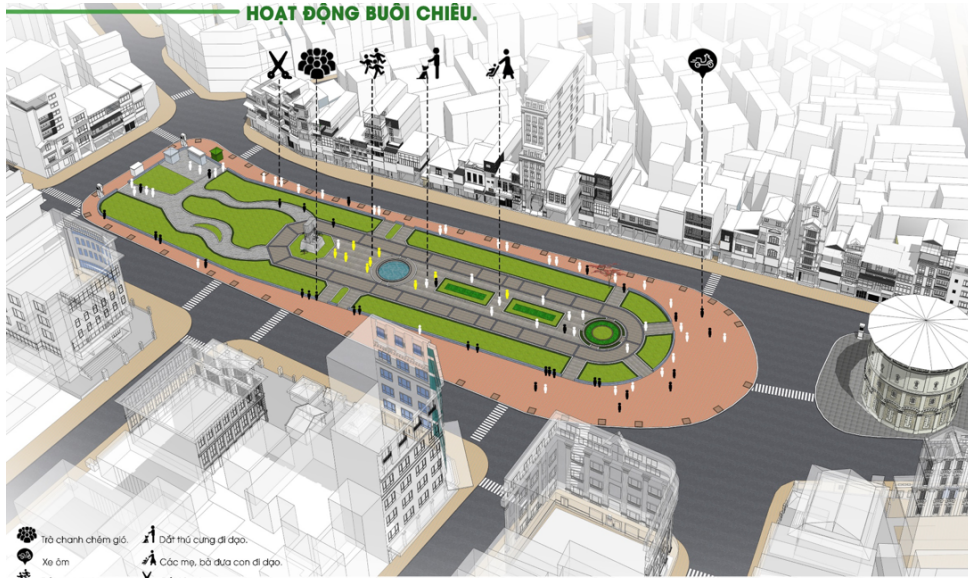
### LỚP CÂY BỤI, THẨM HOA, CỎ







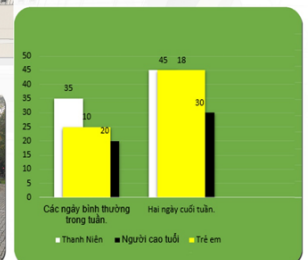




#### NHẬN XÉT:

+ Các hoạt động thường xuyên diễn ra trong ngày ở vườn hoa Vạn Xuân:

- Buổi chiều các ngày bình thường :  
+ Từ 13h - 16h chủ yếu các hoạt động xung quanh vườn hoa : quán trà đá, cắt tóc dạo, điểm dừng và nghỉ của xe ôm. Bên trong chủ yếu là mọi người đi dạo, dắt thú cưng đi chơi, các bà các mẹ đưa em nhỏ ra chơi....
- + Từ 16h - 18h điểm tập trung của các em nhỏ khi tan học ra chơi đá bóng, leo trèo lên tượng đài, nghịch nước trong đài phun nước....
- Hoạt động chủ yếu ở chân tượng đài và vỉa hè phố Hàng Đậu.
- Buổi chiều các ngày cuối tuần :  
+ Các hoạt động vẫn được diễn ra như ngày thứ, đáng chú ý là lượng người tập trung vui chơi được diễn ra đông hơn. Lượng người đông nhất vào buổi chiều từ lúc 16h30 đến 18h, các hoạt động diễn ra : dắt thú cưng đi dạo, cho trẻ em ra chơi, trà chanh chém gió,....
- Hoạt động chủ yếu từ trước chân tượng



Người cao tuổi đi dạo và uống nước.  
(ngày thường và cuối tuần)



Cắt tóc dạo.

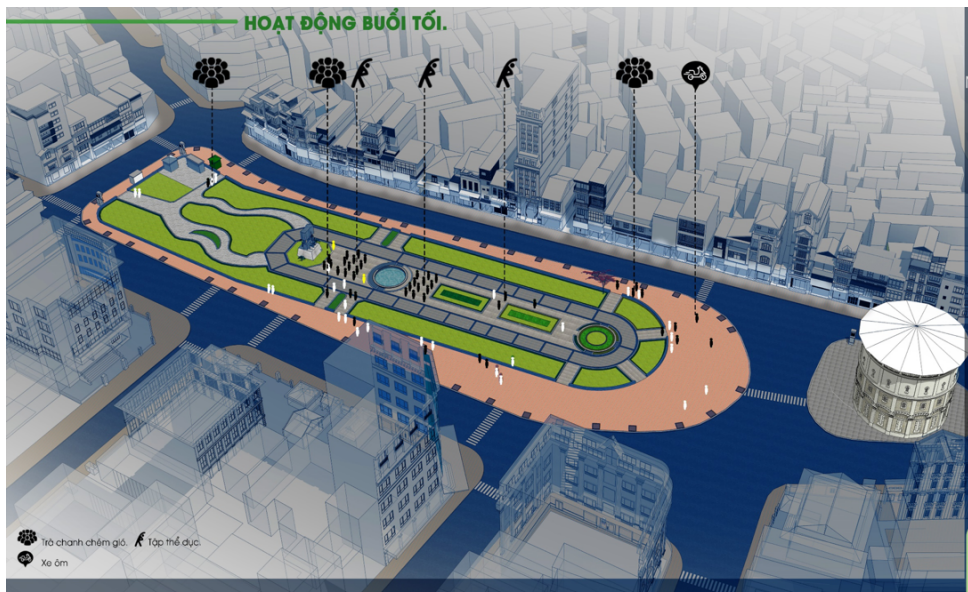


Nơi tán chuyện của các cụ.  
(ngày thường và cuối tuần)



Tre em đá bóng sau khi tan học.

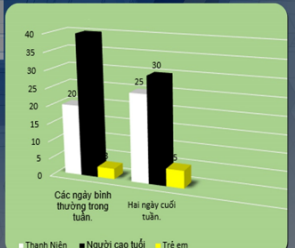
BIỂU ĐỒ SO SÁNH LƯỢNG NGƯỜI THAM GIA HOẠT ĐỘNG BUỔI CHIỀU TẠI VƯỜN HOA VÀO CÁC NGÀY TRONG TUẦN.



#### NHẬN XÉT:

+ Các hoạt động thường xuyên diễn ra trong ngày ở vườn hoa Vạn Xuân:

- Buổi tối ngày bình thường :  
+ Từ 19h - 22h: nơi tập trung của người trung niên và cao tuổi tập thể dục ở dưới chân tượng đài, các quán nước và trà đá hoạt động nhiều hơn, vẫn là chỗ cho mọi người đi dạo và vui chơi....
- Buổi tối ngày cuối tuần :  
+ Các hoạt động vẫn diễn ra thường xuyên giống các ngày thứ như: tập thể dục theo câu lạc bộ, trà chanh, mọi lứa tuổi hoạt động bên trong công viên....
- + Tần suất mọi người tham gia nhiều hơn.
- Hoạt động chủ yếu xung quanh đài phun nước và dưới chân tượng đài.



CLB tập thể dục.



Quán nước - trà đá, nơi gặp gỡ nói chuyện của mọi lứa tuổi.



BIỂU ĐỒ SO SÁNH LƯỢNG NGƯỜI THAM GIA HOẠT ĐỘNG BUỔI TỐI TẠI VƯỜN HOA VÀO CÁC NGÀY TRONG TUẦN.



**MẶT BẰNG VỊ TRÍ VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ HƯ HỒNG**



ĐÁ BÓ VÍA BỊ HƯ HỒNG, BUNG, GÂY  
=> CẦN TÙ SỬA, THAY THỂ



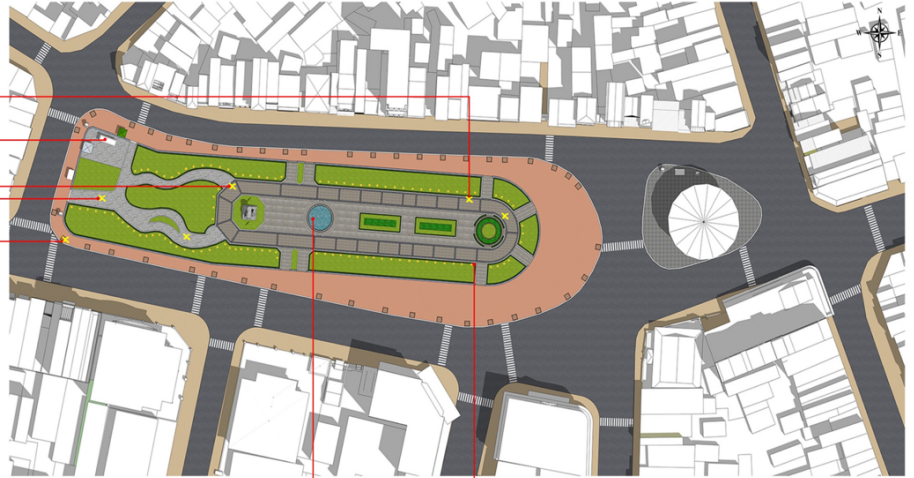
ĐÁ LÁT ĐƯỜNG ĐẠO BỊ BUNG, LỖ =>  
CẦN TÙ SỬA, THAY THỂ



GÓC CÂY LẤN CHIẾM HẾT VÍA HÈ CỦA  
NGƯỜI ĐI BỘ



HỖ GẠCH VỠ GỖN GANG GIỮA  
ĐƯỜNG ĐẠO GÂY NGUY HIỂM



NHÀ VỆ SINH KHÔNG ĐẢM BẢO, CÓ  
MÙI GÂY KHÓ CHỊU

KÍ HIỆU :



VỊ TRÍ ĐÈN DẪN HƯỚNG BỊ HƯ HỒNG



HỆ THỐNG VỒI PHUN BỊ HƯ HỒNG  
=> CẦN CÓ BIỆN PHÁP



HỆ THỐNG ĐÈN DẪN HƯỚNG BỊ HƯ  
HỒNG TOÀN BỘ

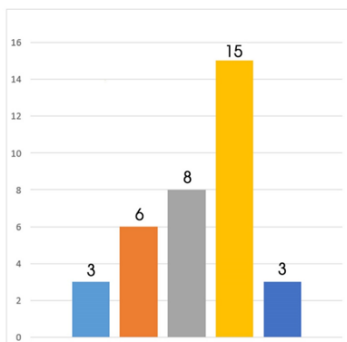


VỊ TRÍ VẬT LIỆU BỊ HƯ HỒNG

**BIỂU ĐỒ THÔNG KÊ KHẢO SÁT XÃ HỘI HỌC**

**2. ĐỘ TUỔI TRUNG BÌNH CỦA NGƯỜI ĐƯỢC  
KHẢO SÁT ?**

Số phiếu phát ra : 20  
Số người trả lời : 35

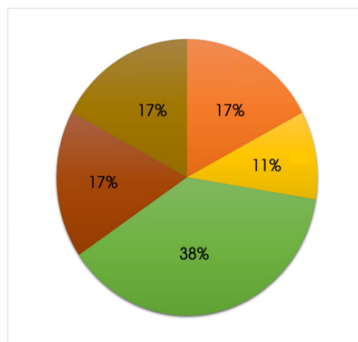


6 - 10 Tuổi 10 - 18 Tuổi 18 - 30 Tuổi  
30 - 60 Tuổi > 60 Tuổi

➔ Độ tuổi trung niên từ 30 - 60 tuổi chiếm đa số người hoạt động ở vườn hoa, cần đẩy mạnh các hoạt động phù hợp với tuổi của họ.

**3. NGHỀ NGHIỆP CỦA NHỮNG NGƯỜI ĐƯỢC  
KHẢO SÁT ?**

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 29

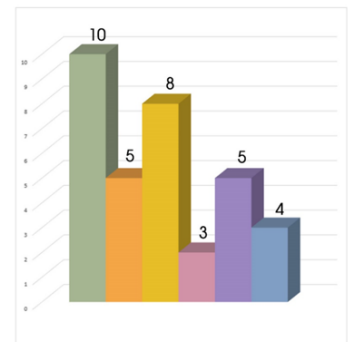


Học sinh - Sinh viên Công nhân viên chức  
Nghề nghiệp tự do Buôn Bán Khác

➔ Đa số người hoạt động ở vườn hoa có nghề nghiệp tự do, cần có biện pháp quản lý hiệu quả

**4. MỤC ĐÍCH ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ ĐẾN VƯỜN HOA ?**

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 35



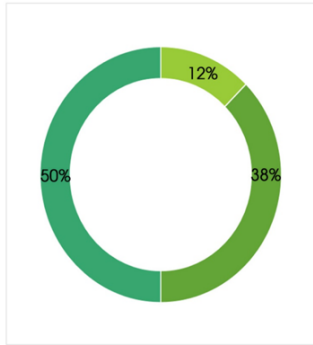
Tập thể dục Đi dạo Nghỉ ngơi  
Đất thú cưng đi dạo Đá bóng Khác

➔ Hoạt động tập thể dục diễn ra rất nhiều ở vườn hoa, cần đẩy mạnh.

## BIỂU ĐỒ THỐNG KÊ KHẢO SÁT XÃ HỘI HỌC

## 5. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ CÓ THƯỜNG XUYẾN ĐẾN VƯỜN HOA ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 30

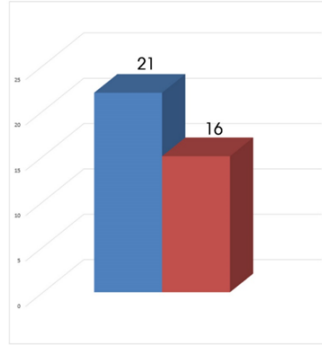


Ít Khi Thỉnh thoảng Thường xuyên

→ Đa số mọi người đến đây khá thường xuyên, cần đẩy mạnh thu hút thêm nhiều người đến vườn hoa

## 6. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THƯỜNG ĐẾN VƯỜN HOA VÀO THỜI GIAN NÀO TRONG TUẦN ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 37

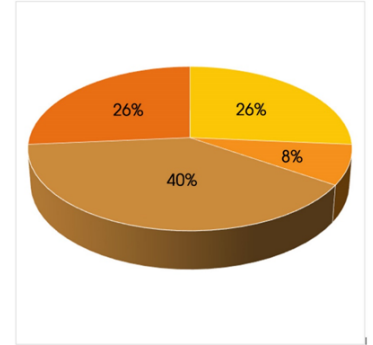


Các ngày thứ Ngày cuối tuần

→ Ngày cuối tuần mọi người ít đến vườn hoa hơn, cần tăng các hoạt động vào cuối tuần để thu hút mọi người đến với vườn hoa hơn

## 7. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THƯỜNG ĐẾN VƯỜN HOA VÀO THỜI GIAN NÀO TRONG NGÀY ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 38



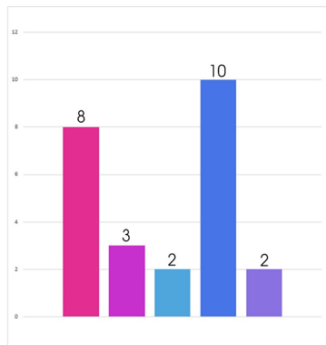
Sáng Trưa Chiều Tối

→ Buổi trưa mọi người rất ít khi ra vườn hoa, cần có giải pháp để thu hút thêm mọi người đến đây vào buổi trưa

## BIỂU ĐỒ THỐNG KÊ KHẢO SÁT XÃ HỘI HỌC

## 8. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ RA VƯỜN HOA BẰNG PHƯƠNG TIỆN GÌ ?

Số phiếu phát ra : 20  
Số người trả lời : 25

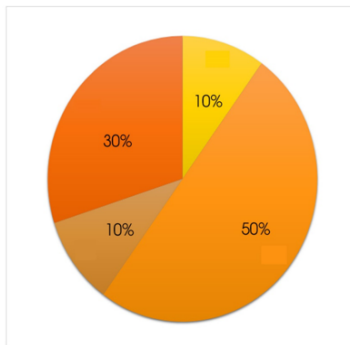


Xe máy Xe đạp Ô tô Đi bộ Khác

→ Mọi người thường đi xe đến vườn hoa, cần bố trí khu để xe

## 9. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THẤY CÁC HOẠT ĐỘNG CHUNG Ở VƯỜN HOA NHƯ THẾ NÀO ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 38

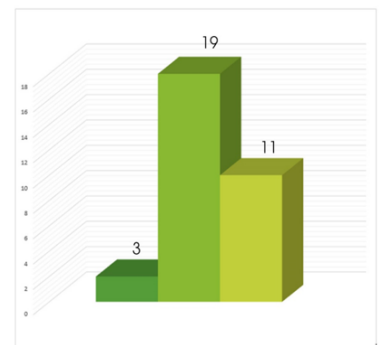


Thú vị Nhàm chán Phong phú Ít hoạt động

→ Các hoạt động diễn ra ở vườn hoa còn nhàm chán, cần cải thiện

## 10. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THẤY CÁC TRANG THIẾT BỊ CỦA VƯỜN HOA CÓ ĐẢM BẢO PHỤC VỤ ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 33



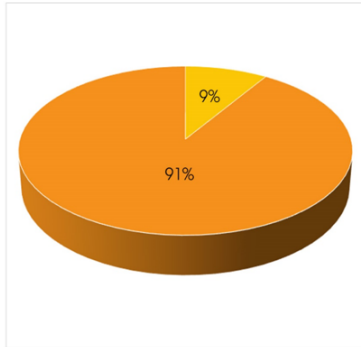
Đảm bảo Không đảm bảo Cần tu sửa thay thế

→ Các trang thiết bị xuống cấp không đảm bảo cần tu sửa và thay thế

## BIỂU ĐỒ THỐNG KÊ KHẢO SÁT XÃ HỘI HỌC

## 11. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THẤY CÓ BIẾT Ý NGHĨA TÊN VẠN XUÂN CỦA VƯỜN HOA ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 35

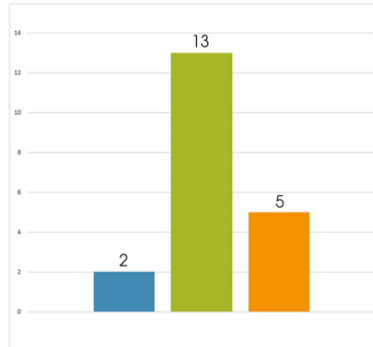


■ Có ■ Không

➡ Rất ít người biết về ý nghĩa cái tên Vạn Xuân của vườn hoa, cần nâng cao hiểu biết của mọi người về lịch sử thời kỳ Vạn Xuân

## 12. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ CÓ QUAN TÂM TỚI BẢO AN NINH NHÂN DÂN KHÔNG ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 20

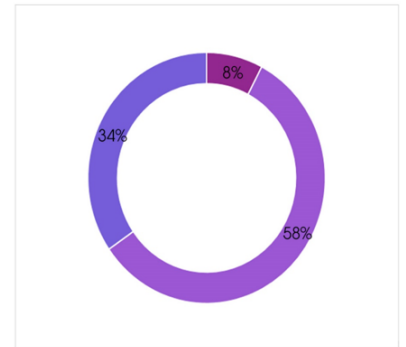


■ Thường xuyên ■ Bình thường ■ Rất ít

➡ Mọi người vẫn chưa quan tâm tới bảo an ninh nhân dân ngay gần vườn hoa, cần tạo sự chú ý

## 13. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ DI CHUYỂN TRÊN VÍA HÈ CÓ GẶP CẢN TRỞ, KHÓ KHĂN GÌ KHÔNG ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 37



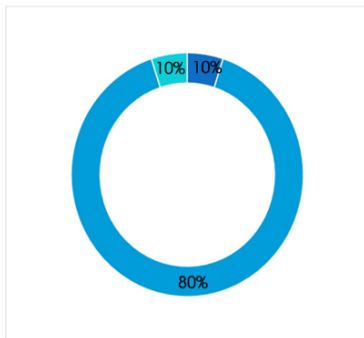
■ Bình thường ■ Bất tiện ■ Rất bất tiện

➡ Vía hè bị lấn chiếm làm chỗ để xe gây bất tiện cho người đi bộ trên vỉa hè, cần có biện pháp

## BIỂU ĐỒ THỐNG KÊ KHẢO SÁT XÃ HỘI HỌC

## 14. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ THẤY GIAO THÔNG Ở KHU VỰC NÀY CÓ HAY BỊ ÁCH TẮC KHÔNG ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 32

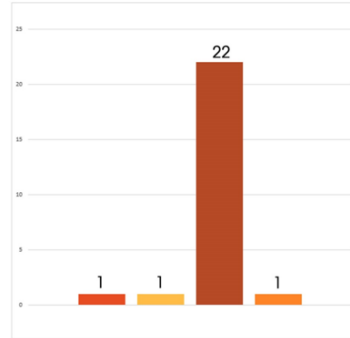


■ Thường xuyên ■ Bình thường ■ Hiếm khi

➡ Ở đây mật độ giao thông vẫn đảm bảo, tình trạng tắc đường hiếm khi xảy ra, có thể giảm bớt nút giao cắt

## 15. THỜI GIAN HAY XẢY RA TẮC ĐƯỜNG ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 25

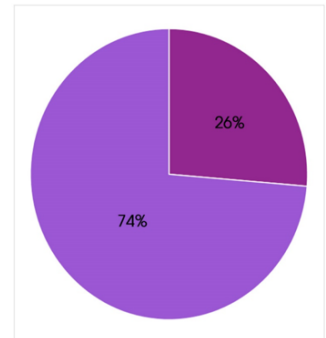


■ 6h - 7h ■ 11h - 12h ■ 17h - 19h ■ Khác

➡ Giờ tan tầm chiều khoảng 17h - 19h thỉnh thoảng xảy ra tắc đường, cần có biện pháp

## 16. ANH/CHỊ, ÔNG/BÀ KHI ĐẾN VƯỜN HOA VẠN CÓ MUỐN NÁN LẠI ?

Số phiếu phát ra : 40  
Số người trả lời : 40

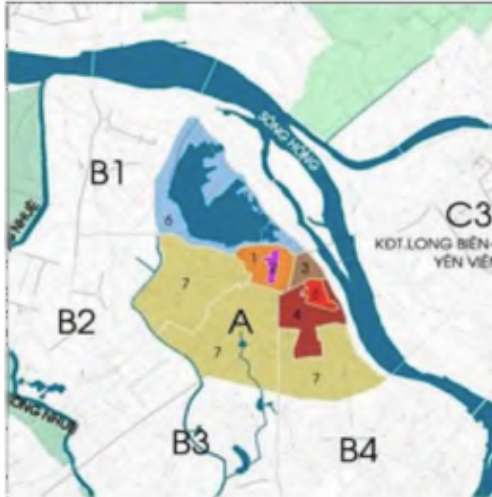


■ Có ■ Không

➡ Cần tạo điểm nhấn, tiện ích để mọi người khi đi qua, đến đầu muốn nán lại để tận hưởng không gian của vườn hoa

## PHỤ LỤC 4

## VỊ TRÍ, QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH KHU NĐLS THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Hình 1: Bản đồ khu vực Nội đô lịch sử thành phố Hà Nội. [Nguồn: QHC Thủ đô Hà Nội]



Hình 1.5: Sơ đồ quá trình hình thành khu vực Nội đô lịch sử thành phố Hà Nội  
[Nguồn: QH xây dựng các đô thị Việt Nam, Nxb. Xây dựng, Hà Nội, 1999]



Vị trí các không gian xanh khu NĐLS  
Thành phố Hà Nội



## PHỤ LỤC 5

**Sơ đồ đề xuất chiều cao công trình cao tầng trong khu vực NDLS**  
**Theo quy chế quản lý công trình cao tầng khu NDLS thành phố Hà Nội**  
 (Nguồn: QĐ 11/2016/QĐ-UBND Hà Nội)

