

BỘ GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

-----

ĐINH THỊ HẢI YẾN

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

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KIẾN TRÚC

Hà Nội - 2022

BỘ GIÁO DỤC & ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

-----

**ĐINH THỊ HẢI YẾN**

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

CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

MÃ SỐ: 9580101

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC**

GS.TS. NGUYỄN HỮU DŨNG

**Hà Nội – 2022**

## LỜI CAM ĐOAN

*Tôi xin cam đoan luận án tiến sĩ “Chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội” là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, tài liệu trong luận án là trung thực và chưa được công bố trong bất kỳ công trình nghiên cứu nào.*

*Hà Nội, năm 2022*

**Nghiên cứu sinh**

**Đinh Thị Hải Yến**

## LỜI CẢM ƠN

*Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu trường Đại học Kiến trúc Hà Nội; Khoa Đào tạo Sau đại học và Bộ môn SDH Kiến trúc Công trình trường Đại học Kiến trúc Hà Nội đã hết sức tạo điều kiện để tôi hoàn thành quyển luận án này.*

*Với lòng kính trọng, tôi xin gửi lời cảm ơn tới **GS.TS.KTS Nguyễn Hữu Dũng** – người thầy đã tận tình dìu dắt, định hướng, trực tiếp hướng dẫn tôi. Nếu thiếu sự chỉ bảo, góp ý, nhiều khi là động viên, cổ vũ tinh thần của thầy, tôi sẽ không thể tới đích.*

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

*Hà Nội, năm 2022*

**Nghiên cứu sinh**

**Đinh Thị Hải Yến**



## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>I</b>
<b>DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>IV</b>
<b>DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH, BẢN VẼ .....</b>	<b>V</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG.....</b>	<b>VII</b>
<b>DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ.....</b>	<b>VIII</b>
<b>MỞ ĐẦU.....</b>	<b>1</b>
1. Lý do chọn đề tài .....	1
2. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
3. Mục đích nghiên cứu .....	4
4. Phương pháp nghiên cứu .....	4
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	5
6. Những đóng góp mới của luận án.....	6
7. Các khái niệm, thuật ngữ sử dụng trong luận án .....	6
8. Cấu trúc luận án .....	10
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Xu hướng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trên thế giới.....</b>	<b>11</b>
1.1.1. Công trình công nghiệp - Những tòa nhà lớn đầu tiên của thế kỷ XVIII - XIX	11
1.1.2. Nhu cầu chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ thích ứng với sự phát triển đô thị.....	13
1.1.3. Xu hướng chuyển đổi các công nghiệp trên thế giới.....	14
<b>1.2. Xu hướng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ tại Việt Nam.....</b>	<b>20</b>
1.2.1. Bối cảnh ra đời kiến trúc công nghiệp.....	20
1.2.2. Nhận thức về giá trị di sản công nghiệp .....	21
1.2.3. Xu hướng chuyển đổi các công nghiệp cũ tại Việt Nam .....	22
<b>1.3. Thực trạng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.....</b>	<b>27</b>
1.3.1. Quá trình phát triển công nghiệp trong cấu trúc không gian đô thị Hà Nội	29

1.3.2.	<i>Thực tiễn chuyển đổi các các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội.....</i>	38
<b>1.4.</b>	<b>Các công trình nghiên cứu liên quan .....</b>	<b>42</b>
1.4.1.	<i>Các công trình nghiên cứu khoa học .....</i>	42
1.4.2.	<i>Các luận án Tiến sĩ, luận văn thạc sĩ.....</i>	43
1.4.3.	<i>Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu liên quan .....</i>	44
<b>1.5.</b>	<b>Những tồn tại cần nghiên cứu.....</b>	<b>45</b>
<b>CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI .....</b>		<b>47</b>
<b>2.1.</b>	<b>Cơ sở lý thuyết.....</b>	<b>47</b>
2.1.1.	<i>Lý thuyết về nhận diện giá trị di sản của các công trình công nghiệp cũ ..</i>	47
2.1.2.	<i>Lý thuyết về bảo tồn di sản công nghiệp trong thực hành chuyển đổi.....</i>	54
2.1.3.	<i>Lý thuyết về tái sử dụng thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong thực hành chuyển đổi.....</i>	60
<b>2.2.</b>	<b>Cơ sở pháp lý.....</b>	<b>68</b>
2.2.1.	<i>Các văn bản quy phạm pháp luật.....</i>	68
2.2.2.	<i>Các định hướng, chiến lược và quy hoạch liên quan.....</i>	74
<b>2.3.</b>	<b>Những yếu tố tác động tới việc chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội.....</b>	<b>78</b>
2.3.1.	<i>Yếu tố tự nhiên.....</i>	78
2.3.2.	<i>Yếu tố kinh tế - chính trị - xã hội.....</i>	79
2.3.3.	<i>Tác động của yếu tố về kỹ thuật, nhân công và hoạt động công nghiệp trong cấu trúc không gian đô thị.....</i>	81
2.3.4.	<i>Yếu tố tác động trực tiếp đến chuyển đổi thích ứng các các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội .....</i>	82
<b>2.4.</b>	<b>Kinh nghiệm thực tiễn.....</b>	<b>85</b>
<b>CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI.....</b>		<b>86</b>
<b>3.1.</b>	<b>Quan điểm và mục tiêu.....</b>	<b>86</b>
3.1.1.	<i>Quan điểm .....</i>	86
3.1.2.	<i>Mục tiêu.....</i>	87

<b>3.2. Nguyên tắc và quy trình .....</b>	<b>89</b>
3.2.1. Nguyên tắc.....	89
3.2.2. Quy trình .....	90
<b>3.3. Nhận diện giá trị các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội .....</b>	<b>91</b>
3.3.1. Nhận thức về ý nghĩa của các công trình công nghiệp cũ.....	92
3.3.2. Đánh giá tiềm năng bảo tồn của các công trình công nghiệp cũ.....	95
<b>3.4. Phân loại các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.....</b>	<b>99</b>
3.4.1. Phân loại các công trình công nghiệp cũ theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng với cấu trúc không gian đô thị.....	99
3.4.2. Phân loại các CTCNC theo tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng	108
3.4.3. Đánh giá chất lượng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.....	111
<b>3.5. Đề xuất giải pháp chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.....</b>	<b>113</b>
3.5.1. Định hướng chuyển đổi thích ứng.....	113
3.5.2. Giải pháp tổ chức công năng sử dụng .....	120
3.5.3. Giải pháp tổ chức hình thức kiến trúc .....	120
3.5.4. Giải pháp tái sử dụng cấu trúc và cấu kiện.....	123
3.5.5. Dự kiến các giải pháp kỹ thuật .....	123
3.5.6. Dự kiến giải pháp quản lý, vận hành và phân kỳ đầu tư .....	124
<b>3.6. Nghiên cứu áp dụng đối với trường hợp Nhà máy xe lửa Gia Lâm .....</b>	<b>126</b>
3.6.1. Nhận diện giá trị di sản.....	126
3.6.2. Phân loại theo mức độ tiềm năng chuyển đổi và tái sử dụng thích ứng...	132
3.6.3. Đề xuất giải pháp và phương án thiết kế chuyển đổi thích ứng .....	133
<b>3.7. Bàn luận về kết quả nghiên cứu .....</b>	<b>134</b>
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>146</b>
<b>DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ .....</b>	<b>KH 01</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>TLTK 1</b>

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

CSSX	: Cơ sở sản xuất
CTCN	: Công trình công nghiệp
CTCNC	: Công trình công nghiệp cũ
CTKG	: Cấu trúc không gian
CTKGĐT	: Cấu trúc không gian đô thị
DSCN	: Di sản công công nghiệp
ĐTH	: Đô thị hóa
KTCN	: Kiến trúc công nghiệp
KVNTHN	: Khu vực nội thành Hà Nội
NCS	: Nghiên cứu sinh
NMXLGL	: Nhà máy Xe lửa Gia Lâm
QHC	: Quy hoạch chung
QHCT	: Quy hoạch chi tiết
QHPK	: Quy hoạch phân khu
TPHN	: Thành phố Hà Nội
TSD	: Tái sử dụng
TSDTU'	: Tái sử dụng thích ứng
UBND. TPHN	: Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội

## DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH, BẢN VẼ

Hình 0.1: Quy hoạch phân khu đô thị khu vực nội thành Hà Nội theo Quyết định 1259 [9].....	3
Hình 1.1: Nhà máy đường Eridania, Parma, Italy (1899) .....	16
Hình 1.2: Nhà máy được chuyển đổi thành Phòng hòa nhạc Niccolo Paganini. ....	16
Hình 1.3: Nhà máy điện Bankside bên bờ sông Thames .....	17
Hình 1.4: Nhà máy được chuyển đổi thành Trung tâm trưng bày nghệ thuật Tate Modern .....	17
Hình 1.5: Nhà máy sản xuất xe hơi Fiat, Turin, Italy.....	18
Hình 1.6: Nhà máy được chuyển đổi thành Trung tâm triển lãm, văn hoá và kỹ thuật Lingotto .....	18
Hình 1.7: Tổ hợp công nghiệp nặng tại thành phố Duisburg .....	19
Hình 1.8: Tổ hợp CN được chuyển đổi thành trở thành công viên cảnh quan sử dụng các hoạt động văn hóa của thành phố.....	19
Hình 1.9: Tổ hợp công nghiệp Schlumberger, Montrouge, Paris, Pháp .....	19
Hình 1.10: Tổ hợp CN được thiết kế cải tạo bởi Renzo Piano - 1984 .....	19
Hình 1.11: Nhà máy đóng tàu Ba Son đến khi di dời là có tuổi đời 150 năm .....	24
Hình 1.12: Nhà máy Ba Son được chuyển đổi thành Dự án căn hộ cao cấp Vinhomes Golden River.....	24
Hình 1.13: Nhà máy xi măng Hải Phòng trong lịch sử. Ống khói - dấu tích của nhà máy Xi măng Hải Phòng .....	26
Hình 1.14: Nhà máy được chuyển đổi thành khu đô thị Xi măng Hải Phòng .....	26
Hình 1.15: Toàn cảnh Nhà máy dệt Nam Định trước đây.....	26
Hình 1.16: Các căn hộ đang được xây dựng ở khu đô thị Dệt may Nam Định .....	26
Hình 1.17: Công trình nhà máy kẽm Quảng Yên đã trường tồn hơn một thế kỷ. Một trong hai ống khói còn lại của nhà máy kẽm Quảng Yên .....	27
Hình 1.28: Ví dụ phân nhóm theo kết quả khảo sát 10 CTCNC có giá trị còn sót lại trong KVNTHN [14] .....	28
Hình 1.29: Quy hoạch chung Hà Nội từ năm 1954 đến nay [9].....	31
Hình 1.30: Minh họa các nguyên nhân dẫn đến ô nhiễm môi trường từ các CTCNC....	33
Hình 1.31: Rà soát 95 CTCNC còn hiện hữu trong KVNTHN [11].....	34
Hình 1.32: Nhận diện giá trị của các CTCN tiềm năng trong KVNĐTPHN [11] .....	37

Hình 1.33: Các CTCNC trong KVNĐTPHN có tiềm năng chuyển đổi thành không gian công cộng [11] .....	37
Hình 1.34: Nhà máy điện Yên phụ (1895) - trước và sau chuyển đổi .....	38
Hình 1.35: Nhà máy công cụ số 1 (~1970) - trước và sau chuyển đổi.....	38
Hình 1.36: Dệt 8-3 (1965) - trước và sau chuyển đổi .....	38
Hình 1.37: Nhà máy rượu Hà Nội sau hơn 100 năm hoạt động tại phố Lò Đúc cũng được di dời để nhường chỗ cho trường học.....	39
Hình 1.38: Nhà máy In cũ của báo Nhân Dân - Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 2 – Nhà máy phố Tây Sơn .....	40
Hình 1.39: Ống khói Cát Linh.....	40
Hình 2.1: Các loại tái sử dụng thích ứng (trái-phải): trang bị thêm, phá dỡ, chuyển đổi mặt bằng và bổ sung [55] .....	64
Hình 2.2: Năm dạng mẫu thay đổi hình thức kiến trúc toà nhà cũ [45] .....	68
Hình 2.3: Phân tích các loại hình thức tái sử dụng thích ứng [55] .....	68
Hình 3.1: Các loại tổ hợp hình thức cấu trúc ban đầu của các CTCNC [87] .....	121
Hình 3.2: NMXLGL - Không ảnh, tổng mặt bằng và hình ảnh hiện trạng .....	126

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 0.1: Định nghĩa về các thuật ngữ tương tự với “tái sử dụng thích ứng” .....	9
Bảng 1.1: Danh sách các CTCN điển hình trong KVNTHN qua các thời kỳ.....	28
Bảng 1.2: Danh sách cung cấp tình trạng các CTCNC có giá trị còn sót lại KVNTHN35	
Bảng 2.1: Danh mục các cộng đồng công nghiệp được Unesco tôn vinh là di sản thế giới [37].....	47
Bảng 2.2: Các điều lệ, quy định và luật pháp liên quan đến khái niệm di sản trong và ngoài nước - Từ những năm 1930 đến những năm 2000 [41, 70, 80, 84] .....	49
Bảng 2.3: Những yếu tố tác động trực tiếp tới việc chuyển đổi các CTCNC trong CTKGĐT [57] .....	82
Bảng 3.1: Bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn các công trình công nghiệp cũ .....	95
Bảng 3.2: Xác nhận giá trị DSCN bằng phương pháp điều tra xã hội học .....	99
Bảng 3.3: Thống kê mật độ dân số 12 quận KVNTHN và số lượng CTCNC khảo sát	101
Bảng 3.4: Phân loại các CTCNC theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng .....	107
Bảng 3.5: Phỏng vấn xác định tuổi thọ vật lý của các CTCNC trong KVNTHN.....	108
Bảng 3.6: Đánh giá chất lượng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN.....	112
Bảng 3.7: Phân tích cách tiếp cận văn hóa để tái sử dụng di sản công nghiệp .....	115
Bảng 3.8: Phân tích thông tin cấu trúc tương ứng với các loại thiết kế can thiệp [87].	122
Bảng 3.9: NMXLGL - Đánh giá tiềm năng bảo tồn.....	128
Bảng 3.10: NMXLGL - Phân loại theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng .....	132
Bảng 3.11: NMXLGL – Tổng hợp kết quả số liệu đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng.....	132
3.12: Phân loại 25/185 CTCNC khảo sát trong KVNTHN theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng với CTKGĐT.....	139
Bảng 3.13: Minh họa kết quả đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng 10 CTCNC trong KVNTHN.....	142
Bảng 3.14: Đề xuất hướng nghiên cứu tiếp theo đóng góp cho việc hoạch định chức năng quản lý liên quan.....	144
Bảng 3.15: Đề xuất hướng nghiên cứu tiếp theo đóng góp cho việc nâng cao năng lực quản lý liên quan.....	145

## DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 0.1: Minh họa tiến trình bốn cuộc cách mạng công nghiệp .....	7
Sơ đồ 1.1: Sự phân bố các CTCN trong CTKGĐT (trong và ngoài đô thị) [36] .....	30
Sơ đồ 1.2: Khảo sát về tỷ lệ đất công viên cây xanh cho người dân Hà Nội, 2015 [32]	32
Sơ đồ 1.3: Khảo sát về KGCC và lối sống của người Hà Nội [31] .....	32
Sơ đồ 2.1: Các đặc tính của di tích – Sự thống nhất có ý nghĩa .....	52
Sơ đồ 2.2: Tiến trình Hiến chương Burra – Trình tự khảo sát, quyết định và hành động [60] .....	57
Sơ đồ 2.3: Tam giác (Campbell 1996) - lập kế hoạch "cho sự phát triển bền vững" [51] .....	62
Sơ đồ 2.4: Mặt cắt phân tích các lớp công trình của Stewart Brand [46] .....	63
Sơ đồ 2.5: Các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình quyết định tái sử dụng thích ứng [48] ..	65
Sơ đồ 2.6: Rào cản để thực hiện tái sử dụng thích ứng [48] .....	65
Sơ đồ 2.7: Mô hình tham chiếu - Tiềm năng tái sử dụng thích ứng [66] .....	66
Sơ đồ 2.8: Minh họa hệ thống các quyết định và các bên liên quan đến công tác quản lý CTCN tại Hà Nội [33] .....	72
Sơ đồ 2.9: Minh họa hệ thống các quyết định và các bên liên quan đến công tác di dời các CTCN tại Hà Nội [33] .....	73
Sơ đồ 3.1: Quy trình chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN ....	91
Sơ đồ 3.2: Tiêu chí chuyển đổi thích ứng CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN .....	100
Sơ đồ 3.3: Phân nhóm các CTCNC trong KVNTHN theo quy mô diện tích .....	102
Sơ đồ 3.4: Các khía cạnh để chuyển đổi thích ứng các CTCNC với CTKGĐT [43] ...	114
Sơ đồ 3.5: Phân tích phương pháp thiết kế can thiệp trong quá trình chuyển đổi thích ứng các CTCNC .....	119
Sơ đồ 3.6: Quá trình chuyển đổi chức năng các CTCNC trong CTKGĐT .....	120
Sơ đồ 3.7: NMXLGL - mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng .....	133



## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Cách mạng công nghiệp cùng với quá trình định vị công nghiệp trong CTKGĐT được thể hiện qua sự phân bố về mặt không gian, hoạt động sản xuất công nghiệp và các nhân tố tác động đến khuôn mẫu của các hoạt động này. Ban đầu, chúng đã đánh dấu sức mạnh của con người về mặt kiến tạo đô thị. Tuy nhiên, vị trí của các CTCNC trong CTKGĐT sẽ mất đi khi sự phát triển về công nghiệp trở nên lỗi thời. Nếu không có sự can thiệp kịp thời và đúng hướng, vai trò kiến tạo ban đầu của các CTCNC sẽ dần trở thành phá hủy. Trong ba mươi năm qua, các công trình công nghiệp nói chung ngày càng được bảo vệ như một biểu tượng của giá trị lịch sử gắn liền với vật chất còn lại của quá trình công nghiệp hóa. Cách tốt nhất để đảm bảo vai trò liên tục của chúng trong cấu trúc không gian đô thị trong tương lai là thông qua tái sử dụng thích ứng. Các CTCNC sau khi chuyển đổi thành bảo tàng, sân khấu biểu diễn, tổ hợp văn hóa, giải trí,... đã thu hút rất nhiều khách du lịch, trở thành yếu tố góp phần phát triển công nghiệp, văn hóa ở nhiều quốc gia.. . Trên thế giới, nhiều nhà máy, xí nghiệp, bến tàu, bến cảng,... đã được công nhận là di sản công nghiệp. UNESCO đã ghi gán 30 DSCN trên tổng số 529 di sản văn hoá trên toàn thế giới. Tại Việt Nam, khái niệm "di sản công nghiệp" chỉ mới manh nha và không ít các CTCNC có giá trị đã bị bỏ qua, phá dỡ. Thực tế này đòi hỏi cần có nhận thức, quy định phù hợp về DSCN để có những cách ứng xử đúng đắn, phát huy vai trò giá trị của loại hình công trình này trong đời sống cộng đồng hiện hữu cũng như tương lai.

Sự phát triển công nghiệp trong sự nghiệp phát triển kinh tế đất nước là con đường tất yếu của mỗi quốc gia. Để tạo điều kiện cho sự tất yếu đó cần phải có những ưu tiên đặc biệt làm nền tảng vững chắc toàn diện từ chủ trương chính sách cho đến quy hoạch đầu tư hạ tầng kỹ thuật ở các đô thị lớn. Thành phố Hà Nội cũng không ngoại lệ. Từ sau năm 1975 mạng lưới các công trình công nghiệp ở Hà Nội và một số thành phố lớn có nhiều thay đổi, các khu công nghiệp tập trung hình thành và phát triển đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật thực sự giúp công nghiệp đất nước khởi sắc. Việc chuyển dịch và định vị công nghiệp theo định hướng quy hoạch là tất yếu, đô thị sẽ phải mở rộng và phát triển, bộ mặt đô thị cần thay đổi để phù hợp xu hướng quốc tế và khu vực. Xuất phát từ quan điểm nhận thức công trình công nghiệp là loại công trình ngày càng được bảo vệ như một biểu tượng của giá trị lịch sử gắn liền với phần còn lại vật lý của quá

trình công nghiệp hóa. Trong bối cảnh đô thị không ngừng vận động và phát triển, các CTCNC không chỉ là đối tượng của bảo tồn, mà còn là điểm tựa văn hóa, là động lực cho phát triển kinh tế. Việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN phải được triển khai bằng các phương thức phù hợp để đảm bảo đáp ứng nhu cầu trước mắt (chiến lược và chương trình di dời các CTCNC ra khỏi KVNTHN) lẫn mục tiêu phát triển lâu dài của đô thị.

Mặc dù, đã có Quyết định về chủ trương di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp không còn phù hợp với quy hoạch và gây ô nhiễm môi trường chính thức được UBND thành phố Hà Nội ban hành từ năm 2003; đồ án quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã định hướng “phát triển dựa trên bảo tồn” và Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 đã quy định “quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, ... được ưu tiên để xây dựng, phát triển các công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị; không làm tăng chất thải cho khu vực nội thành, đảm bảo cân bằng nhu cầu về hạ tầng xã hội, kỹ thuật và môi trường đô thị, không được sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch”, tuy nhiên, thực tế triển khai các Quyết định còn chậm và gặp khó khăn do nguồn vốn thực hiện công tác di dời và xây dựng cơ sở mới chưa được bố trí và chưa có phương án xã hội hóa; chưa xây dựng cơ chế chính sách về tài chính phù hợp để khuyến khích, khai thác quỹ đất sau di dời có hiệu quả. Bên cạnh xu hướng chuyển đổi các CTCNC trong KVNTHN thành các công trình thương mại, văn phòng, nhà ở cao tầng gây chất thải cho hạ tầng đô thị. Thực tế ghi nhận tại Hà Nội cũng cho thấy, dù nằm trong lộ trình phải di dời, nhưng hàng loạt nhà máy sản xuất gây ô nhiễm và có nguy cơ gây ô nhiễm, cháy nổ trong khu vực nội đô đến nay vẫn bám trụ, thậm chí có nhiều nhà máy đã có cơ sở mới nhưng vẫn không chịu từ bỏ cơ sở cũ như: Nhà máy Dệt kim Đông Xuân, Nhà máy Bia Đông Nam Á, Nhà máy sản xuất bóng đèn, Phích nước Rạng Đông.... Cùng với đó là thực trạng cơ sở công nghiệp đã dừng sản xuất, nhưng chưa thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, gây lãng phí tài nguyên đất, ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, đời sống dân sinh.

Để hài hoà trong sự phát triển toàn diện bền vững, các đô thị như Hà Nội rất cần có những nghiên cứu khoa học chuyên sâu từng lĩnh vực, giúp các nhà hoạch định chính sách cũng như những nhà quản lý có được những chủ trương chính sách tổng thể. Đề tài: “Chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô

thị khu vực nội thành Hà Nội” qua đó có ý nghĩa thực tiễn và cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

## 2. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

### Đối tượng nghiên cứu:

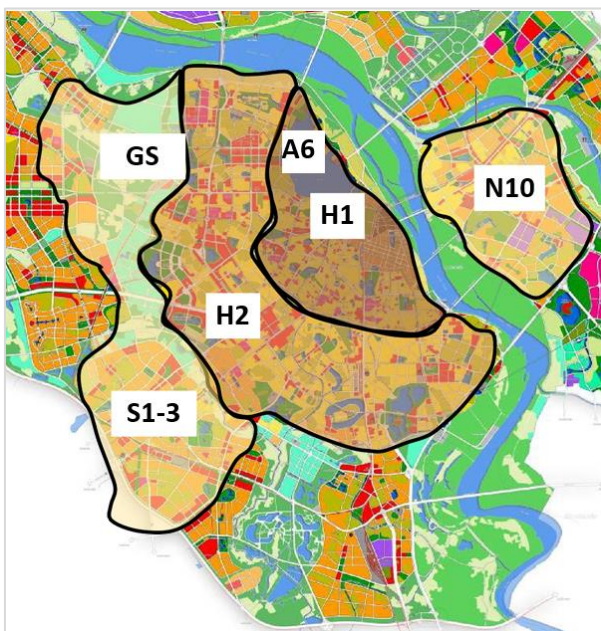
*Đối tượng nghiên cứu* là các công trình công nghiệp cũ (CTCNC) trong cấu trúc không gian đô thị (CTKGĐT) khu vực nội thành Hà Nội (KVNTHN).

- CTCNC trong phạm vi luận án được xác định là các CTCN từ thời Pháp thuộc khi người Pháp xây dựng những cơ sở công nghiệp đầu tiên tại Việt Nam (bắt đầu quá trình công nghiệp hóa tại Việt Nam) đến thời kỳ đổi mới năm 1986.
- Một số CTCNC đã bị phá hủy hoặc chuyển đổi sang các chức năng đô thị cũng được thống kê trong luận án như là đối tượng nghiên cứu gián tiếp để phục vụ việc phân tích, đánh giá tham chiếu.

### Phạm vi nghiên cứu:

*Phạm vi không gian:* Khu vực nội thành phố Hà Nội theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng phê duyệt trong Quyết định 1259/QĐ-TTG ngày 26/7/2011, với diện tích tự nhiên khoảng 303,93 km<sup>2</sup> gồm 12 Quận thuộc 02 không gian cơ bản:

- [1] Khu vực nội đô lịch sử: Đống Đa, Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng;
- [2] Khu vực nội đô mở rộng: Cầu Giấy, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai, Long Biên, Tây Hồ.



### 12 Quận nội thành Hà Nội bao gồm 18 QHPKĐT, trong đó:

- 07 Nội đô lịch sử (A6, H1: H1-1 A,B,C; H1-2, H1-3; H1-4)
- 04 Nội đô mở rộng (H2: H2-1; H2-2; H2-3; H2-4)
- 06 Đô thị mới Bắc - Nam Sông Hồng (N10; S4; một phần GS; S1, S2, S3)

*Hình 0.1: Quy hoạch phân khu đô thị khu vực nội thành Hà Nội theo Quyết định 1259 [9]*

*Phạm vi thời gian:* Luận án nghiên cứu tình trạng hiện tại của các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN và sự phát triển của các phương pháp tiếp cận lý thuyết, phương pháp luận liên quan trong giai đoạn quan sát (1945 - ngày nay); định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

### **3. Mục đích nghiên cứu**

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

### **4. Phương pháp nghiên cứu**

Giai đoạn đầu của luận án bao gồm việc xác định các đối tượng và vấn đề nghiên cứu, cũng như giải thích kiến thức khoa học cơ bản liên quan. Tiếp đến là nghiên cứu có hệ thống về khung pháp lý, các nguyên tắc lý thuyết của việc bảo tồn và tái sử dụng thích ứng DSCN. Trong quá trình nghiên cứu, một số phương pháp khoa học đã được áp dụng để xác minh quan niệm của giả thuyết khoa học, cụ thể:

- [1] *Phương pháp lịch sử và logic:* thông qua các cứ liệu lịch sử đáng tin cậy bằng bản đồ, quy hoạch và văn bản không chỉ của KVNTHN mà còn của cả một số trường hợp điển hình tương tự trong và ngoài nước để xác định lịch sử hình thành và phát triển của các công trình công nghiệp, đồng thời nhận diện quá trình phát triển không gian đô thị - tương ứng với sự biến đổi và thích ứng của thể loại công trình công nghiệp trong đó.

- [2] *Phương pháp điều tra, khảo sát:* được tiến hành trên phạm vi KVNTHN. Đây là các công tác điều tra xã hội học, khảo sát thực địa để xác định hiện trạng của đối tượng nghiên cứu.

- [3] *Phương pháp thống kê, so sánh, đối chiếu:* nhận định các đặc tính của các CTCNC cũng như CTKGĐT trong các loại không gian KVNTHN (khu vực nội đô lịch sử và khu vực nội đô mở rộng). Phương pháp này cho phép so sánh, phân loại, tạo mối quan hệ tương tác, cơ cấu được hệ thống dữ liệu và đưa được cái nhìn tổng thể về thông tin.

- [4] *Phương pháp phân tích, tổng hợp, hệ thống hóa*: thu thập các tài liệu khoa học, luận án, luận văn có liên quan đến đề tài để phân tích tìm ra cấu trúc và xu hướng phát triển của vấn đề cần nghiên cứu. Tổng hợp và liên kết từng thông tin đã được phân tích nhằm tạo ra hệ thống lý thuyết mới, đầy đủ, sâu sắc về chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN. Thông qua đó, dự đoán được các xu hướng phát triển mới của khoa học và thực tiễn.

- [5] *Phương pháp sơ đồ*: là một ông cụ toán học được sử dụng rộng rãi trong các lĩnh vực khoa học. Sử dụng phương pháp sơ đồ để mô tả mô hình hóa cấu trúc các vấn đề cần nghiên cứu, giúp hình dung một cách trực quan các mối liên hệ giữa các yếu tố trong cấu trúc sắp xếp và điều khiển tối ưu vấn đề nghiên cứu.

- [6] *Phương pháp bản đồ*: Phương án chồng lớp bản đồ được luận án sử dụng để phân tích các số liệu thuộc về không gian. Kết quả thể hiện trực tiếp bằng hình ảnh tuy nhiên có nhược điểm là các đánh giá phụ thuộc nhiều vào chủ quan của người đánh giá. Do đó, nên được sử dụng song song với các phương pháp nghiên cứu khác.

- [7] *Phương pháp chuyên gia*: sử dụng trí tuệ, khai thác ý kiến đánh giá của chuyên gia có trình độ cao để xem xét, nhận định về vấn đề nghiên cứu. Luận án sử dụng 2 phương pháp chuyên gia, đó là phương pháp hội đồng và phỏng vấn. Phương pháp hội đồng là đưa ra ý kiến trước nhóm chuyên gia để nghe thảo luận và phân tích. Phỏng vấn là đưa ra câu hỏi với người đối thoại để thu thập thông tin.

- [8] *Phương pháp dự báo*: dựa trên các số liệu thống kê hiện trạng và các công thức toán học được thiết lập để dự báo cho nhu cầu tương lai. Để đạt được hiệu quả cao khi tiến hành dự báo cần thực hiện các bước: xác định mục tiêu dự báo; xác định thời gian cần dự báo; chọn mô hình dự báo; thu thập các số liệu liên quan. Đây là phương pháp quan trọng để đề xuất giải pháp chuyển đổi các CTCN phù hợp với cấu trúc không gian đô thị theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội là đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

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

### **Ý nghĩa khoa học**

Đưa ra các luận cứ khoa học về chuyển đổi các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN bằng giải pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng.

Đề xuất các giải pháp có tính mới, phù hợp với tính chất của CTKGĐT KVNTHN và xu hướng phát triển bền vững.

## **Ý nghĩa thực tiễn**

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

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

Luận án đã đưa các phương pháp tiếp cận mới vào thực tiễn bảo tồn di sản văn hóa, cũng như các chiến lược quy hoạch đô thị, để thúc đẩy các phân khúc không đầy đủ của phương pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng hiện có đối với bảo tồn DSCN tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng, cụ thể:

- Nhận diện giá trị đặc trưng các công trình công nghiệp cũ trên cơ sở nhận thức về ý nghĩa và đánh giá tiềm năng bảo tồn chúng trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.
- Xác định được nguyên tắc và quy trình ba bước về chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.
- Đề xuất các giải pháp chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội.

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

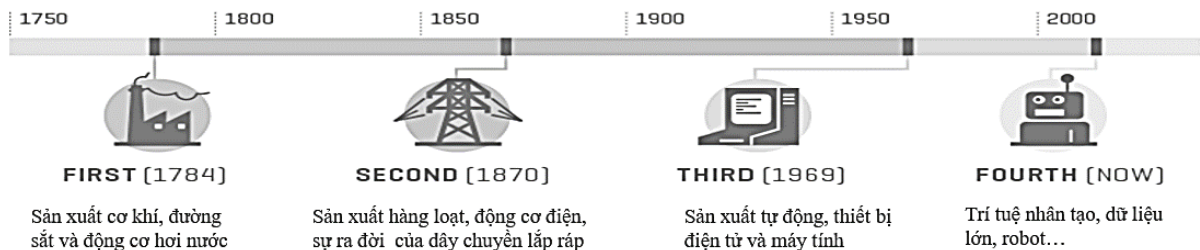
### **Khái niệm di sản công nghiệp**

Theo Hiến chương Nizhny Tagil, di sản công nghiệp được định nghĩa như sau: “*Di sản công nghiệp là những phần còn lại của văn hóa công nghiệp có giá trị lịch sử, công nghệ, xã hội, kiến trúc hoặc khoa học..., bao gồm các toà nhà, công xưởng, máy móc, các mỏ, nơi chế biến, kho và cửa hàng, cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, và cả những địa điểm phục vụ sinh hoạt của lực lượng xã hội (công nhân) tham gia vào quá trình sản xuất công nghiệp (như nhà ở, nơi thờ phụng, các thực hành nghi lễ tôn giáo, các cơ sở đào tạo... cho công nhân – lực lượng lao động trong các cơ sở công nghiệp đó)*” [7].

DSCN là một phần không thể tách rời của di sản văn hoá nói chung, phản ánh một sự tiến bộ vượt bậc (mang tính cách mạng) trong lịch sử văn minh nhân loại, một sự “thông thái” được kế thừa; một tiến trình phát triển của xã hội hiện đại. DSCN gắn với giai đoạn lịch sử của “nền văn minh công nghiệp thế giới”, có điểm khởi đầu vào khoảng cuối thế kỷ 18, trải qua 3 giai đoạn phát triển, nay đã chuyển sang giai đoạn thứ 4 – hay còn gọi là cách mạng công nghiệp 4.0. Vì vậy, mặc dù là những công trình gắn với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá ở nhiều nơi trên thế giới nhưng những DSCN tiền

kỳ thường có niên đại hơn 200 năm tuổi và là minh chứng cho những thành tựu vượt bậc mang tính lịch sử của loài người. Các giá trị của một DSCN có thể được nhận diện trong tình trạng hiện tại của địa điểm, trong các tài liệu (văn bản) và cả trong “ký ức” con người gắn với địa điểm sản xuất đó.

#### BỐN CUỘC CÁCH MẠNG CÔNG NGHIỆP



Sơ đồ 0.1: Minh họa tiến trình bốn cuộc cách mạng công nghiệp

### Thuật ngữ “chuyển đổi” trong nội dung luận án

*Chuyển đổi (convert)* theo định nghĩa của từ điển tiếng anh là: thay đổi hình thức, tính chất, mục đích và chức năng của một cái gì đó; thay đổi từ hình thức này sang hình thức khác; thích nghi (một công trình) để làm cho nó phù hợp với mục đích mới; làm (ai đó) đồng ý, hiểu, nhận ra sự thật hoặc giá trị của một cái gì đó; thay đổi hoặc thay thế bằng một loại khác, thường là cùng loại hoặc cùng chủng loại.

Những thay đổi về Quy hoạch, chủ trương - chính sách và môi trường - xã hội đã dẫn đến những chuyển đổi về hình thái kiến trúc của các công trình công nghiệp. Các dạng chuyển đổi hình thái kiến trúc cơ bản của các công trình công nghiệp thường thấy là:

- Chuyển đổi của các công trình công nghiệp được cải tạo, nâng cấp;
- Chuyển đổi từ chức năng công nghiệp này sang chức năng công nghiệp khác;
- Chuyển đổi nâng cấp và thêm chức năng;
- Chuyển đổi từ chức năng công nghiệp sang chức năng khác của đô thị.

Các cấp độ ứng xử với di sản theo sách “Quản lý di sản trong bối cảnh phát triển đô thị ở Việt Nam” được phân làm hai loại như sau:

- Tiếp cận thụ động (phương pháp bảo tồn), bao gồm: Giữ gìn; Duy trì; Bảo tồn; Trùng tu.
- Tiếp cận chủ động, bao gồm: Tôn tạo; Cải tạo mới; Tái sử dụng thích ứng.

Như vậy, chuyển đổi trong luận án được hiểu là thay đổi, thích nghi về mặt chức năng và hình thái kiến trúc các CTCNC trong CTKGĐT để phát huy giá trị và làm cho



*nó phù hợp với mục đích mới. Luận án đề xuất tiếp cận nghiên cứu chuyển đổi các CTCNC theo hướng bảo tồn và tái sử dụng thích ứng.*

### **Thuật ngữ “tái sử dụng thích ứng”**

Có nhiều định nghĩa khác nhau về tái sử dụng thích ứng. Các tác giả Shen và Langston (2010) [77], những người đã nghiên cứu sâu rộng về việc tái sử dụng thích ứng, định nghĩa nó như một cách thổi luồng sinh khí mới vào các công trình hiện có bằng cách giữ nguyên cấu trúc và kết cấu cơ bản của công trình và thay đổi cách sử dụng nó. Tuy nhiên, điều quan trọng là phải hiểu định nghĩa về "tái sử dụng thích ứng" trong một bối cảnh rộng hơn để cung cấp sự hiểu biết toàn diện hơn về thuật ngữ này. Do đó, một số định nghĩa bổ sung đã được cung cấp.

Nền tảng nhận thức luận để hiểu tái sử dụng thích ứng như một khái niệm có thể được chia thành hai loại: 1) chuyên nghiệp; và, 2) nghiên cứu lý thuyết và thực nghiệm. Cách tiếp cận chuyên nghiệp có thể bắt đầu với Hiến chương Burra (2013) [50], cung cấp các hướng dẫn về quản lý di sản văn hóa và định nghĩa tái sử dụng thích ứng là bổ sung cho một địa điểm, giới thiệu các dịch vụ mới hoặc sử dụng mới, hoặc thay đổi để bảo vệ một địa điểm, tất cả đều phải có mục đích sử dụng tương thích. Hơn nữa, UNESCO (2015) [83] mô tả việc tái sử dụng thích ứng là việc tìm kiếm (các) mục đích sử dụng mới phù hợp với một nơi tôn trọng hình thức, đặc điểm, cấu trúc và tính toàn vẹn lịch sử và thường yêu cầu một số thay đổi cẩn thận đối với một địa điểm. Ngoài ra, City of Kitchener (2017) [52] - định nghĩa tái sử dụng thích ứng là, "các dự án liên quan đến sự thích ứng nhạy cảm của một nguồn tài nguyên di sản văn hóa hoặc thuộc tính di sản riêng lẻ để sử dụng đương đại liên tục hoặc tương thích, đồng thời bảo vệ giá trị di sản của nó. Điều này có thể đạt được thông qua việc sửa chữa, thay thế, thay đổi và / hoặc bổ sung".

Sự hiểu biết lý thuyết và thực nghiệm có thể bắt đầu với Burchell và Listokin (1981) [49], Theo họ, tái sử dụng thích ứng là "một chiến lược hồi sinh khu phố sử dụng một loạt các quy trình liên kết để: lập kế hoạch, kiểm kê, mua lại, quản lý và tái sử dụng thặng dư các bất động sản bị bỏ hoang... Khái niệm cơ bản về tái sử dụng thích ứng là nỗ lực tối đa hóa giá trị thường bị ẩn của bất động sản và cung cấp một quy trình cho việc tái sử dụng tài sản này. Do đó, tái sử dụng thích ứng là hiện thân của các mục tiêu bảo quản, bảo tồn và tái chế cho tài sản thực đã được sử dụng trước đây, hiện đã dư thừa".



**Bảng 0.1: Định nghĩa về các thuật ngữ tương tự với “tái sử dụng thích ứng”**

<b>Thuật ngữ</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Trích nguồn</b>
<b>Thích ứng</b> (adaptation)	Bất kỳ công việc nào đối với một công trình được bảo trì nhiều hơn và cao hơn để thay đổi công suất, chức năng hoặc hiệu suất của nó.	<i>Building Adaptation</i> (Douglas 2006) [56]
	Thích ứng có nghĩa là thay đổi một địa điểm cho phù hợp với mục đích sử dụng hiện tại hoặc mục đích sử dụng được đề xuất.	<i>Icomos New Zealand, 2010</i> (ICOMOS 2013) [61]
<b>Bổ sung</b> (addition)	Việc bổ sung không thể được cho phép trừ phi chúng không làm mất đi những giá trị của công trình, bối cảnh truyền thống của nó, sự cân bằng của bố cục và mối quan hệ của nó với môi trường xung quanh.	<i>The Venice charter 1964</i>
<b>Chuyển đổi</b> (conversion)	Làm cho một công trình phù hợp hơn cho một mục đích sử dụng tương tự hoặc cho một loại công suất sử dụng khác, sử dụng hỗn hợp hoặc tách biệt.	<i>Douglas 2006</i>
	Công việc bao gồm thay đổi chức năng hoặc thay đổi trong sử dụng, chẳng hạn như chuyển đổi một khối văn phòng và làm cho nó phù hợp để sử dụng trong khu dân cư.	<i>Paul Watson, 2009</i> (Watson 2009) [86]
	Chuyển đổi luôn ảnh hưởng đến cấu trúc của một công trình. Chúng mở rộng khái niệm tân trang, cho các can thiệp vào các thành phần chịu tải và/hoặc bố trí nội thất.	<i>Giebeler 2009</i> (Giebeler, Krause, and Fisch 2009) [58]
<b>Mở rộng</b> (extension)	Mở rộng công suất hoặc khối lượng của một công trình, cho dù theo chiều dọc bằng cách tăng chiều cao/chiều sâu hoặc theo chiều ngang bằng cách mở rộng diện tích quy hoạch.	<i>Douglas 2006</i>
	Bất kỳ phần mở rộng nào cũng là một cấu trúc mới được kết nối trực tiếp với việc sử dụng công trình hiện có.	<i>Giebeler 2009</i>
<b>Tân trang</b> (refurbishment)	Công việc có liên quan đến sự thay đổi trong hiệu suất.	<i>Paul Watson 2009</i>
	Việc tân trang lại một công trình luôn có nghĩa là điều chỉnh nó để đáp ứng các tiêu chuẩn hiện hành, cho dù vì sự thay đổi trong nhu cầu của người dùng hoặc quy chuẩn kỹ thuật mới.	<i>Giebeler 2009</i>
<b>Phục hồi</b> (rehabilitation)	Sửa đổi tài sản theo các tiêu chuẩn chức năng hiện đại có thể liên quan đến việc thích ứng với mục đích sử dụng mới.	<i>Building Adaptation</i> (Douglas 2006)
	Phục hồi chức năng được định nghĩa là hành động hoặc quá trình thực hiện việc sử dụng tương thích cho một tài sản thông qua sửa chữa, thay đổi và bổ sung trong khi vẫn bảo tồn những phần hoặc	<i>Icomos New Zealand, 2010</i> (ICOMOS 2013)

	tính năng truyền đạt các giá trị văn hóa hoặc kiến trúc lịch sử của nó.	
<b>Tái thiết</b> (remodeling)	Đây là một thuật ngữ Bắc Mỹ tương tự như thích ứng. Về cơ bản, nó có nghĩa là thực hiện mới hoặc khôi phục về trạng thái hoặc sử dụng trước đây hoặc trạng thái khác.	<i>The Venice charter 1964</i>
<b>Cải tạo</b> (renovation)	Nâng cấp và sửa chữa một tòa nhà cũ đến một điều kiện có thể chấp nhận được, có thể bao gồm các công việc chuyển đổi.	<i>Douglas 2006</i>
	Cải tạo không thêm bất cứ điều gì mới vào kho xây dựng, cũng như không thay thế cũ bằng mới. Thay vào đó, nó duy trì giá trị và chức năng của tòa nhà hiện có.	<i>Paul Watson, 2009 (Watson 2009)</i>
<b>Trang bị thêm</b> (retrofitting)	Thiết kế lại và tái thiết một cơ sở hoặc thành phần hiện có để kết hợp công nghệ mới, nhằm đáp ứng các yêu cầu mới hoặc để tăng hiệu suất mà chưa được tính đến trong thiết kế ban đầu.	<i>Giebeler 2009 (Giebeler, Krause, and Fisch 2009)</i>
	Trang bị thêm là việc thay thế các thành phần xây dựng bằng các thành phần mới không có sẵn tại thời điểm xây dựng ban đầu.	<i>Douglas 2006</i>

## 8. Cấu trúc luận án

Luận án gồm 3 phần: Phần mở đầu, phần nội dung, phần kết luận và kiến nghị. Trong đó phần nội dung nghiên cứu bao gồm 3 chương.

**CHƯƠNG 1:**  
**TỔNG QUAN VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG**  
**NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC NỘI**  
**THÀNH HÀ NỘI**

**1.1. Xu hướng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ trên thế giới**

**1.1.1. Công trình công nghiệp - Những tòa nhà lớn đầu tiên của thế kỷ XVIII - XIX**

Điểm khởi đầu của quá trình công nghiệp hoá ở Châu Âu diễn ra vào những năm cuối thế kỷ XVIII tại Anh, gắn liền với cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ nhất với sự phát minh ra máy hơi nước và máy dệt. Những nguồn lợi to lớn mang lại từ việc khai thác tại các nước thuộc địa, quyền tự do của công dân và tự do kinh doanh buôn bán đã hội tụ đủ điều kiện cho sự phát triển sản xuất theo phương thức công nghiệp tại hòn đảo này. Sau đó công nghiệp hoá được mở rộng nhanh chóng trên toàn châu Âu, tạo nên một nhu cầu mới về công trình công nghiệp. Và chính cuộc cách mạng công nghiệp lại đồng thời tạo ra kỹ thuật mới và vật liệu mới để thực hiện các nhiệm vụ xây dựng vừa được đặt ra, trước hết là công nghệ sản xuất và chế tạo thép. Vào những năm đầu của quá trình công nghiệp hoá chưa xuất hiện công trình công nghiệp đặc thù. Để đẩy nhanh quá trình tích tụ tư bản, các nhà sản xuất coi công trình công nghiệp chỉ có vai trò chức năng đơn thuần của một cái vỏ bao che phương tiện sản xuất và hoạt động công nghiệp, được xây dựng với một chi phí xây dựng nhỏ nhất. Trong các ngôi nhà công nghiệp với hình thức bên ngoài tương tự như công trình dân dụng, vị trí trung tâm được dành cho việc bố trí máy hơi nước - phương tiện chủ yếu tạo nguồn động lực cho các máy móc.

Sự phát triển nhanh chóng của công nghiệp dẫn đến tình trạng dường như không thể kiểm soát nổi quá trình đô thị hoá. Sự tập trung dân cư quá mức trong các đô thị kèm theo đó là sự thiếu hụt về nhà ở. Điều kiện vệ sinh và môi trường vô cùng tồi tệ. Bộ mặt của đô thị hoàn toàn thay đổi, tháp nhọn của các nhà thờ dần bị che khuất bởi các công trình nhiều tầng, màu xám xịt với mật độ xây dựng dày đặc và các hàng ống khói công nghiệp. Công trình công nghiệp được biết đến đầu tiên trên thế giới là xưởng dệt tại Derby – Anh, do John Lombo xây dựng vào năm 1718. Công trình cao 6 tầng rộng 12m, dài 33m. Hệ thống chịu lực bằng gỗ, tường ngoài bằng gạch. Trong thời gian này người thiết kế công trình công nghiệp không phải là kiến trúc sư mà là các nhà công nghệ và các thợ cả. Họ là những người duy nhất có thể nắm được những thành quả mà công nghiệp mang lại, trước hết là kết cấu thép. Năm 1779, tại Anh, cầu Coalbrookdale vượt

sông Severn hoàn toàn được lắp ghép bằng sắt với nhịp 30m, do kỹ sư Farnoll Pritchard xây dựng. Nó mở đầu cho hàng loạt cầu bằng sắt với nhịp ngày càng lớn hơn được xây dựng tiếp theo trên toàn châu lục. Sự thành công trong việc sử dụng kết cấu thép vào xây dựng cầu đã thúc đẩy việc sử dụng kết cấu thép trong xây dựng công trình.

Năm 1792/93 công trình công nghiệp đầu tiên trên thế giới có cột bằng thép được xây dựng. Đó là toà nhà Calico Mill cao 5 tầng của hãng William Strutt. Nhà gồm 3 nhịp nhỏ, sàn là vòm gạch tựa trên dầm gỗ. Nhà công nghiệp sớm nhất có kết cấu cột và dầm chịu lực bằng thép là xưởng dệt tại Benyon (Shrewsbury) do Charles Bage xây dựng vào năm 1797. Năm 1801 chiếc vì kèo thép đầu tiên được Boulton và Walt (người sáng chế ra máy hơi nước) sử dụng cho công trình Twist Mill – nhà máy sợi dệt ở Salford-Anh. Công trình có tường ngoài bằng gạch bao quanh hệ thống kết cấu khung thép. Có rất nhiều công trình công nghiệp được xây dựng theo nguyên tắc này từ những năm sau đó. Ngay từ những ngày này đã xuất hiện kết cấu dầm thép dạng chữ I và chữ T. Một trong các công trình công nghiệp nổi bật của thế hệ đầu tiên với hệ thống chịu lực bằng thép, kết cấu bao che bằng gạch là công trình xưởng cán thép do K.L Althans xây dựng tại Sayn (Rheinland - Đức). Công trình có 3 nhịp, kết cấu của nhịp chính là chỗ dựa cho hai nhịp phụ hai bên. Hình thức đầu hồi của công trình phẳng phát hình dáng kiến trúc của các công trình kiến trúc nhà thờ kiểu Basilika. Các khung sườn bằng thép có vai trò như các phân vị tường nhà. Cả xã hội dường như đã không còn lặng im sau đêm trường Trung Cổ được nữa, tất cả đều thay đổi. Nghệ thuật nói chung và kiến trúc nói riêng cũng như vậy. Sự chuyển động ghê gớm của quá trình đô thị hóa, của xây dựng công nghiệp, của việc ứng dụng kết cấu thép là cơ sở để ra đời các khuynh hướng phát triển nghệ thuật mới – ví dụ như trường phái nghệ thuật trẻ (Jugendstil). Nó là một trong những những báo hiệu đầu tiên cho việc xuất hiện chủ nghĩa và các khuynh hướng nghệ thuật hiện đại sau này. Một trong những công trình công nghiệp nổi tiếng được xây dựng bằng thép ở Anh trong giai đoạn này là công trình Boat Store ở Sheerness, do Godfrey Greene xây dựng vào năm 1858/60. Công trình hiện vẫn còn đang sử dụng này cao 4 tầng, dài 60m, rộng khoảng 40m, gồm 3 nhịp 13,7m. Nhịp giữa cao suốt 4 tầng để sử dụng cầu trục. Mái có kính lấy ánh sáng. Hai nhịp biên được chia thành 4 ngăn tầng. Tường không chịu lực bằng tôn, cửa kính với khung bằng thép. Cấu trúc xây dựng của công trình này không khác gì với các công trình công nghiệp đương đại.

Trong những năm tiếp đó kết cấu thép được cải tiến và được sử dụng ngày càng rộng rãi hơn trong xây dựng công nghiệp và cả trong các công trình dân dụng, trước hết là nhà ga, nhà hát và nhà triển lãm. Đây là các công trình đòi hỏi không gian lớn. Mặc dù đã có ý tưởng, vật liệu và giải pháp kết cấu mới, nhưng về cơ bản công trình công nghiệp được xây dựng vào thế kỷ XVIII, XIX là các công trình được tổ hợp theo kiểu truyền thống với mặt đứng của cấu trúc gạch, đá. Chúng có hình thức kiến trúc mô phỏng theo hình thức kiến trúc cổ điển hoặc phục hưng của các công trình dân dụng đang thịnh hành như dạng đầu hồi, vòm cuốn... Hình thức kiến trúc mới của công trình công nghiệp chưa hoàn toàn được khẳng định [35].

### ***1.1.2. Nhu cầu chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ thích ứng với sự phát triển đô thị***

Quá trình, cách thức thiết lập các công trình công nghiệp trong sự biến đổi và phát triển của cấu trúc đô thị phụ thuộc vào các yếu tố: Địa lý (sự cung cấp, thương mại, nhân công); Lịch sử (giai đoạn thủ công nghiệp, giai đoạn công nghiệp và giai đoạn hiện nay) và Kỹ thuật.

Việc phân bố các công trình công nghiệp phụ thuộc chính vào các phương tiện giao thông đảm bảo cho việc cung cấp nguyên liệu và năng lượng, đồng thời cho phép tiêu thụ hàng hóa. Các ngành công nghiệp xuất hiện buổi đầu của thời hiện đại giai đoạn công nghiệp hóa, chúng được phân bố dựa trên tính chất ngành nghề và quy mô, cụ thể: *Tại khu vực trung tâm đô thị:* các ngành công nghiệp sản xuất truyền thống với quy mô trung bình, ban đầu xuất hiện phân tán trong các khu phố cổ, nơi kết hợp luôn chức năng làm dịch vụ và nhà ở. Sự xuất hiện của các ngành công nghiệp này không phải lúc nào cũng có thể thấy được và thậm chí đôi khi chúng rất kín đáo, ngoại trừ các thành phố công nghiệp. *Tại ranh giới, ngoại biên đô thị:* Các ngành công nghiệp có quy mô lớn, ban đầu thường đặt tại giới hạn của thành phố, ngày nay nằm ở giới hạn đô thị, góp phần mở rộng đô thị. Có hai quá trình phát triển đã ảnh hưởng tới các khu vực này: (1) xuất hiện các dấu hiệu lỗi thời và các thiết bị bị bỏ lại; (2) xuất hiện các dấu hiệu của một hình thức xây dựng hoặc sở hữu mới.

Sự phát triển của kiến trúc công nghiệp gắn liền với thể chế chính trị, trình độ khoa học kỹ thuật và lực lượng sáng tác, thiết kế công trình công nghiệp. Qua thời gian các công trình công nghiệp có thể trở nên không phù hợp so với định vị cũng như mục đích ban đầu của chúng do lỗi thời về quy mô, công nghệ hoặc có thể trở nên dư thừa do thay

đổi nhu cầu sản xuất, dịch vụ hay sự suy giảm về lợi nhuận của hoạt động sản xuất kinh doanh. Vào những thời điểm này, sự thay đổi có thể xảy ra: bảo tồn thích ứng, phá hủy để nhường chỗ cho việc xây dựng mới hoặc một số hình thức tân trang hoặc tái sử dụng... Việc tân trang có thể tự nó có nhiều hình thức, từ việc trang trí lại đơn giản đến cải tạo chính hoặc tái thiết. Đôi khi các công trình vẫn ở trong tình trạng tốt nhưng các dịch vụ, máy móc và công nghệ bên trong chúng đã lỗi thời, trong trường hợp đó, một quy trình trang bị thêm có thể được thực hiện. Nếu một chức năng cụ thể không còn phù hợp hoặc mong muốn, các phần hoặc toàn bộ công trình có thể được chuyển đổi sang mục đích mới hoàn toàn.

Các công trình công nghiệp cũ có thể có những đóng góp, ý nghĩa đáng kể về mặt văn hóa - xã hội cũng như các khía cạnh của lịch sử, nghệ thuật của nó. Jonathan Glancey đã phân tích trong cuốn “Kiến trúc thế giới thế kỷ XX” như sau: “Trước thế chiến I, và cả sau nữa, sự chia rẽ điển hình giữa cái gọi là Kiến trúc hay Nghệ thuật (dẫu nó xấu xí thế nào đi chăng nữa) với cái gọi là Kỹ thuật hay Khoa học (thường đẹp vô cùng) vẫn còn sống vất vưởng. Và rồi rào cản vỡ tung. Các nhà ga khí cầu, xưởng chế tạo và cả công sự phòng thủ bờ biển đã chứng tỏ vai trò như những tác phẩm nghệ thuật chính đáng, cho dù chúng thuộc về một thế giới riêng, khác với các kiến trúc cổ điển và mọi hình thức trang trí. Cuối cùng thì tình thế đã đảo lộn và bản thân các kiến trúc sư cũng bắt đầu thiết kế theo kiểu cách kỹ thuật công trình”. Những công trình đồ sộ như các ống khói, tháp nước không thể không gây xúc động khi nó được đặt trong đúng cảnh quan. Những hình khối, đường nét, vật liệu của những công trình công nghiệp đã trải qua hàng thế kỷ, gắn bó với công chúng, trở thành một phần không thể thiếu trong đời sống hàng ngày – dù đôi lúc có thể rất khó khăn mới nhận ra điều đó. Các nhà quản lý, chủ sở hữu, chủ đầu tư... thường xuyên phải đối mặt với các quyết định về việc nên thuê hay mua, mở rộng hoặc bán, và có nên tân trang lại hoặc xây dựng. Thông thường đây là những quyết định tài chính, nhưng có những vấn đề khác cần phải có trong sự lựa chọn cuối cùng, bao gồm các tác động môi trường và xã hội.

Như vậy, sự chuyển đổi các công trình công nghiệp để thích ứng với sự chuyển hóa cấu trúc không gian đô thị là một nhu cầu tất yếu, cần có những khảo sát, đánh giá và nhận diện giá trị di sản của các công trình công nghiệp để có những biện pháp quản lý, ứng xử phù hợp với sự phát triển của đô thị hiện đại.

### ***1.1.3. Xu hướng chuyển đổi các công nghiệp trên thế giới***

### a. Xu hướng chung

Thực tế ở các quốc gia phát triển việc chuyển đổi chức năng, hình thái kiến trúc CTCN đã không còn xa lạ. Đi đầu cho xu hướng tái tạo các DSCN trở thành các trung tâm văn hóa là châu Âu. Anh, Đức, Pháp, Hà Lan,... đều là những quốc gia có nhiều DSCN được tái tạo và được công nhận là Di sản văn hóa thế giới, điển hình là mỏ than Zollverein (Đức) đã được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa thế giới năm 2001. Hiện nay, những DSCN được công nhận là Di sản văn hóa thế giới nằm rải rác khắp thế giới, ngay cả ở các châu lục mà nền sản xuất công nghiệp có mặt muộn hơn như mỏ than Ombilin tại Sawahlunto (In-đô-nê-xi-a), Mỏ bạc Potosi (Bô-li-vi-a), cảnh quan và cơ sở công nghiệp Agave Tequila (Mê-xi-cô)... Thậm chí cơ sở khai thác mỏ, sản xuất phân bón tại Humberstone và Santa Laura ở Chi-lê cũng vinh dự đứng trong danh sách này từ năm 2005. Bên cạnh một số DSCN độc đáo đã trở thành Di sản văn hóa thế giới, còn rất nhiều DSCN khác đã chuyển mình thành những không gian văn hóa.

Vào những năm 1980 tại Châu Âu việc chuyển đổi các tòa nhà công nghiệp trở nên phổ biến, chúng được bảo vệ như một *biểu tượng của giá trị lịch sử* gắn liền với những đặc tính vật lý còn lại của tiến trình công nghiệp hóa. Người ta cho rằng cách tốt nhất để đảm bảo cho cuộc sống tương lai của các di sản công nghiệp là thông qua việc *tái sử dụng thích ứng*. Các chức năng “sản xuất” trước đây được thay thế bằng các chức năng, chương trình hiện đại, bền vững. Trong hầu hết các trường hợp đó họ đều đề ra các bước chuyển đổi một cách sâu rộng. Ở Châu Á, Nhật Bản cũng có không ít DSCN được tái tạo thành không gian văn hóa, điển hình là bến tàu cảng công nghiệp Nagasaki Shipyard Museum được chuyển đổi thành Bảo tàng Lịch sử công nghiệp. Trung Quốc có 798 Art Zone ở ngoại ô Bắc Kinh - một tổ hợp văn hóa nghệ thuật hấp dẫn trên nền tảng không gian và những công trình công nghiệp cũ, hàng năm thu hút hàng triệu khách du lịch.

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

nghiệp. Thay vì phá bỏ việc chuyển đổi bằng giải pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng có thể tạo cơ hội cho công chúng cảm nhận được giá trị của các công trình lịch sử và bị thu hút bởi những không gian mới ra đời.

Đây là các vấn đề về lý luận và thực tiễn rất đáng học hỏi, đúc rút kinh nghiệm để tránh sai lầm cho các nước đang phát triển như Việt Nam, khi xu hướng dỡ bỏ các nhà máy, xí nghiệp,... cũ để xây nhà cao tầng vẫn là xu hướng phổ biến.

## **b. Một số ví dụ chuyển đổi điển hình**

### **- Phòng hòa nhạc *Niccolo Paganini, Parma, Italy* - Thiết kế cải tạo: *Renzo Piano Building Workshop, 2001***

Phòng hòa nhạc được cải tạo từ không gian sản xuất của nhà máy đường Eridania – xây dựng từ năm 1899 – một phần di sản của thành phố Parma. Khu vực nhà máy đường ngày nay được cải tạo thành công viên. Với mặt bằng hình chữ nhật có chiều dài 90m của phân xưởng sản xuất chính, Renzo Piano đã cải tạo thành một phòng hòa nhạc với 780 chỗ, có không gian giải lao và sân khấu chính có diện tích 250m<sup>2</sup>. Một số chức năng khác, như sân khấu diễn tập được bố trí ở các công trình lân cận – vốn là phân xưởng phụ. Phòng hòa nhạc nằm giữa công viên như một khối vuông lớn trong suốt, không chỉ phục vụ nhu cầu về thưởng thức âm nhạc của người dân mà còn là một yếu tố tạo nên sự trọn vẹn trong thiết kế đô thị ở khu vực này. Các bức tường đầu hồi cũ của nhà máy được thay thế bằng các bức tường kính lớn, tạo nên sự trong suốt theo dọc toàn nhà. Khung cảnh công viên trở thành một phong nền tuyệt đẹp phía sau sân khấu mà mỗi khán giả đều được thưởng thức. Theo góc độ quy hoạch cảnh quan, toàn bộ khu vực nhà máy được chuyển đổi thành công viên cây xanh, tạo một không gian công cộng cho khu vực dân cư lân cận. Đồng thời theo góc độ kiến trúc, một chức năng mới (phòng hòa nhạc) được tạo ra bên trong một kết cấu cũ (nhà máy đường). Một công trình cải tạo mang nhiều ý nghĩa đối với cộng đồng.



*Hình 1.1: Nhà máy đường Eridania, Parma, Italy (1899)*



*Hình 1.2: Nhà máy được chuyển đổi thành Phòng hòa nhạc Niccolò Paganini.*



**- Phòng trưng bày nghệ thuật Tate, Bankside, London, Vương quốc Anh - Thiết kế cải tạo: Herzog & De Meuron, 2000**

Phải xây dựng một phòng trưng bày mới hoặc cải tạo một công trình có sẵn. Đó là sự lựa chọn đặt ra cho một Phòng trưng bày nghệ thuật Tate khi nó bắt đầu tìm kiếm một chỗ cho bộ sưu tập nghệ thuật không ngừng bành trướng của nó. Vấn đề khó khăn trong việc xây dựng từ đầu là thiếu một địa điểm thích hợp ở trung tâm London và việc ông giám đốc khôn ngoan Nicholas Serota biết rằng phải mất nhiều thì giờ để lèo lái một công trình trình có giá trị qua những thủ tục quy hoạch khúc khuỷu. Một gợi ý là nhà máy điện Bankside không còn cần thiết. Là một nhà máy điện hùng vĩ, nó đứng trên bờ sông Thames đối diện với nhà thờ St Paul. Vào lúc được mở cửa, nó sẽ được nối với nhà thờ St Paul bằng một cây cầu nhỏ do Norman Foster thiết kế (với sự góp sức của nhà điêu khắc Anthony Caro và kỹ sư Chris Wise thuộc công ty Ove Arup). Các chuyên gia bảo tồn cũng như những người mong mỏi có được những phòng trưng bày mới tinh khôi của cơ sở thiết kế Thụy Sĩ Herzog & De Meuron đều ủng hộ việc chuyển đổi nhà máy phát điện lớn này. Jacques Herzog và Pierre de Meuron điều khiển cơ sở của họ từ Zurich và nổi tiếng về kiến trúc Hiện đại chặt chẽ lãng mạn.



Hình 1.3: Nhà máy điện Bankside bên bờ sông Thames



Hình 1.4: Nhà máy được chuyển đổi thành Trung tâm trưng bày nghệ thuật Tate Modern

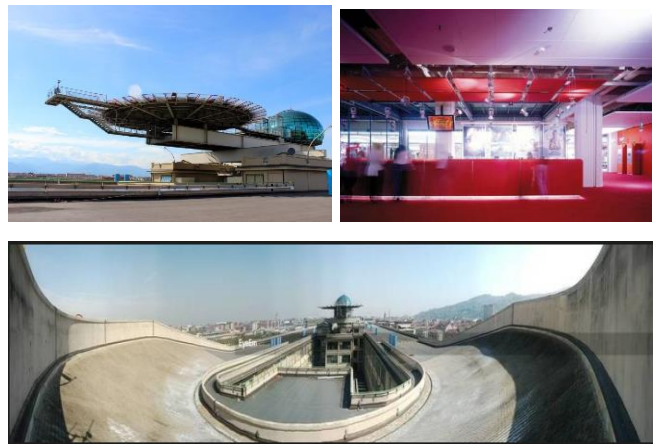
**- Trung tâm triển lãm. Văn hóa và kỹ thuật Lingotto, Turin, Italia - Thiết kế cải tạo: Renzo Piano Building Workshop, 2001**

Năm 1920 Giacôm Matté – Trucco bắt đầu xây dựng xưởng sản xuất xe hơi mới ở Lingotto, không xa trung tâm thành phố Turin. Dành cho việc sản xuất xe nhanh và có hiệu quả, nó khoe một đường chạy thử hình parabol kéo dài trên mái. Hình ảnh những

chiếc xe Fiat chạy nhanh quanh mái của cơ xưởng đồ sộ này đã được dùng để định hình một kỷ nguyên trong đó máy móc là vua và tốc độ là hoàng hậu. Công trình này còn là ví dụ đầu tiên trong việc công nghiệp hóa và module hóa xây dựng. Từ năm 1993, phức hợp rộng lớn này không còn sản xuất xe hơi nữa. Từ đó nó dần dần trở thành một trung tâm đa chức năng khổng lồ, bao gồm: Một phòng hòa nhạc, một trung tâm triển lãm, một chi nhánh của trường đại học, một trung tâm mua sắm, một khách sạn, một tổ hợp chiếu phim 2600 chỗ, các phòng triển lãm nghệ thuật. Trung tâm Lingotto là một phần của thành phố Turin.



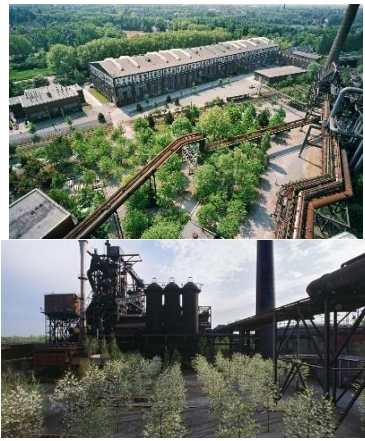
*Hình 1.5: Nhà máy sản xuất xe hơi Fiat, Turin, Italy*



*Hình 1.6: Nhà máy được chuyển đổi thành Trung tâm triển lãm, văn hoá và kỹ thuật Lingotto*

**- Công viên Duisburg, Duisburg, CHLB Đức - Thiết kế cải tạo: Latz and Partner**

Khi cảm giác khó chịu của phần lớn người dân về tổ hợp công nghiệp nặng tại thành phố Duisburg lên đến đỉnh điểm do sự hoang tàn, nặng nề của nó thì dự án cải tạo khu vực này thành công viên đã thay đổi hoàn toàn cảm giác đó. Vẫn những hình ảnh về ống dẫn, lò nung, đường ray... dù đã rỉ sét nhưng được chen lẫn cây xanh và không gian nhà xưởng được tổ hợp với những chức năng hoạt động mới. Sự can thiệp của bàn tay kiến trúc sư vào khu vực này tưởng chừng rất ít nhưng đó là một sự can thiệp đầy tinh tế và công phu. Việc phối hợp hài hòa giữa không gian, hình thức cũ với chức năng mới là một ưu điểm xuất sắc của dự án này. Từ một khu vực hoang phế, tổ hợp công nghiệp này đã trở thành một địa điểm đông đúc và thường xuyên được nhắc đến trong các hoạt động văn hóa của thành phố.



Hình 1.7: Tổ hợp công nghiệp nặng tại thành phố Duisburg



Hình 1.8: Tổ hợp CN được chuyển đổi thành trở thành công viên cảnh quan sử dụng các hoạt động văn hóa của thành phố

**- Tổ hợp công nghiệp Schlumberger, Montrouge, Paris, Pháp - Thiết kế cải tạo: Renzo Piano Building Workshop, 1984**

Trước yêu cầu nâng cấp một tổ hợp công nghiệp điển hình của Pháp từ đầu thế kỷ XX – chức năng chủ yếu là sản xuất các thiết bị điện tử - với tổng mặt bằng đã được xây dựng hết sức chặt chẽ, Renzo Piano đã thiết kế một trong những công trình cải tạo công nghiệp xuất sắc nhất. Khu đất còn lại phía trước nhà máy được sử dụng cho việc xây mới được phủ kín bằng cây xanh và mặt nước, công trình mới được ẩn mình trong đó như thể chưa từng xuất hiện. Với hình dáng uyển chuyển, mềm mại, hữu cơ của nó, công trình này cho phép người ta cảm thấy an toàn thoải mái khi ở bên trong cũng như bên ngoài vì các không gian nội thất có quy mô khác nhau và được thiết kế để biến sự to lớn thành thân mật. Renzo Piano được đào tạo làm kỹ sư trước khi trở thành kiến trúc sư, sự kiện này ít ra cũng giúp giải thích tinh thần thẩm mỹ trong đồ án có tính duy lý mà vẫn lãng mạn của ông, trong đó các hình thức cơ khí không bao giờ được để cho quá đà và chỉ vì lý do hình thức như trong công trình của nhiều kiến trúc sư được gọi là “theo kỹ thuật cao”.



Hình 1.9: Tổ hợp công nghiệp Schlumberger, Montrouge, Paris, Pháp



Hình 1.10: Tổ hợp CN được thiết kế cải tạo bởi Renzo Piano - 1984



## 1.2. Xu hướng chuyển đổi các công trình công nghiệp cũ tại Việt Nam

### 1.2.1. Bối cảnh ra đời kiến trúc công nghiệp

Do đặc điểm lịch sử, văn minh công nghiệp xuất hiện ở Việt Nam muộn hơn nhiều quốc gia, bắt đầu bằng việc người Pháp xâm chiếm Việt Nam (cuối thế kỷ XIX) và xây dựng một số nhà máy, xí nghiệp, bến tàu, hầm mỏ... Các công trình này đã dẫn đến sự ra đời của tầng lớp công nhân, manh nha sự thay đổi trong lối sống, tập quán xã hội,... đánh dấu giai đoạn Việt Nam bắt đầu chuyển dịch từ văn minh nông nghiệp sang văn minh công nghiệp. Đặc biệt cần nhấn mạnh ở nửa đầu thế kỷ 20, sự ra đời của giai cấp công nhân Việt Nam cũng như sự ra đời và phát triển của phong trào cách mạng Việt Nam có quan hệ chặt chẽ với sự phát triển văn minh công nghiệp [91].

Năm 1945, Việt Nam giành được độc lập rồi rơi vào tình trạng hỗn loạn. Toàn bộ nền kinh tế trong đó có công nghiệp ngưng trệ. Năm 1947, chiến tranh Đông Dương bùng nổ. Công nghiệp chịu ảnh hưởng nặng nề của chiến tranh. Các ngành công nghiệp khai khoáng, công nghiệp chế biến, công nghiệp nhẹ đều ngừng phát triển, thậm chí suy thoái. Công nghiệp thời kỳ này hoạt động cầm chừng. Hàng công nghiệp chủ yếu được nhập khẩu [90].

Thời kỳ kháng chiến chống Mỹ, sau chiến thắng Điện Biên Phủ ngày 7 tháng 5 năm 1954 và hiệp định Geneve tháng 7 năm 1954 thì Việt Nam bị chia làm hai vùng. Tại miền Bắc, việc xây dựng CNXH gặp rất nhiều khó khăn và thách thức. Thực hiện Kế hoạch 5 năm lần thứ I nhằm xây dựng nền tảng công nghiệp cho nền kinh tế, phát triển nông nghiệp đủ sức đáp ứng nhu cầu của xã hội, miền Bắc chú trọng phát triển công nghiệp nặng bằng cách đầu tư vào các ngành điện, cơ khí, luyện kim, hoá chất, vật liệu xây dựng... bên cạnh việc kế thừa một số nhà máy, xí nghiệp xây dựng từ thời Pháp thuộc, nhiều nhà máy, xí nghiệp được xây dựng mới. Nhiều nhà máy, xí nghiệp mang dấu ấn của thời kỳ xây dựng xã hội chủ nghĩa đã ra đời. Hà Nội là trung tâm công nghiệp với những cơ sở lớn như: Nhà máy Cơ khí Trần Hưng Đạo (chuyển từ chiến khu Việt Bắc về Hà Nội sau năm 1954), Nhà máy Dệt 8-3, "tổ hợp" các nhà máy Cao - Xà - Lá (sản xuất cao-su, xà-phòng, thuốc lá), Diêm Thống Nhất...; tiếp đó là Hải Phòng, với Nhà máy Cá hộp, Nhà máy Nhựa... Các tỉnh, thành phố khác như Hải Dương, Thái Nguyên, Hà Bắc cũng đã có nhiều nhà máy, xí nghiệp được xây dựng mới. So với giai đoạn trước, số lượng công dân chuyển từ sinh sống bằng nông nghiệp sang làm công nhân ngày một nhiều hơn. Xuất hiện các khu tập thể, hoặc các khu dân cư chủ yếu là

công nhân xung quanh các nhà máy, xí nghiệp. Từ việc tách biệt khỏi đời sống nông thôn, tham gia hoạt động kinh tế đã thay đổi về bản chất nề nếp văn hóa, phong tục, lối sống,... của giai cấp công nhân hình thành [97].

Sau ngày đất nước thống nhất (1975), Việt Nam tiếp tục thực hiện CNH XHCN để trở thành một nước công nghiệp hóa. Sau 10 năm thực hiện Kế hoạch 5 năm lần thứ II và Kế hoạch 5 năm lần thứ III Việt Nam vẫn chưa xây dựng được nền tảng công nghiệp quốc gia trong khi nhiều quốc gia khác đã công nghiệp hóa thành công bằng mô hình kinh tế kế hoạch [98]. Việt Nam thực hiện Đổi Mới năm 1986 để chuyển hướng sang kinh tế thị trường. Đảng Cộng sản Việt Nam chọn con đường xây dựng CNXH bằng cơ chế thị trường có sự điều tiết của nhà nước và đặt mục tiêu đến năm 2020 sẽ đưa Việt Nam cơ bản trở thành một nước công nghiệp [92].

### ***1.2.2. Nhận thức về giá trị di sản công nghiệp***

Cuối thế kỷ 19, văn minh công nghiệp đã bắt đầu có mặt ở Việt Nam và sau hơn một thế kỷ phát triển, dù quy mô không lớn nhưng văn minh công nghiệp cũng đã để lại một hệ thống giá trị, trong đó có nhiều cơ sở gắn bó với đời sống của cộng đồng dân cư, trở thành "thương hiệu" của một số tỉnh, thành phố, thậm chí còn là đặc trưng cho một số giai đoạn phát triển của địa phương hoặc quốc gia, mang đậm trong mình các giá trị lịch sử, văn hóa, xã hội cũng như giá trị về tinh thần và tính thẩm mỹ bên trong của nó (*tính điển hình về mặt kết cấu, công nghệ hay vật liệu, quy trình công nghệ và thiết bị... phù hợp tại thời điểm ban đầu*).

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

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

CTCN nắm giữ tiềm năng lớn để tạo ra hình ảnh tích cực, độc đáo, góp phần kiến tạo bản sắc văn hóa riêng của khu vực địa phương; đồng thời trở thành nguồn tài nguyên hiệu quả có thể mang lại lợi ích kinh tế nếu được khai thác một cách bền vững, sáng tạo.

Theo định nghĩa DSCN tại Hiến chương Nizhny Tagil được trình bày trong phần mở đầu, Việt Nam có một lượng DSCN không nhỏ, đánh dấu sự thay đổi căn bản của xã hội, từng bước chuyển từ văn minh nông nghiệp sang văn minh công nghiệp; có tác động sâu sắc đến sự hình thành nên phong tục, tập quán, lối sống, sinh hoạt văn hóa mới. Và một số DSCN còn có khả năng "kê lại" quá trình, bản chất xâm chiếm, khai thác thuộc địa của người Pháp, "kê lại" một giai đoạn phát triển của miền bắc xã hội chủ nghĩa, và một giai đoạn ở miền nam với khuynh hướng tư bản khi đất nước bị chia cắt. Đặc biệt tại đô thị lớn nhất miền bắc là Hà Nội, hệ thống nhà máy, xí nghiệp của thành phố không chỉ đáp ứng nhu cầu cuộc sống của nhân dân, mà còn là "điểm tựa", hậu phương vững chắc cho đất nước thực hiện thắng lợi cuộc kháng chiến chống Mỹ, cứu nước. Tại TP Hồ Chí Minh, những di sản công nghiệp nổi tiếng nhất phải kể đến như: Nhà máy sửa và đóng tàu Ba Son, Nhà đèn Chợ Quán, hệ thống cảng trên sông Sài Gòn... Về mặt văn hóa, có thể nói ảnh hưởng của các nhà máy, xí nghiệp có lịch sử lâu đời là hết sức sâu đậm, không chỉ đối với người trực tiếp tham gia làm việc tại những nhà máy, xí nghiệp này, mà còn góp phần định hình thương hiệu văn hóa, thương hiệu di sản. Điển hình như tại Hà Nội, Nhà máy bia Hà Nội được xây dựng từ thời Pháp thuộc đã góp phần tạo nên truyền thống hàng trăm năm của bia Hà Nội, góp phần tạo nên những nét độc đáo của ẩm thực Hà thành. *Tuy nhiên, tính đến nay Việt Nam chưa có bất kỳ một công trình nào được công nhận là DSCN.*

### ***1.2.3. Xu hướng chuyển đổi các công nghiệp cũ tại Việt Nam***

#### **a. Nhu cầu chuyển đổi:**

Các CTCN ban đầu được thiết kế đặt ở phía ngoại biên của đô thị nhằm đảm bảo vấn đề môi trường và chất, khí thải; Chúng tạo công ăn việc làm cho người dân và có nhiều đóng góp cho phát triển kinh tế của địa phương. Trải qua quá trình phát triển cũng như sự biến đổi của cấu trúc không gian đô thị chúng dần lọt vào trong lõi các đô thị, nằm xen lẫn với khu dân cư và vô tình trở thành nhân tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường sống về nhiều mặt, gây những bất cập, hệ lụy như: Mật độ dân số tăng, ách tắc giao thông, hạ tầng kỹ thuật quá tải (giao thông, điện, nước, thoát nước mưa...). Mặt khác, các CTCN này dần trở nên lạc hậu, lỗi thời về công nghệ, sản phẩm có chất lượng

kém và không đáp ứng hay cạnh tranh nổi với nhu cầu hiện đại. Điều này dẫn đến làm ăn thua lỗ, ề uột nên càng ngày các công trình này càng xuống cấp, gây lãng phí về cơ sở vật chất và tài nguyên đất đai của xã hội.

Như vậy, các CTCN nằm trong khu vực nội đô dần bị đào thải khỏi quá trình sản xuất là một tất yếu lịch sử. Tuy nhiên, do ý nghĩa của chúng đối với sự phát triển của quốc gia hay cộng đồng dân cư địa phương mà thay vì phá dỡ, vẫn có thể giữ nguyên trạng, hoặc một phần để bảo tồn hay cải tạo thành công trình mang giá trị văn hóa - kinh tế mới. Đó có thể là công viên, vườn hoa, bảo tàng, khu triển lãm, biểu diễn nghệ thuật,... hoặc tổ hợp văn hóa, sáng tạo, gồm nhiều hoạt động văn hóa, nghệ thuật khác nhau như: thiết kế, biểu diễn, hội họa, âm nhạc... Việc tái tạo này có thể biến các nhà máy, xí nghiệp, hầm mỏ, bến tàu, bến cảng cũ,... trở thành các trung tâm văn hóa mới, thu hút đông đảo nghệ sĩ, nhà thiết kế hay địa chỉ du lịch hấp dẫn. Kinh nghiệm hiện nay, rất nhiều DSCN được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa thế giới.

Đảng và Nhà nước ta đã có kế hoạch xử lý, chủ trương di dời những cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm nghiêm trọng ra khỏi các khu dân cư theo các văn bản như: Quyết định số 64/2003/QĐ-TTg ngày 22/4/2003; Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015... Là những quyết định đúng đắn, phù hợp với quy luật phát triển đô thị.

## **b. Xu hướng chuyển đổi**

Thời gian gần đây, Việt Nam đã xuất hiện một vài công trình chuyển đổi thành không gian công cộng và sáng tạo từ các nhà máy sản xuất công nghiệp cũ quy mô nhỏ do các nhà đầu tư tư nhân triển khai. Mặc dù nhận được sự ủng hộ đông đảo của cộng đồng nghệ sĩ, văn hóa và thế hệ trẻ, các công trình vẫn còn rất non trẻ với quy mô nhỏ lẻ, tự phát và còn gặp nhiều thách thức. Cụ thể, các nhà đầu tư vẫn gặp khó khăn và hạn chế trong chính sách hỗ trợ, đồng thời thiếu kinh nghiệm trong việc phát triển chiến lược, vận hành dự án. Không những vậy, việc xây dựng mô hình kinh tế, hoạch định, thiết kế đảm bảo hiệu quả về tài chính, đồng thời phát huy giá trị văn hóa sáng tạo cũng đang là thách thức lớn đối với các chủ công trình chuyển đổi.

Hiện nay, phần lớn các CTCNC đang tọa lạc tại các vị trí đất vàng trong trung tâm đô thị của các địa phương, đây là đối tượng được nhắm đến của các nhà đầu cơ bất động sản bởi giá trị địa tô và khả năng đầu tư sinh lời cao của chúng thì việc ứng xử, tái sử dụng cơ sở vật chất kỹ thuật và quỹ đất của các CTCNC này hay chuyển đổi công năng của chúng để phù hợp với quy hoạch chung, phù hợp với năng lực và nguyện vọng của

nhà đầu tư là một nhiệm vụ khó khăn. Do đó, việc chuyển đổi các CTCNC thành các chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại... đang là xu hướng tại Việt Nam.

Tồn tại hơn ba thế kỷ, những cái tên như Đóng tàu Ba Son, Xi măng Hải Phòng, Dệt Nam Định, Nhà máy Kẽm Quảng Yên, Nhà máy Rượu Hà Nội... đã đi vào ký ức của nhiều thế hệ người Việt, song hầu hết đã được chuyển đổi trong những năm gần đây.

- **Nhà máy Đóng tàu Ba Son:**

Được người Pháp quyết định xây dựng từ năm 1863, sau khi xâm lược Việt Nam giữa thế kỷ XIX, Ba Son ban đầu là một xưởng sửa chữa, trú đậu cho chiến thuyền của quân đội thực dân và thương thuyền thời đó. Đến cuối thế kỷ này, Nhà máy Ba Son (nay thuộc số 2 Tôn Đức Thắng, quận 1, TP HCM) được mở rộng thành một công trường thủ công lớn nhất của Sài Gòn xưa. Nhà máy đóng tàu Ba Son đến khi di dời là có tuổi đời 150 năm. Lịch sử hình thành và đấu tranh của giai cấp công nhân Việt Nam cũng gắn liền với xưởng Ba Son cùng tiếng tăm của một người thợ sau này trở thành Chủ tịch nước - ông Tôn Đức Thắng. Trải qua nhiều đợt chuyển giao sau các biến động lịch sử, sau này Tổng công ty Ba Son phát triển công nghệ đóng tàu hiện đại, có khả năng sản xuất, hạ thủy thành công những tàu tuần tra tìm kiếm cứu nạn xa bờ, có khả năng cứu nạn, có sàn đỗ cho trực thăng; đã đóng được những tàu tên lửa tấn công nhanh, tàu pháo hiện đại... Năm 1993, Bộ Văn hóa thông tin (nay là Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch) đã ra quyết định công nhận Ba Son là di tích lịch sử. Cuối năm 2008, khu đất được UBND TP HCM chấp thuận đề án xây dựng trung tâm phức hợp gồm tài chính văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp... Nhà máy đóng tàu Ba Son được xây dựng mới và di dời tới tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.



Hình 1.11: Nhà máy đóng tàu Ba Son đến khi di dời là có tuổi đời 150 năm



Hình 1.12: Nhà máy Ba Son được chuyển đổi thành Dự án căn hộ cao cấp Vinhomes Golden River.



Kiến trúc công nghiệp độc đáo của xưởng đóng tàu được thành lập từ thế kỷ 18 đã bị phá hủy hoàn toàn. Thay thế cho nó là những dãy nhà cao cấp cùng bến du thuyền trên sông Sài Gòn để phục vụ cuộc sống xa hoa của người giàu. Trong khi, nhà máy đóng tàu Ba Son là một bức tranh sống động minh chứng cho ngành công nghiệp, nền kinh tế biển ở Việt Nam, một dấu ấn của sự ra đời giai cấp công nhân Việt Nam cùng phong trào đấu tranh của họ... Về lịch sử công nghiệp thì di tích Ba Son có giá trị đối với công nghiệp đóng tàu, nền kinh tế biển và an ninh quốc phòng. Về lịch sử cách mạng thì Ba Son gắn liền với vai trò của Chủ tịch Tôn Đức Thắng và phong trào công nhân Sài Gòn đầu thế kỷ 20, tiêu biểu là phong trào đấu tranh của công nhân Ba Son. Bên cạnh các giá trị về lịch sử, văn hóa – xã hội Nhà máy đóng tàu Ba Son còn có các giá trị về khoa học, công nghệ và kiến trúc cảnh quan.

- ***Nhà máy Xi măng Hải Phòng:***

Nhà máy xi măng Hải Phòng cũ (khu đất hiện nằm trên phố Bạch Đằng, quận Hồng Bàng) ra đời năm 1899, là nhà máy xi măng đầu tiên và duy nhất tại khu vực Đông Dương dưới thời thuộc Pháp với 4 lò quay. Công ty Xi măng Poóclan nhân tạo Đông Dương khi đó độc quyền khai thác nguyên liệu tại khu núi đá vôi Trảng Kênh và đất sét tại bãi sông cửa Cẩm rồi vận chuyển về nhà máy làm nguyên liệu chính để sản xuất xi măng. Khác với gạch đá, vôi, vữa... xi măng và bê tông là yếu tố hoàn toàn mới trong các loại vật liệu xây dựng tại Việt Nam lúc bấy giờ. Với nhãn mác con Rồng Xanh, Rồng Đỏ, Xi măng Hải Phòng đã xuất hiện tại Hội chợ triển lãm Liege (Pháp) năm 1904 và hàng vạn tấn đã mặt trên thị trường tiêu thụ ở các nước Đông Dương, Java (Indonesia), Hoa Nam (Trung Quốc), Singapore...

Những năm sau khi hòa bình lập lại, lịch sử nhà máy cũng gắn liền với công cuộc xây dựng tại Việt Nam. Cùng các thay đổi để thích ứng với cơ chế thị trường sau năm 1986, Xi măng Hải Phòng là được sáp nhập với Công ty Kinh doanh xi măng Hải Phòng, trực thuộc Tổng công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam (Vicem)... Tuy nhiên, từ năm 1996 công ty phải đối mặt với rất nhiều khó khăn gay gắt và thách thức lớn về tình trạng thiết bị công nghệ lạc hậu, năng lực cạnh tranh trên thị trường yếu kém lại chịu sức ép rất mạnh về giải quyết ô nhiễm môi trường... Năm 2012, Nhà máy Xi măng Hải Phòng mới được khởi công trên mặt bằng của Xí nghiệp Đá Trảng Kênh. Tại nhà máy cũ, công ty chấm dứt hoàn toàn việc sản xuất xi măng sau 107 năm hoạt động. Mặt bằng này được quy hoạch xây dựng Dự án Khu đô thị Xi măng Hải Phòng với nhiều khu thương

mại, khách sạn cao cấp, chung cư cao tầng, khu văn phòng cho thuê, khu biệt thự, khu vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện... .



*Hình 1.13: Nhà máy xi măng Hải Phòng trong lịch sử. Ống khói - dấu tích của nhà máy Xi măng Hải Phòng*

*Hình 1.14: Nhà máy được chuyển đổi thành khu đô thị Xi măng Hải Phòng*

#### - **Nhà máy Dệt Nam Định**

Nhà máy Dệt Nam Định tiền thân là một cơ sở nghiên cứu về tơ lụa do Toàn quyền Đông Dương - De Lanessan sáng lập. Đến năm 1898, Toàn quyền Paul Doumer cho phép lập một nhà máy tơ chạy bằng hơi nước với 6 lò hơi đặt ngay tại trung tâm thành phố Nam Định. Nhà máy dệt này trong một thời kỳ dài đã đưa Nam Định vào Top 3 thành phố công nghiệp lớn nhất miền Bắc. Có thời điểm đỉnh cao, nhà máy còn tạo công ăn việc làm cho tới gần 18.000 người. Trung bình cứ 10 người dân thành Nam thì có một người là công nhân của nhà máy dệt. Thực tế, trong gần chục năm nay, nhà máy gặp khó khăn và hiệu quả kinh doanh đi xuống, còn khoảng 5.000 công nhân, cán bộ. Sau hơn trăm năm hoạt động với bề dày lịch sử, trải qua 2 cuộc chiến tranh, đến năm 2003, nhà máy được xác định là cơ sở gây ô nhiễm nghiêm trọng nên buộc phải di dời ra khỏi thành phố. Nhà máy Nhuộm - bộ phận gây ô nhiễm nhất - đã được di dời trước sang Khu công nghiệp Hòa Xá cách đó 5 km từ năm 2014. Đến nay, khâu phá dỡ cơ sở này mới gần hoàn tất. Sau khi di dời toàn bộ nhà máy Nhuộm và Dệt, nơi đây sẽ được bàn giao để xây khu đô thị với quy mô 24,8 ha, tổng mức đầu tư trên 410 tỷ đồng.



*Hình 1.15: Toàn cảnh Nhà máy dệt Nam Định trước đây*

*Hình 1.16: Các căn hộ đang được xây dựng ở khu đô thị Dệt may Nam Định*

#### - **Nhà máy Kẽm Quảng Yên**

Công trình nhà máy kẽm tại thị xã Quảng Yên (Quảng Ninh) do người Pháp xây dựng vào khoảng những năm 1912-1913. Đây là cơ sở công nghiệp đầu tiên tại Quảng Ninh, khi đó Việt Nam cũng được coi là nơi có ngành công nghiệp kẽm quan trọng nhất

Đông Nam Á. Có thời điểm, nhà máy đã sử dụng tới 700 công nhân và sự sa sút của nhà máy những năm đầu thập niên 30 của thế kỷ XX từng được lịch sử ghi lại là "khiến cả thị trấn Quảng Yên trở nên trống vắng". Từ đó đến nay, công trình hầu như không được sử dụng nhiều vào sản xuất.

Hiện công trình còn bộ khung khu nhà máy 3 tầng, 2 ống khói cao hiểm có và hệ thống tháp nước, nhà tuyển, lò luyện, bến cảng bằng bê tông phân bố trên mấy ngàn mét vuông... do 2 đơn vị quản lý là Tiểu đoàn 1047, thuộc Lữ đoàn 147 và Công ty Sao Vàng. Cuối năm 2015, UBND thị xã Quảng Yên đã có văn bản đề nghị được tháo dỡ các công trình cũ của nhà máy kềm để đảm bảo an toàn và chuẩn bị mặt bằng xây dựng tổ hợp trung tâm tài chính, thương mại. Tuy nhiên, gần đây, nhiều chuyên gia đưa ý kiến nên có biện pháp để kết hợp bảo vệ công trình kiến trúc mang dấu ấn công nghiệp Việt Nam từ cuối thế kỷ 19, đầu thế kỷ 20 này.



*Hình 1.17: Công trình nhà máy kềm Quảng Yên đã trường tồn hơn một thế kỷ. Một trong hai ống khói còn lại của nhà máy kềm Quảng Yên*

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

Các công trình công nghiệp cũng bắt đầu xuất hiện ở Hà Nội từ cuối thế kỷ XIX, thời kỳ khai thác thuộc địa của thực dân Pháp với cùng một động cơ chung là xâm lược; áp đặt, củng cố nền thống trị; tận thu tài nguyên, áp đặt sự buôn bán có lợi cho người Pháp [99]. Quá trình khai hóa này đã cung cấp một số sản phẩm và kỹ thuật mới như: điện, xi măng, diêm, bia, xà phòng, thuốc lá, thủy tinh, ô tô, xe đạp, tàu điện, tàu hỏa, các sản phẩm cơ khí... và khởi xướng nền công nghiệp với quy mô kiến trúc hiện đại tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

Trên cơ sở các giai đoạn hình thành và thông tin, tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát, có thể chia hệ thống các CTCNC trong KVNTHN làm 3 nhóm như sau:

- Nhóm 1: các CTCN phát triển liên tục từ thời thuộc địa, giữ được dấu ấn kiến trúc ban đầu (*không khí lịch sử; kiến trúc thuộc địa hấp dẫn, kết hợp độc đáo giữa kiến trúc*

dân dụng và công nghiệp). Ví dụ: [1]. Nhà máy Bia Hà Nội (1890); [2]. Nhà máy kỹ thuật Điện Thông (trước 1954).

- Nhóm 2: các CTCN có nguồn gốc từ thuộc địa nhưng đã biến đổi hoàn toàn, tái thiết cơ bản sau chiến tranh (*không khí sản xuất hào hùng xây dựng đất nước giai đoạn hậu chiến; kiến trúc thống nhất đồng bộ; nét đẹp cơ khí mạnh mẽ*). Ví dụ: [3]. Nhà máy Xe lửa Gia Lâm (thành lập 1905, Ba Lan hỗ trợ xây dựng lại cuối thập kỷ 70).

- Nhóm 3: các CTCN xã hội chủ nghĩa phát triển sau 1954 (*không khí gia đình lớn theo mô hình “làm chủ tập thể”; kiến trúc đa dạng vừa quốc tế vừa bản địa, có thích ứng với khí hậu Việt Nam; không gian phong phú, hấp dẫn theo kiểu “tùy tiện” đặc trưng của Việt Nam*). Ví dụ: [4]. Nhà máy Thuốc lá Thăng Long (1957); [5]. Nhà máy Cao su Sao vàng (1957); [6]. Nhà máy Giấy vải Thượng Đình (1957); [7]. Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà (1960); [8]. Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông (1963); [9]. Nhà máy Bánh kẹo Hải Châu (1964); [10]. Nhà máy Dệt Công nghiệp (1967).

*Hình minh họa [...] cho các ví dụ trên theo thứ tự từ trái sang phải, từ trên xuống dưới*



Hình 1.18: Ví dụ phân nhóm theo kết quả khảo sát 10 CTCNC có giá trị còn sót lại trong KVNTHN [14]

**Bảng 1.1: Danh sách các CTCN điển hình trong KVNTHN qua các thời kỳ**

<b>Giai đoạn trước 1945</b>	
1. Nhà máy Bia Hà Nội (1889)	3. Nhà máy Rượu Hà Nội (1898)
2. Nhà máy điện Yên phụ (1895)	4. Nhà máy xe lửa Gia Lâm (1902)
<b>Giai đoạn 1954 – 1965</b>	
1. Nhà máy Diêm	13. Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà
2. Nhà máy gỗ dán Cầu Đuống	14. Nhà máy Kỹ thuật Điện thông
3. Nhà máy xay Lương Yên	15. Dệt 8-3
4. Cơ khí trung quy mô	16. Nhà máy Đông lạnh Cầu Diễn
5. Nhà máy xà phòng	17. Đại tu ô tô Cư Chính
6. Văn phòng phẩm Hồng Hà	18. Điện Cơ Thống Nhất
7. Dệt kim Đông Xuân I	19. Bê tông Chèm



8. Dệt kim Đông Xuân II	20. Nhà máy in Tiến Bộ
9. Nhà máy ô tô Hoà Bình	21. Phân lân Văn Điển
10. Nhà máy Thuốc lá Thăng Long	22. Nhà máy Pin
11. Nhà máy Cao su Sao vàng	23. Dệt len mùa đông
12. Nhà máy Giấy vải Thượng Đình	24. Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông
<b>Giai đoạn 1965 – 1975</b>	
1. Nhà máy sửa chữa ô tô Hoà Bình	7. Xí nghiệp nước chấm
2. Xí nghiệp may X40	8. Xí nghiệp dược phẩm I
3. Dệt 10-10	9. Nhà máy nước Yên phụ
4. Mỳ Chùa Bộc	10. Nhà máy công cụ số 1
5. Mỳ Nghĩa Đô	11. Nhà máy bánh kẹo Hải Châu
6. Nhà máy khăn mặt, khăn tay	12. Nhà máy Dệt Công nghiệp
<b>Giai đoạn 1975 – 1986</b>	
1. Thiết bị điện Đông Anh	6. Xí nghiệp dược phẩm II
2. Nhà máy pin Xuân Hòa	7. Dệt bạt 19/5
3. Nhà máy bê tông Thịnh Liệt	8. Cơ khí Mai Động
4. Nhà máy bi khóa xích líp	9. Nhà in báo nhân dân
5. Cơ khí Giải Phóng	10. Nhà máy kéo sợi Hà Nội – HANOISIMEX

### ***1.3.1. Quá trình phát triển công nghiệp trong cấu trúc không gian đô thị Hà Nội***

#### **a. Phân bố các công trình công nghiệp trong cấu trúc không gian đô thị**

Nằm trong hệ thống lý thuyết chung về định vị đô thị (Smith và Weller, 1977) [79]. Trên cơ sở liên quan chặt chẽ đến giao thông, sông và nằm trong khu vực trung tâm và các tuyến đường lớn, các CTCN được thiết lập trong CTKGĐT cùng với quá trình định vị công nghiệp và các nhân tố tác động đến khuôn mẫu của hoạt động này, bao gồm: các nguồn nguyên liệu thô, đất đai, lực lượng lao động có kỹ thuật, thiết bị, vốn, giao thông liên lạc, và quy mô của thị trường đối với các sản phẩm được sản xuất. Hà Nội nằm ngay trung tâm giao nhau của giao thông đường bộ và đường thủy. Về mặt lý thuyết, dân số và hàng hóa có xu hướng tập trung ở những nơi xảy ra sự đứt đoạn về giao thông, do đó Hà Nội được coi như một trung tâm trung chuyển hàng hóa. Tùy theo từng ngành sản xuất sẽ có phân bố vị trí phù hợp trong CTKGĐT. Ví dụ, ngành chế biến sản phẩm nông nghiệp thô thường chọn bố trí ở gần các nguồn nguyên liệu để giảm chi phí vận chuyển. Các ngành khác như dệt may, đóng chai đồ uống thường được đặt ở gần thị trường tiêu thụ.

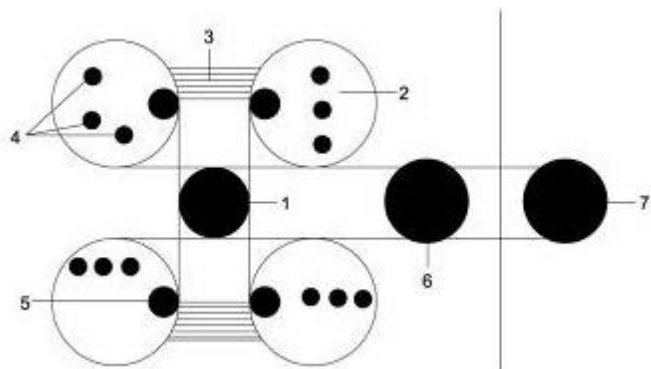
Xem xét sự phân bố hệ thống CTCN trong các bản đồ quy hoạch Hà Nội qua các thời kỳ (tại mục 1.3.1) có thể nhận thấy, ban đầu các CTCN chủ yếu tập trung gần khu

vực các con sông lớn, gồm sông Hồng, sông Đuống, sông Đà, sông Nhuệ, sông Cầu, sông Đáy, sông Cà Lồ, sông Tích và sông Tô Lịch. Riêng sông Tô Lịch nằm trong nội đô, 8 con sông còn lại đều chảy qua nhiều tỉnh, thành khác; đặc biệt sông Hồng có thượng nguồn thuộc Trung quốc cùng 4 con sông khác là sông Gâm, sông Lô, sông Chảy, và sông Đà (5 con sông này giao nhau tại một điểm tại Tp. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ ngày nay), đây là điểm thuận lợi cho việc giao thương và phát triển các cảng sông; các hoạt động chính: bốc dỡ hàng hóa, kho bãi, thương mại, ngân hàng và bảo hiểm, cũng như các hoạt động “thứ cấp” như giải trí và bán lẻ. Càng về sau, trong thời bình, việc vận chuyển hàng hóa bằng sắt, đường bộ trở nên thuận lợi hơn việc sử dụng giao thông đường thủy do Hà Nội có địa hình bằng phẳng và dần hình thành hệ thống các đường quốc lộ, đường liên tỉnh và đường cao tốc có tính kết nối cao. Do đó, các CTCN hình thành giai đoạn sau thường gắn với các hệ thống đường sắt và đường bộ này.

Bên cạnh đó, ban đầu, một số các CTCN được thiết lập ở ngoại thành do nhu cầu của các ngành công nghiệp sản xuất đòi hỏi quy mô sử dụng đất lớn, ví dụ: Nhà máy Bia Hà Nội 50,000m<sup>2</sup>; Công ty Thuốc lá Thăng Long 64,226 m<sup>2</sup>; Nhà máy xe lửa Gia Lâm 50,000 m<sup>2</sup>.... Các nhà máy này tạo nên một sự ngất quăng đáng kể trong không gian cận đô thị bởi tính khổng lồ của chúng, do cần có phạm vi bảo vệ rộng lớn khép kín và được kiểm soát. Dù được bố trí phân tán hay tập trung tại các khu công nghiệp hay khu kinh tế, các nhà máy luôn được cá biệt hóa và tác động đến tổ chức không gian, nhất là đến đường sá.

**Ghi chú:**

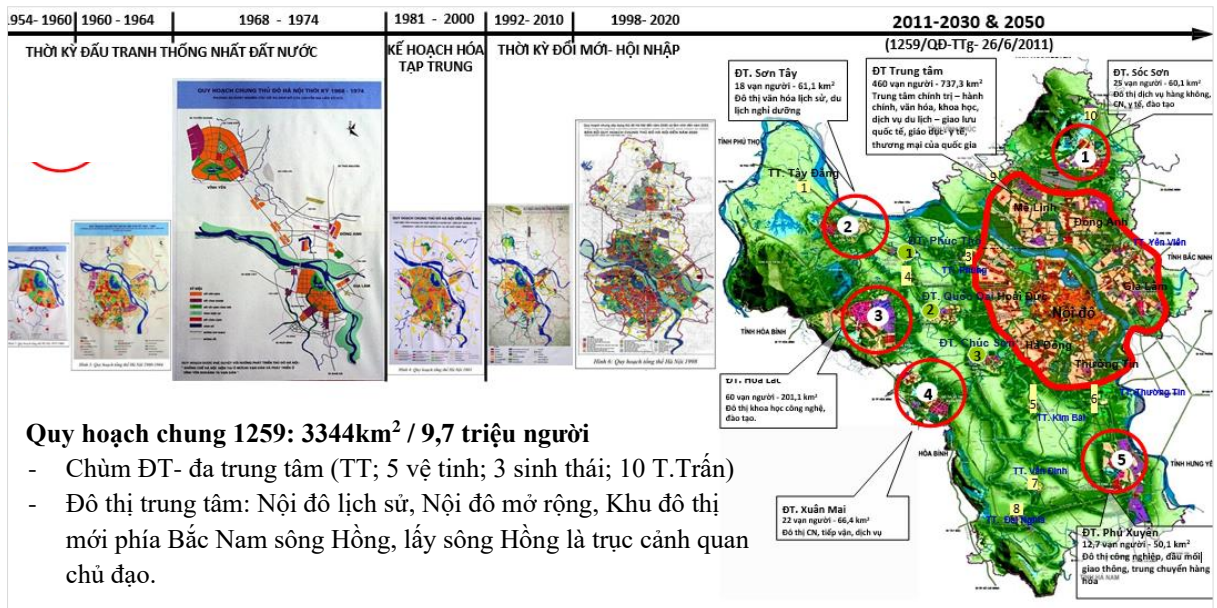
- 1) Trung tâm đô thị
- 2) Khu dân dụng
- 3) Các khu nối liền khu dân dụng
- 4) Các XNCN và cụm công nghiệp nằm phân tán trong khu dân dụng
- 5) Các XNCN và cụm công nghiệp nằm tập trung trong khu dân dụng
- 6) Các KCN nằm ven đô thị
- 7) Các KCN nằm ngoài đô thị



*Sơ đồ 1.1: Sự phân bố các CTCN trong CTKGĐT (trong và ngoài đô thị) [36]*

Có thể thấy sự chuyển hóa không gian đô thị tại Hà Nội là quá trình biến đổi không ngừng. Nó phản ánh từng giai đoạn phát triển của đất nước, vừa chịu sự chi phối của các yếu tố chính trị, trình độ phát triển kinh tế – xã hội và trình độ khoa học, kỹ thuật.

Phân tích cơ cấu sử dụng đất trên bản đồ quy hoạch qua các thời kỳ có thể thấy đất công nghiệp trong khu vực nội thành Hà Nội dần mất đi thay vào đó là đất cho các chức năng đô thị khác như đất ở, đất hỗn hợp, đất công cộng, đất hạ tầng, cây xanh... Cụ thể, định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn 2050 tại quyết định số 1259 gần như còn rất ít màu tím (đất công nghiệp) trong khu vực nội đô lịch sử và nội đô mở rộng. Điều này đồng nghĩa với việc các CTCNC sẽ được di dời và chuyển đổi theo định hướng quy hoạch.



Hình 1.19: Quy hoạch chung Hà Nội từ năm 1954 đến nay [9]

## b. Tác động của các CTCNC đến quá trình phát triển CTKGĐT KVNTHN

### Tác động tích cực:

Các công trình công nghiệp là tài sản lớn của ngành công nghiệp, xây dựng cũng như quốc gia và là một phần quan trọng của hoạt động quản lý chung. CTCNC ban đầu được sử dụng một lĩnh vực thử nghiệm cho tất cả các cách thức đổi mới quy hoạch cấu trúc và không gian, thay vì bất kỳ loại công trình nào khác. Sự ra đời của các công trình công nghiệp cũng đánh dấu sức mạnh của con người về mặt kiến tạo đô thị, cụ thể:

- *Vai trò tạo thị:* Công trình công nghiệp ở giai đoạn mới thành lập đã là nhân tố quyết định đối với việc hình thành và phát triển các khu dân cư, khu đô thị.

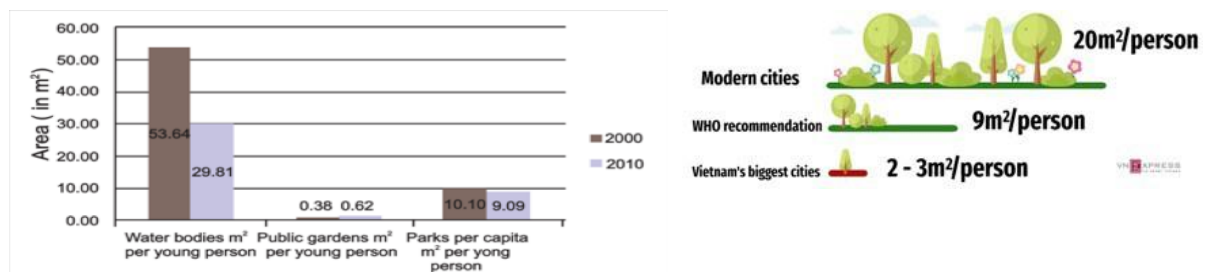
- *Đóng góp về kinh tế xã hội:* Tạo công ăn việc làm cho dân cư khu vực, thu hút lao động từ các khu vực khác, góp phần đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa. Hình thành nếp sống, tác phong lao động công nghiệp trong dân cư thành thị. Mở rộng giao lưu quốc tế thông qua trao đổi hàng hóa. Đóng góp tích cực vào nền kinh tế khu vực và địa phương.

- *Thúc đẩy phát triển khoa học kỹ thuật của đô thị:* Các công nghiệp xây dựng tại đô thị có tác dụng thúc đẩy khoa học kỹ thuật phát triển thông qua tuyển chọn, đào tạo cán bộ, nghiên cứu phục vụ sản xuất, chuyển giao công nghệ....

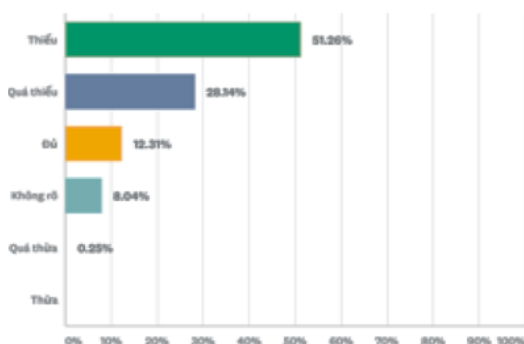
### ***Tác động tiêu cực***

Trong quá trình phát triển, mở rộng đô thị, các CTCNC dần nằm xen lẫn với khu dân cư hoặc trung tâm trong đô thị. Bản thân các CTCNC này vô tình trở thành nhân tố gây ảnh hưởng xấu đến môi trường sống về nhiều mặt: Ô nhiễm, tiếng ồn, ách tắc giao thông hay gây quá tải cho hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

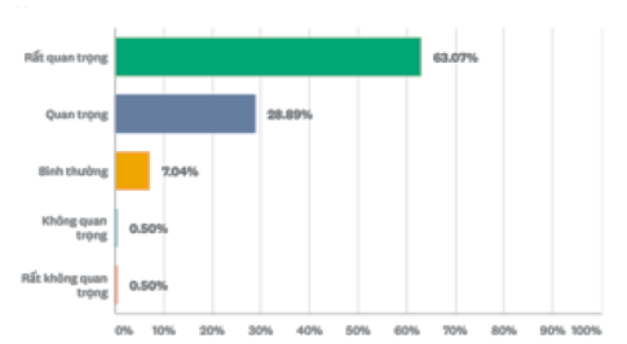
- *Chiếm nhiều quỹ đất trong nội thành:* Các CTCNC trong KVNTHN có khoảng 80% là công nghiệp 1 tầng, diện tích chiếm đất lên tới hàng ngàn hecta, phần nhiều hiện nay nằm trong các khu vực có mật độ dân cư cao. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất công nghiệp cho các công trình văn hóa, công cộng và hạ tầng xã hội khác là rất cần thiết. Tuy nhiên, việc phá bỏ hoàn toàn dấu tích của nhà máy để xây dựng một công trình khác chắc chắn không phải là một phép ứng xử tốt đối với cảnh quan đô thị. Hà Nội đang thiếu trầm trọng không gian công cộng: Diện tích bình quân đất công viên – cây xanh: Năm 2010 là 1.58m<sup>2</sup>/ Năm 2000 là 2.17m<sup>2</sup>; QCXDVN là 7m<sup>2</sup> (không tính các KG CVCX trong khu đô thị); Chuẩn của WHO: 9m<sup>2</sup>/người.



Sơ đồ 1.2: Khảo sát về tỷ lệ đất công viên cây xanh cho người dân Hà Nội, 2015 [32]



Sự có sẵn của KGCC ở Hà Nội



KGCC với cuộc sống của người dân

Sơ đồ 1.3: Khảo sát về KGCC và lối sống của người Hà Nội [31]



- *Ảnh hưởng tới giao thông đô thị:* Với lưu lượng vận chuyển nguyên liệu, nhiên liệu và thành phẩm lớn; các phương tiện vận chuyển lại thường là các xe cỡ lớn nên khi đi cắt ngang qua khu dân cư dễ gây ách tắc giao thông.

- *Ô nhiễm môi trường:* Đây chính là ảnh hưởng tiêu cực chủ yếu của phần lớn các xí nghiệp công nghiệp trong nội đô thành phố Hà Nội hiện nay. Tuy nhiên cũng phải thừa nhận rằng nhiều xí nghiệp công nghiệp như may mặc, lắp ráp điện tử... hầu như không sản sinh ra độc hại hoặc sản sinh ra độc hại không đáng kể. Còn lại đa phần các loại xí nghiệp công nghiệp khác trong quá trình sản xuất đều sản sinh ra độc hại rất khác nhau ở mức độ ít hoặc nhiều. Như đã nêu, do việc bố trí các xí nghiệp công nghiệp còn tùy tiện hoặc do quản lý lỏng lẻo dẫn đến nhiều xí nghiệp công nghiệp sản sinh chất thải độc hại không được xử lý và xả thải thẳng ra môi trường, gây ảnh hưởng trầm trọng đến môi trường đô thị.



*Khói bụi*



*Cháy nổ*



*Rác thải, nước thải*



*Tác hại sức khỏe*

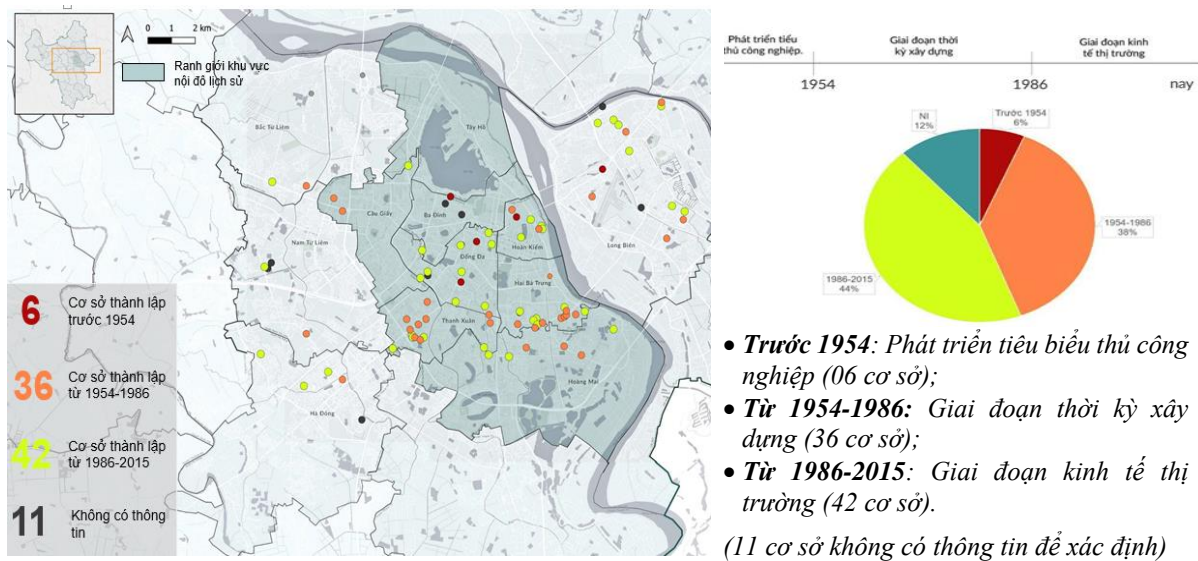
*Hình 1.20: Minh họa các nguyên nhân dẫn đến ô nhiễm môi trường từ các CTCNC*

Vấn đề ô nhiễm môi trường nước là vấn đề đáng báo động tại Hà Nội có tới 50% số xí nghiệp công nghiệp trong nước thải có nồng độ BOD5 và COD cao hơn tiêu chuẩn cho phép từ 1,1 đến 23,3 lần, chất thải rắn lơ lửng (SS) cao hơn tiêu chuẩn cho phép từ 1,1 đến 19 lần. Ngoài ra trong nước thải của các xí nghiệp công nghiệp có lẫn nhiều thành phần gây ô nhiễm như dầu mỡ,  $\text{NH}_4^+$ , các ion kim loại nặng như Hg, Fe, Cr, Ni, Pb... Nước thải công nghiệp và dân dụng đổ vào 4 con sông của Hà Nội là Sông Tô Lịch, Kim Ngưu, Sét, Lừ làm cho 4 con sông này bị ô nhiễm trầm trọng. Chỉ số WQI từ 12-28 và không có dấu hiệu được cải thiện so với đợt quan trắc tháng 5.2019. Vấn đề ô nhiễm không khí, theo bảng quy đổi giá trị AQI – Hà Nội đang ở mức 288, chỉ số chất lượng không khí ở mức tốt (0 – 50), các chuyên gia đánh giá không ảnh hưởng đến sức khỏe; mức trung bình (51 – 100) khuyến cáo nhóm nhạy cảm (trẻ em, người già và những người mắc bệnh hô hấp) nên hạn chế thời gian ở ngoài; mức kém (101 – 200) nhóm nhạy cảm cần hạn chế thời gian ở ngoài; mức xấu (201 – 300) nhóm nhạy cảm

tránh ra ngoài, những người khác hạn chế ở ngoài; mức nguy hại (trên 300) khuyến cáo mọi người nên ở trong nhà.

### c. Rà soát thực trạng các CTCNC trong KVNTHN

Luận án rà soát thống kê **185 CTCNC** trong KVNTHN (**Phụ lục III**) tại thời điểm năm 2019 qua khảo sát thực địa, tìm kiếm và tổng hợp từ các nguồn thông tin: internet; các đề tài nghiên cứu; các dự án, chương trình hành động của các sở ngành Hà Nội cũng như các hiệp hội, tổ chức trong và ngoài nước, trong đó: số CTCNC còn hiện hữu là 95 công trình và số CTCNC đã bị phá hủy/chuyển đổi là 90 công trình.



Hình 1.21: Rà soát 95 CTCNC còn hiện hữu trong KVNTHN [11]

**Về giá trị di sản** của các CTCNC, bản thân các CTCNC khi được thành lập đã mang trong mình *giá trị lịch sử*, là bằng chứng của các hoạt động sản xuất theo phương thức công nghiệp, đã và đang tiếp tục để lại những hệ quả sâu sắc đến ngày nay. Tiếp đến là *giá trị xã hội*, phản ánh (một phần) bức tranh cuộc sống của những người công nhân (cả nam và nữ) bình thường ở một địa điểm cụ thể, làm tăng khả năng nhận diện những “đặc trưng của địa phương” (“bản sắc” của địa phương). Cuối cùng là *giá trị về công nghệ và khoa học* trong lịch sử của sản xuất, kỹ thuật, xây dựng; và giá trị thẩm mỹ của các công trình công nghiệp (quy mô, kết cấu, chi tiết, quy hoạch, vật liệu...), cùng những giá trị và ý nghĩa khác [7].

Kiến trúc công nghiệp khu vực nội đô thành phố Hà Nội dưới góc nhìn “Di sản” thông qua khảo sát (tình trạng hiện tại của địa điểm), thu thập các tài liệu (văn bản, “ký ức” con người gắn với địa điểm sản xuất) và phân tích kết quả gần đây cho thấy: Các CTCNC có tình trạng khá đa dạng về vị trí, quy mô đất đai, loại hình doanh nghiệp, tình

trạng sản xuất kinh doanh, tình trạng cơ sở vật chất, nhà xưởng, cũng như các giá trị về kiến trúc và lịch sử của chúng. Kết hợp với các nghiên cứu liên quan trước đây [18], luận án đánh giá tình trạng kiến trúc của 25/90 CTCN còn hiện hữu trong KVNTHN như tại Bảng dưới. Việc đánh giá này tiếp tục được đề cập tại phần Bàn luận cho minh họa áp dụng kết quả đề xuất nghiên cứu của luận án.

**Bảng 1.2: Danh sách cung cấp tình trạng các CTCNC có giá trị còn sót lại KVNTHN**

	Tài sản, vị trí	Năm hình thành	Tình trạng	Điều kiện công trình
1	Dệt 10-10 21 Ngô Văn Sở	1971	Trung bình	Bê tông cốt thép
2	Nhà in báo nhân dân 160 Trần Quang Khải	1955	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
3	Dệt kim Đông Xuân I 524 Minh Khai	1970	Trung bình	Bê tông, gạch
4	Nhà máy Kỹ thuật Điện thông 418 Bạch Mai	1959	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
5	Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà 23-25 Trương Định	1960	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
6	Nhà máy Bánh kẹo Hải Châu Đường Minh Khai	1964	Đáng chú ý	Bê tông, gạch
7	Xí nghiệp dược phẩm II 9 Trần Thánh Tông	1980	Đáng chú ý	Bê tông, gạch,
8	Xí nghiệp dược phẩm I 160 Tôn Đức Thắng	1970	Đáng chú ý	Bê tông, gạch
9	Nhà máy Bia Hà Nội 183 Hoàng Hoa Thám	1889	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
10	Điện Cơ Thống Nhất 164 Nguyễn Đức Cảnh	1965	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
11	Nhà máy Dệt Công nghiệp 93 Lĩnh Nam	1967	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
12	Nhà máy bê tông Thịnh Liệt 1141 Giải Phóng	1980	Trung bình	Bê tông cốt thép
13	Nhà máy kéo sợi Hà Nội – HANOISIMEX 25 ngõ 13 đường Lĩnh Nam	1979	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
14	Nhà máy ô tô Hoà Bình 4 44 Triều Khúc	1955	2015 bị cháy – Trung bình	Bê tông, gạch, thép
15	Nhà máy Giấy vải Thượng Đình 277 Nguyễn Trãi	1957	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
16	Nhà máy Thuốc lá Thăng 235 Nguyễn Trãi	1957	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép

17	Nhà máy Cao su Sao vàng (1957) <i>231 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân</i>	1957	Đáng chú ý	Bê tông cốt thép
18	Dệt len mùa đông <i>47 Nguyễn Tuân</i>	1960-1965	2014 bị cháy - Trung bình	Bê tông, gạch, thép
19	Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông <i>87-89 Hạ Đình</i>	1963	2019 bị cháy - Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
20	Xí nghiệp may X40 <i>80 Hạ Đình</i>	1975	Trung bình	Bê tông cốt thép
21	Dệt bạt 19/5 <i>203 Nguyễn Huy Tưởng</i>	1981-1985	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
22	Nhà máy xe lửa Gia Lâm <i>551 Nguyễn Văn Cừ</i>	1902	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép
23	Nhà máy Tissue Sông Đuống <i>672 Ngô Gia Tự, Đức Giang, Long Biên</i>	1959	Trung bình	Bê tông, gạch, thép
24	Nhà máy Sứ Viglacera Thanh Trì <i>Đường Nguyễn Khoái, phường Thành Trì, quận Hoàng Mai</i>	1961	Trung bình	Bê tông, gạch, thép
25	Nhà máy thiết bị bưu điện <i>61 Trần Phú, Ba Đình</i>	1954	Đáng chú ý	Bê tông, gạch, thép

Dữ liệu tình trạng của 25 công trình nêu trên được đánh giá trên hệ thống tiêu chí đề xuất trong Báo cáo nghiên cứu khoa học “ Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 – 1986 tại nội đô Hà Nội” của KTS. Đào Ngọc Nghiêm, Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội, năm 2012 [18]. Cụ thể, các tiêu chí được đánh giá theo khung trong số đề xuất mức độ theo thứ tự (kém – trung bình – tốt): *Giá trị lịch sử văn hóa (5-10-15); Giá trị về nghệ thuật kiến trúc (10-20-30); Giá trị về quy hoạch cảnh quan đô thị (8-15-25); Tính nguyên bản (6-15-20); Công năng sử dụng đại diện cho một thời kì nhất định (3-6-10)*. Trong đó: Công trình kiến trúc không có giá trị: 0-30 điểm; Công trình kiến trúc có giá trị trung bình: 31 - 50 điểm; Công trình kiến trúc có giá trị đáng chú ý: 51- 84 điểm; Công trình kiến trúc có giá trị đặc biệt: 85 - 100 điểm (**Phụ lục II**).

Mười công trình **đánh dấu** ở bảng trên có báo cáo kết quả khảo sát hiện trạng đính kèm do KTS. Phạm Thúy Loan cùng nhóm nghiên cứu “vì một Hà nội đáng sống” thực hiện năm 2020 [16] (**Phụ lục I**).

Thời gian gần đây 2019-2022, đã có các dự án nghiên cứu, khảo sát, tọa đàm, hội thảo về vấn đề DSCN tại Hà Nội của các tổ chức trong và ngoài nước. Tuy nhiên, việc



nhận diện giá trị DSCN và phân nhóm tiềm năng chuyển đổi thích ứng mới dừng ở các đề xuất chủ quan, chưa có những cơ sở lý thuyết cũng như các phương pháp luận đáng tin cậy minh chứng.

*Ví dụ minh họa về nhận diện giá trị DSCN:*



Hình 1.22: Nhận diện giá trị của các CTCN tiềm năng trong KVNDTPHN [11]

*Ví dụ minh họa về phân nhóm tiềm năng chuyển đổi thích ứng:*



Hình 1.23: Các CTCNC trong KVNDTPHN có tiềm năng chuyển đổi thành không gian công cộng [11]

### 1.3.2. Thực tiễn chuyển đổi các các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội

Hà Nội cũng như một số đô thị lớn tại Việt Nam kể tên phía trên, dường như từ nhận thức đến hành động đang có phần bị tụt hậu so với thế giới. Bằng chứng là trong quá trình quy hoạch phát triển đô thị, nhiều DSCN đã bị phá dỡ, thay vào đó là các trung tâm thương mại, các khu chung cư cao tầng hay các siêu thị lớn như: Nhà máy nước Yên phụ; Văn phòng phẩm Hồng Hà; Dệt kim Đông Xuân; Dệt 8-3; Nhà máy in Tiên Bộ; Nhà máy điện Yên phụ; Nhà máy công cụ số 1...

#### *Một số CTCN đã chuyển đổi thành công trình cao tầng trong đô thị*



Hình 1.24: Nhà máy điện Yên phụ (1895) - trước và sau chuyển đổi



Hình 1.25: Nhà máy công cụ số 1 (~1970) - trước và sau chuyển đổi



Hình 1.26: Dệt 8-3 (1965) - trước và sau chuyển đổi

- **Nhà máy Rượu Hà Nội** (trường hợp đã phá hủy nhưng chưa xây dựng mới)

Công ty cổ phần Cồn rượu Hà Nội (Halico) tiền thân là Nhà máy Rượu Hà Nội do hãng rượu Fontaine của Pháp xây dựng từ năm 1898 tại số 94 Lò Đúc. Đây là nhà máy



lớn nhất trong 5 nhà máy được công ty Fontaine xây dựng ở Đông Dương khi đó. Từ năm 1955, Chính phủ ban hành quyết định phục hồi Nhà máy Rượu Hà Nội để sản xuất cồn phục vụ y tế, quốc phòng và dân sinh. Những năm sau giải phóng, công ty từng thực hiện nhiều cuộc "cách mạng về kỹ thuật" nhằm thay đổi công nghệ sản xuất, đa dạng hóa sản phẩm và có đóng góp lớn cho ngành công nghiệp nước nhà. Cuối năm 2006, doanh nghiệp được chuyển đổi tên thành Công ty cổ phần Cồn Rượu Hà Nội (Halico) và hoạt động dưới hình thức cổ phần. Đầu năm 2011, Tập đoàn Diageo - công ty rượu lớn nhất thế giới đồng thời là chủ sở hữu nhiều thương hiệu rượu nổi tiếng thế giới chi gần 800 tỷ đồng để sở hữu 18,67% cổ phần của Halico. Tuy nhiên, con số doanh thu của Halico gần đây có chiều hướng suy giảm từ mức trên dưới 1.000 tỷ đồng xuống chỉ còn khoảng 400 tỷ đồng (năm 2014). Cách đây vài năm, UBND TP Hà Nội quyết định di dời nhà máy về Bắc Ninh, thu hồi lô đất tại Lò Đúc để sử dụng vào mục đích phát triển đô thị.



*Hình 1.27: Nhà máy rượu Hà Nội sau hơn 100 năm hoạt động tại phố Lò Đúc cũng được di dời để nhường chỗ cho trường học*

Bên cạnh đó cũng có một số CTCNC chuyển đổi thành các không gian công cộng, văn hoá và sáng tạo như: Nhà máy In cũ của báo Nhân Dân (phố Tràng Tiền) thành Trung tâm Văn hóa Pháp; Cơ sở sản xuất của Xí nghiệp Dược phẩm Trung ương 2 (phố Trần Thánh Tông) thành tổ hợp Zone 9 (cũ); Nền một nhà máy cũ khác cũng biến thành khu tổ hợp Complex 01 (phố Tây Sơn): Dù mới ra đời, nhưng Complex 01 đã tổ chức thành công nhiều sự kiện văn hóa, được giới trẻ hết sức ưa chuộng. Đến Complex 01, công chúng đều rất ấn tượng trước không gian thiết kế độc đáo với các bức tường gạch đỏ xù xì, thô ráp; bậc thang kim loại gỉ sét, gợi cảm giác hoài cổ. Nhiều người ngạc nhiên khi thấy một khẩu hiệu cũ kỹ: "Máy in màu số 2 phần đầu vượt chỉ tiêu sản lượng 35.000 tờ in/ca". Đó chính là dấu ấn công trình tiền thân của Complex 01: Nhà in Công đoàn (ra đời vào những năm 60 của thế kỷ trước). Các nhà thiết kế đã kết hợp giữa

những thiết kế mới và các công trình cũ để biến thành một tổ hợp gồm nhiều hoạt động như: Cửa hàng thời trang, mỹ phẩm, phụ kiện, décor (trang trí), đồ gia đình, thủ công mỹ nghệ... Complex 01 còn tổ chức hàng loạt sự kiện như: Triển lãm mô hình đồ chơi, tổ chức hòa nhạc, hội thảo về nghệ thuật, các chương trình khám phá nghệ thuật... Như vậy, cùng lúc Complex 01 đã giải quyết được hai vấn đề: kiến tạo những giá trị kinh tế và văn hóa mới (hay rộng hơn là một lĩnh vực của công nghiệp văn hóa) mà không tạo thêm áp lực cho hạ tầng đô thị; đồng thời, lưu giữ được một di sản công nghiệp của Hà Nội; Chiếc **ống khói nhà máy gạch cũ** cao 50 mét trên đường Cát Linh, từng là một trong những công trình kiến trúc cao nhất của thời bao cấp ở Hà Nội được giữ lại nằm trong khuôn viên khách sạn Pullman Hanoi...

*Một số CTCN đã chuyển đổi sang chức năng công cộng, văn hoá và không gian sáng tạo*



*Hình 1.28: Nhà máy In cũ của báo Nhân Dân - Xi nghiệp Dược phẩm Trung ương 2 – Nhà máy phở Tây Sơn*



*Được xây dựng trên khu đất một nhà máy gạch, phương án thiết kế đề xuất giữ nguyên ống khói nhà máy – hình ảnh chủ chốt gợi lại lịch sử đồng thời cũng là yếu tố cảnh quan đặc biệt cho khu vực. Hiện nay vẫn còn tồn tại trong khuôn viên khách sạn Pullman tại số 40 Cát Linh, Hà Nội.*

*Hình 1.29: Ống khói Cát Linh*



**Như vậy,** các mô hình như bảo tàng, sân khấu biểu diễn, tổ hợp văn hóa tương tự như Complex 01, Zone 9,... là gợi ý khá ý nghĩa về việc tái tạo những di sản công nghiệp, tạo cơ hội cho cộng đồng tiếp cận văn hóa, góp phần đem lại giá trị kinh tế, tạo động lực cho công nghiệp văn hóa phát triển. Hiện tại Hà Nội, TP Hồ Chí Minh và những tỉnh, thành phố có nền công nghiệp phát triển sớm vẫn còn một lượng lớn DSCN, ví dụ: Nhà máy Bia Hà Nội (quận Ba Đình), Nhà máy xe lửa Gia Lâm (quận Long Biên)... Đây được xem là "cơ hội vàng" để Hà Nội vừa có thể cải thiện chất lượng môi trường đô thị, vừa kiến tạo các không gian văn hóa mới cho người dân, trong khi vẫn giữ gìn, phát huy bản sắc của một đô thị có bề dày lịch sử - văn hóa; đồng thời, mang lại nhiều giá trị kinh tế, góp phần thúc đẩy công nghiệp văn hóa, phát triển các hoạt động kinh tế sáng tạo. Chưa kể, bản thân kiến trúc, dây chuyền sản xuất của nhiều di sản công nghiệp đã là những công trình kiến trúc đẹp, tiêu biểu cho một giai đoạn phát triển, chỉ cần có sự cải tạo phù hợp, sẽ biến thành không gian văn hóa nghệ thuật phục vụ các nhu cầu của xã hội đương đại. Vướng mắc lớn nhất trong việc chuyển đổi thích ứng DSCN thành không gian văn hóa là phải "tranh chấp" với mục đích kinh tế. Việc xây dựng nhà cao tầng có thể đem lại lợi ích trước mắt về kinh tế, song để lại hậu quả lâu dài về hạ tầng. Trong khi đó, tái tạo thành trung tâm văn hóa - sáng tạo lại đem lại nhiều giá trị tổng thể và lâu dài về kinh tế - văn hóa - xã hội. Điều này khiến việc chuyển đổi thích ứng các DSCN trở nên cần thiết và phù hợp xu thế thời đại, khi chất lượng cuộc sống ngày càng được chú ý hơn.

Thực tế cho thấy, những mô hình về tái tạo di sản công nghiệp trên địa bàn Hà Nội hay một số tỉnh, thành phố hiện vẫn còn manh mún, mà nguyên nhân dường như là do thiếu quy hoạch tổng thể, mang tầm nhìn xa, thiếu hành lang pháp lý,... Bản thân các nhà đầu tư vẫn bị xếp cùng các doanh nghiệp thông thường nên phải chịu sự chi phối của Luật Doanh nghiệp, phải đóng các loại thuế, phí như doanh nghiệp khác... Việc chuyển đổi thích ứng các DSCN thành nơi đáp ứng nhu cầu và tái tạo giá trị văn hóa - kinh tế vẫn thiếu sự điều tiết của cơ quan quản lý nhà nước nên chủ yếu ra đời tự phát và luôn đứng trước nguy cơ sớm nở, tối tàn. Điều này đòi hỏi không những cần có nhận thức mới, tư duy mới về di sản công nghiệp, mà cần thay đổi tư duy, xây dựng hành lang pháp lý mới để kích thích việc chuyển đổi thích ứng các DSCN. Từ đó kiểm soát chặt chẽ việc thực hiện các quy hoạch về xây dựng; cũng như có giải pháp, chính sách ưu đãi về vốn, về thuế, thúc đẩy các doanh nghiệp tham gia tái tạo di sản công nghiệp. Đối với

doanh nghiệp là chủ sở hữu nhà máy, xí nghiệp cũ cũng cần xây dựng cơ chế ưu đãi, khuyến khích họ chuyển đổi thích ứng (một phần hay toàn bộ) DSCN thành không gian văn hóa, thay vì chỉ tập trung vào xây cao ốc như hiện nay. Bảo tồn, phát huy giá trị DSCN bằng cách tái tạo giá trị là một hướng đi mới, chắc chắn sẽ gặp không ít khó khăn nhưng lợi ích đem lại có giá trị lâu dài, vì vậy rất cần được quan tâm đúng mức.

#### **1.4. Các công trình nghiên cứu liên quan**

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

- *Đề tài nghiên cứu cấp Sở “Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 - 1986 tại nội đô Hà Nội” của TS.KTS Đào Ngọc Nghiêm, năm 2012.* Kết quả nghiên cứu của đề tài là xác định, nhận diện các công trình kiến trúc của Hà Nội giai đoạn 1954-1986; đề xuất các giải pháp bảo tồn và phát huy giá trị các CTKT là di sản để phù hợp với mục tiêu xây dựng thành phố “Xanh - Văn hiến - Văn minh - Hiện đại” và phát triển bền vững.
- *Dự án của tổ chức “Vì một Hà Nội đáng sống”, năm 2019.* Nghiên cứu kinh nghiệm của 25 dự án chuyển đổi các nhà máy cũ, các cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất công nghiệp thành các không gian công cộng, các công trình hạ tầng xã hội và không gian sáng tạo của rất nhiều thành phố trên toàn thế giới. Kết quả nghiên cứu cho thấy có 3 nhóm loại hình chức năng phổ biến hậu chuyển đổi, đó là: Các cơ sở hạ tầng văn hóa nghệ thuật: bảo tàng, khu triển lãm & biểu diễn văn hóa nghệ thuật; Các khu liên hợp văn hóa nghệ thuật sáng tạo đa ngành: nghệ thuật, thiết kế, kiến trúc, nội thất, điện ảnh, công nghệ (Start-up sáng tạo); Không gian công cộng: công viên, không gian công ích, không gian giải trí cộng đồng, hoặc tích hợp các mô hình trên.
- *Chương trình “Khảo sát các nhà máy ở Hà Nội” của PGS.TS.KTS Phạm Thúy Loan, TS.KTS Trương Ngọc Lân, Ths.KTS Nghiêm Quốc Cường cùng với sự tham gia của Ths.KTS Bùi Phương Ngọc, KTS Phạm Thị Thảo Giang, Nguyễn Minh Phương và Nguyễn Huyền Châu, vào tháng 9 và 10 năm 2020.* Kết quả chương trình là báo cáo khảo sát sâu 10 nhà máy cũ tại Hà Nội. Đưa ra các đánh giá khoa học về vị trí, quy mô, lịch sử sản xuất kinh doanh, hiện trạng công trình và các giá trị lịch sử và kiến trúc cảnh quan của các nhà máy, cơ hội chuyển đổi và tái phát triển, để từ đó có cơ sở khuyến nghị những giải pháp chính sách phù hợp gửi đến thành phố nhằm giữ gìn quỹ di sản và không gian lịch sử cho Hà Nội.

- Cuộc thi “Thiết kế không gian sáng tạo” do Sở Văn hóa Thể thao Hà Nội phối hợp với Tạp chí Kiến thức tổ chức phát động theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Hội Kiến trúc sư Việt Nam diễn ra từ tháng 10 năm 2020 đến tháng 12 năm 2021. Kết quả có 18 giải thưởng tại 3 hạng mục dự thi: Hạ tầng thúc đẩy sáng tạo; Tổ chức không gian sáng tạo trên cơ sở khai thác các công trình công nghiệp trong đô thị phải di dời hoặc chuyển đổi chức năng; Bảo tồn và phát huy giá trị không gian kiến trúc, quy hoạch truyền thống.

- Dự án “Tái thiết di sản công nghiệp” [33], năm 2021 được khởi động nhằm thúc đẩy hợp tác văn hóa giữa các thành viên EUNIC [33] và các đối tác Việt Nam thông qua việc chia sẻ kiến thức, trao đổi kinh nghiệm và đối thoại các bên về tái thiết DSCN hướng tới các không gian văn hóa và sáng tạo tại Hà Nội. Dự án gợi mở các mô hình khác nhau về tái thiết lập DSCN với các không gian văn hóa và nghệ thuật từ sự đóng góp của các thành viên EUNIC để hướng tới các cuộc đối thoại và nỗ lực vận động khác nhau do các đối tác địa phương dẫn dắt nhằm nâng cao nhận thức về các cơ hội, sự cần thiết và khả năng tồn tại để đưa các DSCN vào các hoạt động sáng tạo khác nhau và các không gian văn hóa thay vì chỉ có một lựa chọn là phá hủy chúng để xây nên các căn hộ thương mại. Mục tiêu chung của dự án là thúc đẩy các ý tưởng tái thiết đô thị từ các cơ sở công nghiệp cũ với sự tham gia của các đối tác quốc tế, đối tác Việt Nam và các đơn vị truyền thông.

- Chương trình “Tái thiết di sản công nghiệp 2022 - Đổi mới & Bền vững” được tổ chức nhằm đẩy mạnh cơ hội phát triển các dự án tái thiết DSCN trong bối cảnh thành phố Hà Nội chính thức quyết định di dời 9 cơ sở công nghiệp cũ ghi dấu nhiều giá trị văn hóa, công nghệ. Thông qua chia sẻ kinh nghiệm giữa các chuyên gia đến từ Châu Âu và Việt Nam, chương trình nhằm tăng cường nhận diện các DSCN như nguồn tài nguyên góp phần kiến tạo bản sắc văn hóa riêng của khu vực, đồng thời tăng cường khả năng thực hành sáng tạo trong bảo tồn, thiết kế và quy hoạch DSCN tại Việt Nam.

#### **1.4.2. Các luận án Tiến sĩ, luận văn thạc sĩ**

- Luận văn thạc sĩ “Sự chuyển đổi công năng những kiến trúc cũ có giá trị thành công trình văn hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh” của Lưu Thị Thanh Trang, năm 2016. Kết quả nghiên cứu của luận văn là nhận diện những giá trị đạt được từ việc chuyển đổi công năng kiến trúc cũ có giá trị qua phân tích các trường hợp tiêu biểu cùng với việc đánh

giá về hoạt động chuyển đổi hiện nay ở Tp. HCM trên cơ sở kết quả phân tích các trường hợp tiêu biểu.

- *Luận văn thạc sĩ “Tái sử dụng công trình công nghiệp cũ tại TP.HCM” của Nguyễn Vương Hồng, năm 2017.* Kết quả nghiên cứu của luận văn những đúc rút kinh nghiệm từ việc tái sử dụng thành công các CTCN cũ trên thế giới thành các bài học tham khảo, tạo tiền đề cho những nghiên cứu sâu hơn là điều cần thiết và phù hợp với bối cảnh của Việt Nam.

- *Luận án tiến sĩ “Bảo tồn và phát huy giá trị di sản kiến trúc trung tâm lịch sử đô thị Hà Nội theo hướng du lịch văn hoá” của Nguyễn Vũ Phương, năm 2006.* Kết quả nghiên cứu của luận án là xây dựng các quan điểm bảo tồn, phát huy giá trị di sản kiến trúc với mô hình phát triển du lịch văn hoá bền vững tại trung tâm lịch sử Hà Nội; xây dựng phương pháp, tiêu chí đánh giá tiềm năng di sản trung tâm lịch sử Hà Nội, phân vùng không gian kiến trúc đặc trưng để xác định các biện pháp can thiệp; đề xuất các nguyên tắc và phương pháp bảo tồn, cải tạo và kiểm soát phát triển xây dựng trung tâm lịch sử Hà Nội, áp dụng nghiên cứu cho một ô phố thí điểm.

- *Luận án tiến sĩ “Duy trì và truyền tải các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng trong bối cảnh phát triển mở rộng khu vực trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh” của Phạm Phú Cường, năm 2015.* Kết quả nghiên cứu của luận án là xác định các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng của khu vực trung tâm hiện hữu TPHCM; Đề xuất duy trì và chuyển tải các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng tại trung tâm hiện hữu bằng các giải pháp bảo tồn, cải tạo thích ứng, chỉnh trang, xây dựng mới; Đề xuất quan điểm chuyển tải các giá trị kiến trúc đô thị đặc trưng phù hợp sang trung tâm mới Thủ Thiêm.

#### **1.4.3. Đánh giá chung về các công trình nghiên cứu liên quan**

Nhìn chung các công trình nghiên cứu có liên quan đến phần nào đối tượng nghiên cứu là các công trình công nghiệp, phạm vi nghiên cứu nghiên cứu là khu vực nội đô thành phố Hà Nội và vấn đề nghiên cứu “chuyển đổi chức năng các công trình trong đô thị cũng như đánh giá giá trị của chúng”. Nhiều luận điểm khoa học đã được Luận án kế thừa và đúc kết thành một phần của cơ sở nghiên cứu. Tuy nhiên, việc xử lý thoả đáng các vấn đề nội tại của mối quan hệ đa chiều giữa chuyển đổi thích ứng theo *các nguyên tắc bảo tồn trên cơ sở nhận diện giá trị để xác định các công trình được bảo vệ; đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng, dự báo nhu cầu xã hội đề xuất chức năng chuyển đổi phù hợp; xác định các nguyên tắc và giải pháp thiết kế chuyển đổi các công trình*

*công nghiệp* như mục tiêu hướng đến của luận án đòi hỏi phải được nghiên cứu trên bình diện rộng, liên quan đến những cơ sở khoa học và lập luận vững chắc để trả lời được các câu hỏi tại sao phải chuyển đổi? Và, chuyển đổi như thế nào? Những nội dung cơ bản chưa được triển khai sâu trong nội dung các công trình nghiên cứu là:

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

Dựa vào các công trình nghiên cứu đã có, luận án kế thừa và chắt lọc các đánh giá, khảo sát cũng như những lý luận liên quan để xác định được phương pháp làm việc trong lĩnh vực DSCN và thực hiện nó trong thực hành bảo tồn. Tiếp theo, luận án sẽ nghiên cứu một cách hệ thống về cách tiếp cận bảo tồn trước đây và tình trạng hiện tại của DSCN ở Hà Nội. Từ đó, phân tích các *mô hình bảo tồn trong luật pháp, lý thuyết và thực tiễn* trong và ngoài nước hiện nay, làm cơ sở đề xuất các mô hình phù hợp cho quá trình bảo tồn DSCN tại Hà Nội.

### **1.5. Những tồn tại cần nghiên cứu**

Trên cơ sở tổng quan hình thành và chuyển đổi các CTCNC trong CTKGĐT; Thực trạng quản lý và phát triển các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN; các nghiên cứu liên quan, luận án tổng kết các vấn đề tồn tại cần nghiên cứu chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN như sau:

- Xác định giá trị các CTCNC trong khu vực nội đô thành phố Hà Nội dựa trên các dữ liệu đa dạng liên quan đến bối cảnh văn hóa lịch sử, đặc điểm hiện trạng của đối tượng nghiên cứu. Đối tượng nghiên cứu được bắt đầu với sự hiểu biết về địa điểm và di chuyển hợp lý thông qua đánh giá ý nghĩa, giá trị văn hóa tổng thể của nó...
- Đề xuất phương pháp đánh giá tiềm năng bảo tồn và tiềm năng tái sử dụng thích ứng các CTCNC bằng thang giá trị khách quan với các tiêu chí đa dạng phù hợp với đối tượng nghiên cứu.

- Chuyển đổi các CTCNC thích ứng với CTKGĐT KVNTHN đảm bảo các quy định của thống quản lý, quy hoạch các cấp liên quan. Trong phạm vi của luận án, đề xuất giải pháp tái sử dụng thích ứng trên cơ sở hướng dẫn thiết kế bảo tồn. Một mặt chúng được bảo vệ để ngăn chặn sự thay đổi đối về cấu trúc khi tái sử dụng, mặt khác cần được tái sử dụng như một trong những cách tốt nhất để đảm bảo cuộc sống tương lai của chúng.
- Triển khai nghiên cứu trên phạm vi khu vực nội thành phố Hà Nội, gắn liền với thực trạng công tác di dời, chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi khu vực nội đô. Luận án đưa ra đề xuất một khuôn khổ hợp tác giữa các nhà bảo tồn và kiến trúc sư trong hoạt động bảo tồn và tái sử dụng các công trình công nghiệp được bảo vệ.

Nghiên cứu chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành phố Hà Nội hiện nay là vấn đề thiết yếu đối với việc quản lý đô thị với nhiều vấn đề được xác định là trọng tâm và cấp bách thể hiện trong thực trạng đầu tư xây dựng, quy hoạch, thiết kế chuyển đổi cũng như trong nội dung các cơ sở pháp lý thực tiễn như *Quyết định 130/QĐ-TTg năm 2015 Về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội.*

**CHƯƠNG 2:**  
**CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CHUYỂN ĐỔI THÍCH ỨNG CÁC CÔNG TRÌNH**  
**CÔNG NGHIỆP CŨ TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ KHU VỰC**  
**NỘI THÀNH HÀ NỘI**

**2.1. Cơ sở lý thuyết**

**2.1.1. Lý thuyết về nhận diện giá trị di sản của các công trình công nghiệp cũ**

**a. Nhận định chung về DSCN**

Trước đây, khi đề cập di sản văn hóa, nhiều người thường chú trọng đến các di sản văn hóa vật thể, phi vật thể ở thời nông nghiệp và tiền công nghiệp với quan niệm di sản có tuổi đời càng lớn, càng có giá trị. Tuy nhiên, vài chục năm trở lại đây, nhận thức này bắt đầu thay đổi. Bản thân hệ thống máy móc, nguyên lý sản xuất và các sản phẩm của văn minh công nghiệp đã trực tiếp phản ánh sự phát triển về tri thức, trình độ khoa học kỹ thuật của con người so với các giai đoạn lịch sử trước đó. Quan trọng hơn, sự hình thành, phát triển của văn minh công nghiệp đã dẫn tới sự thay đổi cấu trúc xã hội, chi phối sự hình thành lối sống, tập quán, sinh hoạt văn hóa mới của cả cộng đồng, quốc gia và rộng hơn là nhân loại,... thậm chí làm thay đổi cả quan niệm sống và đời sống tinh thần. Đó là lý do nhiều di sản của văn minh công nghiệp đã được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa thế giới.

**Bảng 2.1: Danh mục các cộng đồng công nghiệp được Unesco tôn vinh là di sản thế giới [37]**

<b>T</b> <b>T</b>	<b>Cộng đồng công nghiệp</b>	<b>Năm hình thành</b>	<b>Năm DSCN</b>
<b>I</b>	<b>Cộng đồng công nghiệp (CĐCN) hình thành từ trước thế kỷ 18</b>		
1	CĐCN mỏ kim loại màu Rammetsberg, Thị trấn lịch sử Goslar và Hệ thống quản lý nước Upper Harz, Lower Saxony, Đức (Mines of Rammelsberg, Historic Town of Goslar and Upper Harz Water Management System)	TK 10 - 20	1992
2	CĐCN khai mỏ muối tại Wieliczka và Bochnia, Ba Lan (Wieliczka and Bochnia Royal Salt Mines)	TK 12 - 20	1978
3	CĐCN khai thác đồng tại tại Falun, Dalarna, Thụy Điển (Mining Area of the Great Copper Mountain in Falun)	TK 13 - 20	2001
4	CĐCN khai thác thủy ngân tại Idrija, Slovenia (Mercury Idrija Slovenia)	TK 15 - 20	2012
5	CĐCN khai mỏ bạc tại Iwami Ginzan, Honshu, Nhật Bản (Iwami Ginzan Silver Mine and its Cultural Landscape)	TK 16 - 20	2007
<b>II</b>	<b>CĐCN hình thành bắt đầu từ thế kỷ 18 - 20</b>		
6	CĐCN sợi dệt tại thung lũng Derwent, Derbyshire Anh (Derwent Valley)	TK 18 - 19	2001

	Mills)		
7	CĐCN khai mỏ muối Hoàng gia Arc-et-Senans, Doubs, Pháp (Royal Saltworks of Arc-et-Senans/La Saline Royale)	1775	1982
8	CĐCN sợi, dệt New Lanark (New Lanark, South Lanarkshire, Scotland)	1785	2001
9	CĐCN sản xuất thép và khai thác than Blaenavon, Pontypool, Wales, Anh (Blaenavon Industrial Landscape)	1788	2000
10	CĐCN khai mỏ than Nord - Pas de Calais, Pháp (Nord - Pas de Calais Mining Basin)	TK 18	2012
11	CĐCN khai mỏ thủy ngân tại Almaden, Tây Ban Nha (Mercury Almaden Spain)	TK 18	2012
12	CĐCN gang thép tại Engelsberg, Västmanland, Thụy Điển (Engelsberg Ironworks)	TK 17 - 18	1993
13	CĐCN khai thác kim loại màu Cornwall và West Devon, Anh (Cornwall and West Devon Mining Landscape)	TK 18 - 1914	2006
14	CĐCN sản xuất phân bón tại Humberstone và Santa Laura, Atacama, Chile (Humberstone and Santa Laura Saltpeter Works)	1812	2005
15	CĐCN khu mỏ than chính tại Wallonia, Bỉ (Wallonia Mining Sites in Belgium)	1816	2012
16	CĐCN khai thác, tuyển than và sản xuất than cốc Zollverein, Essen, Đức (Zollverein Coal Mine Industrial Complex)	1847	2001
17	CĐCN sợi dệt Saltaire, West Yorkshire, Anh (Saltaire, West Yorkshire)	1851	2001
19	Thị trấn đồng hồ La Chaux-de-Fonds và Le Locle, Thụy Sĩ (La Chaux-de-Fonds / Le Locle, urbanisme horloger)	TK 17 - 19 - nay	2009
20	CĐCN thực phẩm Fray Bentos Uruguay (Fray Bentos Industrial Landscape)	1859	2015
21	CĐCN nước uống có cồn Agave Tequila, Jalisco, Mexico (Agave Landscape and Ancient Industrial Facilities of Tequila)	TK 19 - nay	2006
22	CĐCN sản xuất sắt, thép, đóng tàu và khai mỏ trong giai đoạn cải cách công nghiệp Minh Trị, tại Nhật Bản (Sites of Japan's Meiji Industrial Revolution: Iron and Steel, Shipbuilding and Coal Mining)	1866 - 1910	2015
23	CĐCN sản xuất bột giấy Verla Groundwood và Ban Mill, Jaala, Phần Lan (Verla Groundwood and Board Mill, Finland);	1872	1996
24	CĐCN sợi tơ Tomioka, Gunma, Nhật Bản (Tomioka Silk Mill and Related Sites)	1872	2014
<b>III</b>	<b>CĐCN hình thành bắt đầu từ thế kỷ 20</b>		
25	Thị trấn khai mỏ đồng Sewell, Chile (Sewell Mining Town)	1905	2006
26	CĐCN thủy điện, phân bón Rjukan và Notodden, Telemark, Na Uy (Rjukan-Notodden Industrial Heritage Site)	Đầu TK 20	2015
27	CĐCN sợi, dệt Crespi d'Adda, Lombardy, Ý (Crespi d'Adda),	1920	1995
28	Bảo tàng Plantin-Moretus (nhà ở, văn phòng, xưởng in), Antwerp, Bỉ	TK 20	
29	Nhà máy sản xuất thuốc lá, thực phẩm Van Nelle, Rotterdam, Hà Lan	TK 20	
30	Di sản công nghiệp thủy điện, phân bón Rjukan - Notodden, Telemark, Na Uy	TK 20	

Trên thế giới, DSCN ngày càng được quan tâm nhiều hơn. Năm 1978, Ủy ban quốc tế nghiên cứu và bảo tồn Di sản công nghiệp (viết tắt là TICCIH) chính thức ra đời tại



Anh. TICCIH cũng chính thức đưa ra khái niệm DSCN, thông qua Hiến chương Nizhny Tagil được đề cập trong phần mở đầu.

**Tuyên bố Đài bắc về DSCN ở Châu Á [96]:**

Châu Á đang phát triển mạnh mẽ với sự mở rộng và thay đổi nhanh chóng trên nhiều mặt, dẫn đến sự phá huỷ các khu CN cũ ở nội đô và ngoại vi. Vì vậy việc đánh giá, nhận diện di sản là việc làm cấp thiết, bắt buộc phải làm ngay. Những chiến lược về bảo tồn di sản cần được xem xét ở các cấp độ quốc tế, quốc gia và địa phương.

Tại Việt Nam, chưa có văn bản pháp quy cụ thể nào xác định DSCN là một loại di sản văn hóa. Mức độ nghiên cứu và thực hành bảo tồn hiện tại cho thấy một cách tiếp cận không đầy đủ đối với các di tích công nghiệp có thể do hậu quả của việc thiếu các khung pháp lý hoặc do lỗi thời. Do đó, tầm quan trọng của việc nghiên cứu và hình thành một chiến lược chung được nhấn mạnh.

**Luật Di sản văn hóa [94]:** Trên thế giới đã có nhiều DSCN được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa thế giới. Nhưng với Việt Nam, Luật Di sản văn hóa hiện vẫn còn thiếu đề cập một cách đầy đủ và cụ thể về lĩnh vực DSCN. Khoản 3, Điều 4 Luật Di sản văn hóa sửa đổi năm 2013 chỉ quy định chung chung: "Di tích lịch sử - văn hóa là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học". *Đến nay, chưa một nhà máy, xí nghiệp cũ nào tại Việt Nam được công nhận là Di tích lịch sử - văn hóa.*

**Luật Kiến trúc [95]:** được Quốc hội phê chuẩn năm 2019 tại khoản 5, Điều 3 đề cập khái niệm "Công trình kiến trúc có giá trị" với nội hàm là "công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt", theo đó UBND cấp tỉnh cần tổ chức rà soát, đánh giá, lập và bổ sung vào danh mục các công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý (khoản 2, 3 Điều 13), nhằm bảo vệ, giữ gìn, tu bổ và khai thác một cách hợp lý. *Tuy nhiên, thực tế thì nhiều nhà máy, xí nghiệp, hầm mỏ, bến tàu, khu nhà ở của công nhân,... vẫn chưa được xem là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị.*

**Bảng 2.2: Các điều lệ, quy định và luật pháp liên quan đến khái niệm di sản trong và ngoài nước - Từ những năm 1930 đến những năm 2000 [41, 70, 80, 84]**

Giai đoạn	Trước 1960	Những năm 1960	Những năm 1970	Những năm 1980	Những năm 1990	Những năm 2000
Khái niệm di sản được	<i>Di tích lịch sử</i>	<i>Tài sản văn hóa Di tích và địa điểm</i>	<i>Di sản văn hóa và di sản thiên nhiên</i>	<i>Khu vườn, thị trấn và thành phố lịch sử</i>	<i>Di sản công nghiệp Tính xác thực của</i>	<i>Di sản công nghiệp Di sản phi vật thể</i>

<b>nhân mạnh</b>			<b>Di sản kiến trúc</b>	<b>Di sản công nghiệp</b>	<b>văn hóa truyền thống</b>	<b>Quyền con người</b>
<b>Thế giới</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiến chương Athens, 1933</li> <li>- Công ước Hague, 1954</li> <li>- Khuyến nghị liên quan đến các cuộc thi quốc tế về kiến trúc và quy hoạch thị trấn, UNESCO, 1956</li> <li>- Khuyến nghị liên quan đến các nguyên tắc quốc tế áp dụng cho các cuộc khai quật khảo cổ học, UNESCO, 1956</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến nghị liên quan đến việc bảo vệ vẻ đẹp và tính cách của cảnh quan và địa điểm, UNESCO, 1962</li> <li>- Hiến chương Venice, ICOMOS, 1964</li> <li>- Hội nghị thành lập, ICOMOS, 1965</li> <li>- Khuyến nghị liên quan đến việc bảo tồn tài sản văn hóa bị đe dọa bởi các công trình công cộng hoặc tư nhân, UNESCO, 1968</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ước Di sản Thế giới, UNESCO, 1972</li> <li>- Hiến chương châu Âu về di sản kiến trúc Amsterdam, Hội đồng châu Âu, 1975</li> <li>- Khuyến nghị liên quan đến vai trò bảo vệ và đương đại của các khu vực lịch sử, UNESCO, 1976</li> <li>- Khuyến nghị bảo vệ tài sản văn hóa di động, UNESCO, 1978</li> <li>- Hiến chương Machu Picchu, 1977</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khuyến nghị bảo vệ và bảo tồn hình ảnh chuyển động, UNESCO, 1980</li> <li>- Hiến chương Florence, ICOMOS, 1982</li> <li>- Công ước bảo vệ di sản kiến trúc châu Âu, Hội đồng châu Âu, 1985</li> <li>- Điều lệ Washington, ICOMOS, 1987</li> <li>- Việc bao gồm di sản công nghiệp trong một loạt các báo cáo của TICCIH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiến chương bảo tồn các địa điểm có giá trị di sản văn hóa, ICOMOS, 1992</li> <li>- Tài liệu Nara về tính xác thực, ICOMOS, 1994</li> <li>- Nguyên tắc ghi chép các di tích, nhóm các tòa nhà và địa điểm, 1996</li> <li>- Hiến chương về Di sản bản địa được xây dựng, ICOMOS, 1999</li> <li>- Nguyên tắc bảo tồn các cấu trúc gỗ lịch sử, ICOMOS, 1999</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hội nghị cảnh quan châu Âu, Hội đồng châu Âu, 2000</li> <li>- Hiến chương Cracow, 2000</li> <li>- Công ước về bảo vệ di sản văn hóa dưới nước, UNESCO, 2001</li> <li>- Hiến chương về bảo tồn di sản kỹ thuật số, UNESCO, 2003</li> <li>- Tuyên bố liên quan đến việc cố ý phá hủy di sản văn hóa, UNESCO, 2003</li> <li>- Điều lệ Nizhny Tagil về di sản công nghiệp, TICCIH, 2003</li> <li>- Hiến chương Dublin về di sản công nghiệp, 2011</li> <li>- Điều lệ Burra, TICCIH, 2013</li> </ul>
<b>Việt Nam</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hội Kiến trúc sư Việt Nam 1948</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy định tạm thời về Quản lý bảo vệ di tích văn hóa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Việt Nam gia nhập Công ước di sản thế giới 1972</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thời kỳ đổi mới 1986</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 1992</li> <li>- Luật bảo vệ môi trường 1993 (2005, 2014, 2020)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật di sản văn hóa 2001</li> <li>- Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa 2009</li> <li>- Luật thủ đô 2012</li> <li>- Luật Kiểm trúc 2019</li> </ul>

*Như vậy, Di sản văn hóa có chức năng tư tưởng, có thể hợp pháp hóa các hình thức hiện có của một hệ thống chính trị hoặc hình thức chính phủ, khẳng định quyền lực nhà nước hoặc biện minh cho một số giáo điều lịch sử nhất định. Trong thực tế, chức năng này đạt được bằng cách ủng hộ việc bảo vệ và phát huy một loại tài sản văn hóa nhất định. Được biết, có thời kỳ, một số di sản Phật giáo tại Việt Nam cũng gặp biến cố lớn với lệnh kiên quyết loại trừ di hại của văn hóa nô dịch để phát triển văn hóa mới, con người mới xã hội chủ nghĩa. Trong đó có việc đập phá các đền, chùa, miếu, am thờ. Ngày nay, xuất hiện thái độ tiêu cực cũng như không có nhận thức về các giá trị và tiềm năng của các khu công nhà máy, xí nghiệp, phớt lờ các giá trị về văn hóa công nghiệp (lịch sử, công nghệ, kiến trúc) mà chỉ gắn chúng với hình ảnh cũ nát, tồi tàn, kém hấp dẫn do tình trạng kinh tế suy thoái và bị bỏ hoang trong thời gian dài.*

## **b. Vấn đề về giá trị di tích**

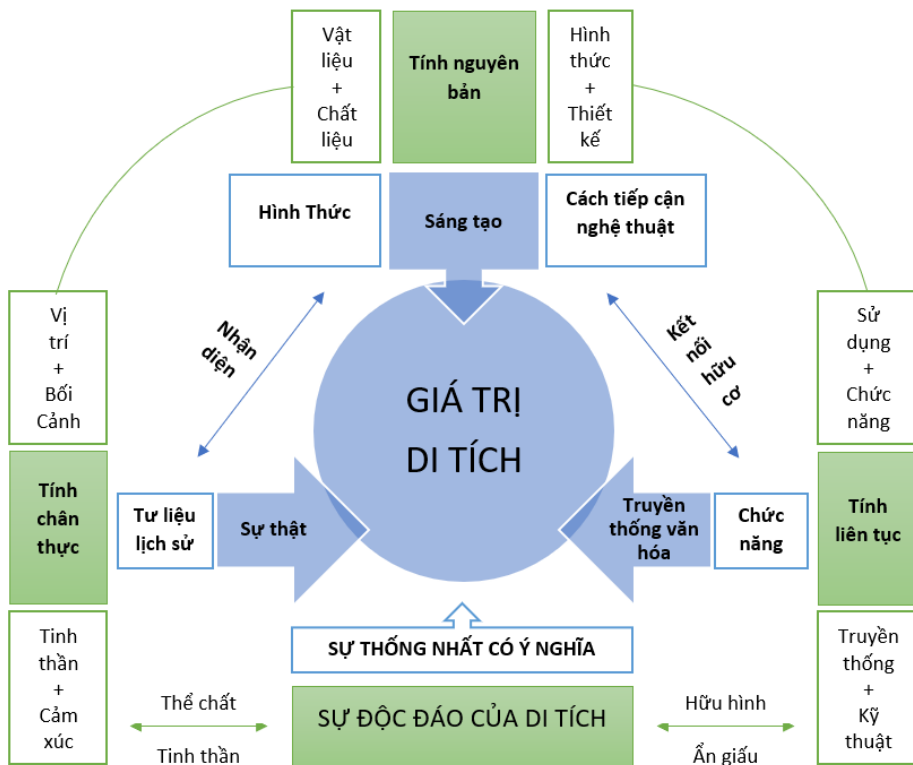
### **Tính xác thực**

Vào những năm 80 của thế kỷ 20, Jukka Jokilehto đã định hình tư duy trước đó về quá trình phân tích tính xác thực và đã đưa ra các tài liệu tham khảo hữu hình/tangible cho văn kiện/document tính xác thực/authenticity trong tương lai (UNESCO, 1994) [62]. Theo Jokilehto, sự phức tạp của khái niệm được ẩn giấu/hidden trong việc nhận diện và kết nối các khía cạnh sau đây của tính xác thực: *sáng tạo/creativity*, *sự thật/truth* và *truyền thống văn hóa/cultural tradition* (Jokilehto, 1985). Sáng tạo chủ yếu đề cập đến hình thức và cách tiếp cận nghệ thuật, sự thật đối với các thành phần/materials lịch sử, trong khi truyền thống văn hóa đề cập đến các chức năng. Tuy nhiên, gần như không thể có được một tuyên bố quan trọng hợp lệ về một di tích mà không kết nối các khía cạnh khác nhau của tính xác thực. Các đặc điểm riêng biệt gán một số đặc thù nhất định cho đối tượng, nhưng chỉ thông qua kết nối hữu cơ và sự phụ thuộc lẫn nhau của chúng, một sự thống nhất có ý nghĩa được tạo thành, thiết lập chất lượng di tích.

Cùng khoảng thời gian trên, Tomić phân loại các đặc điểm di tích thành ba loại thực sự tương ứng với các khía cạnh khác nhau của khái niệm xác thực (Tomić, 1983) [76]. Các đặc điểm của *sự độc đáo/uniqueness*, *tư liệu/documentation* và *nhận thức/qualification* là phù hợp với sự hiểu biết hiện tại về khái niệm xác thực, khớp nối tương ứng với ba khía cạnh khác nhau. Đầu tiên đề cập đến *tính nguyên bản/originality* của đối tượng (như một sản phẩm của công việc tinh thần và sáng tạo), thứ hai là *tính chân thực/veracity* về vật chất của nó (như một tài liệu lịch sử) và thứ ba là *tính liên*

*tục/continuity* của nó trong khuôn khổ của bối cảnh văn hóa nhất định. Do đó, sự độc đáo của một di tích được thể hiện thông qua sự thống nhất ý nghĩa của các đặc điểm trực quan/visible và ẩn giấu/hidden, thể chất/physical và tinh thần/mental, sự hiểu biết của chúng tùy thuộc vào nguồn thông tin.

Có thể đến gần hơn với bản chất thực sự của một di tích công nghiệp chỉ bằng cách cố gắng hiểu nó một cách toàn diện/integrally, về tính xác thực của nó, có tính đến tất cả các *đặc điểm, thành phần* và *ý tưởng* của nó. Hơn nữa, những đặc điểm này cần được phân tích và giải thích một cách nghiêm túc/critically mà không có bất kỳ định kiến/preconception nào. Tuy nhiên, thách thức lớn nhất là bảo tồn tính xác thực của một di sản công nghiệp đã mất đi mục đích ban đầu – ý tưởng một cách không thể cứu vãn/irretrievably. Tính xác thực của một địa điểm, hay đúng hơn là các thành phần vật chất của một di sản công nghiệp, là những yếu tố chính trong việc xác định khả năng của việc phát huy giá trị của nó. Các địa điểm công nghiệp thường được dựa trên một giả định cơ bản rằng dấu vết của quá khứ công nghiệp mà chúng mang theo, tính xác thực của hình thức và vật chất của chúng, thể hiện tiềm năng chính cho tương lai của chúng. Tuy nhiên, nếu không có khía cạnh thứ ba của khái niệm xác thực, được Jokilehto gọi là truyền thống văn hóa cũng như chất lượng, DSCN sẽ không có khả năng chuyển giao tầm quan trọng của nó cho các thế hệ tương lai.



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

*Văn kiện Nara về tính xác thực [81]*: Dựa trên các tư tưởng lý thuyết được đề cập phía trên, đã được công nhận như một công cụ để hiểu các khía cạnh khác nhau về tính xác thực của di sản công nghiệp. Cụ thể tại Điều 13 của văn kiện có nhấn mạnh:

*"Tùy thuộc vào bản chất của di sản văn hóa, bối cảnh văn hóa của nó và sự phát triển của nó theo thời gian, các phán đoán xác thực có thể được liên kết với giá trị của rất nhiều nguồn thông tin. Các khía cạnh của các nguồn có thể bao gồm hình thức và thiết kế, vật liệu và chất liệu, sử dụng và chức năng, truyền thống và kỹ thuật, vị trí và bối cảnh, tinh thần và cảm xúc, và các yếu tố bên trong và bên ngoài khác. Việc sử dụng các nguồn này cho phép xây dựng các khía cạnh nghệ thuật, lịch sử, xã hội và khoa học cụ thể của di sản văn hóa đang được kiểm tra (UNESCO, 1994).*

### **Tinh thần nơi chốn**

Theo Relph đã phân tích trong cuốn sách "Place and Placelessness", "nơi chốn" là một khái niệm cấu thành bởi 3 yếu tố chính, đó là [15]:

- Môi trường không gian (*đặc trưng vật thể*);
- Con người và hoạt động của họ trong không gian (*đặc trưng xã hội*);
- Ý nghĩa hay cảm nhận mà người quan sát gán cho không gian đó (*đặc trưng tinh thần*).

Có thể mường tượng ra "nơi chốn" là một bối cảnh có các sự kiện, các đối tượng và các hoạt động trong không gian. Nó khác với khái niệm địa điểm thông thường ở chỗ ý nghĩa địa lý của nó được liên hệ chặt chẽ với không gian thực thể và không gian xã hội (cả trong quá khứ và hiện tại) và được phản ánh qua tư duy của con người. Về mặt thực thể, nơi chốn gồm cả những yếu tố tự nhiên và những yếu tố nhân tạo như công trình, vật kiến trúc. Nó là một tổng thể hòa quyện gồm những yếu tố rất cụ thể như vật chất, vật liệu, hình dạng, kết cấu, màu sắc và không gian. "Nơi chốn" quan trọng hơn những công trình kiến trúc riêng biệt. Tất cả quyết định đặc điểm và tinh thần của nơi chốn ấy.

Việc cảm nghiệm sâu một nơi chốn trải qua ba giai đoạn nhận thức: cảm nhận về nơi chốn (sense of place), ý nghĩa của nơi chốn (spirit of place) và bản sắc của nơi chốn (identity of place).

Từ những phân tích trên, ta có thể chốt lại những nội dung lý luận cơ bản sau: "Nơi chốn" là một địa điểm được gán nghĩa hay có cảm xúc (với một chủ thể nào đó).

- Đã nói đến “nơi chốn” là nói đến cảm nhận của con người đối với địa điểm thông qua 3 yếu tố đặc trưng: không gian, con người và ý nghĩa. Sự cảm nhận này càng rõ thì ta có “cảm nhận nơi chốn” (sense of place) hay “hồn nơi chốn”.
  - Sự cảm nghiệm rõ nét và mạnh mẽ và sâu sắc thì ta được có “ý nghĩa của nơi chốn” hay “tinh thần nơi chốn” (spirit of place).
  - Và sự cảm nghiệm này vừa mạnh mẽ, rõ rệt, vừa có sự tương đồng giữa các chủ thể khác nhau, hay được ghi nhận bởi số đông, thì ta sẽ có ‘bản sắc’ của nơi chốn
- Cơ bản có 3 định hướng để củng cố hay tạo dựng bản sắc (cho dù thông qua những can thiệp gián tiếp):
- Nhận diện những đặc trưng cơ bản của các vùng miền, thành phố, địa điểm. Từ đó duy trì, củng cố và làm rõ nét bản sắc.
  - Tạo mới những đặc trưng, thông qua những can thiệp vào không gian, sinh hoạt của con người... dần hình thành bản sắc trong quá trình phát triển.
  - Thấu hiểu và đáp ứng nhu cầu tâm lý và quy luật cảm nghiệm của con người khi thiết kế không gian.

Ở quy mô một địa điểm, một không gian cụ thể, việc đáp ứng nhu cầu, tâm tư, nguyện vọng của người sử dụng trực tiếp không gian đó là yếu tố cơ bản để địa điểm trở thành nơi chốn và có bản sắc. Do đó sự tham gia của người sử dụng trong quá trình thiết kế hay đầu tư xây dựng tại một địa điểm là cách làm cần khuyến khích và trên thực tế rất hiệu quả. Người ta gọi quá trình này là “place making” tức là “kiến tạo nơi chốn”.

Việc phân tích và hiểu rõ về tính xác thực của di tích - thuộc tính của di sản và các yếu tố cấu thành nên tinh thần nơi chốn của một địa điểm công nghiệp như trên sẽ là cơ sở cho luận án đề xuất các tiêu chí, giải pháp để nhận diện và phát huy giá trị DSCN tại chương 3.

### ***2.1.2. Lý thuyết về bảo tồn di sản công nghiệp trong thực hành chuyển đổi***

#### **a. Nhận định chung**

Như đã trình bày tại mục 2.1.1/b, *Tính xác thực* là nhân tố định phẩm chất chủ yếu cho các giá trị. Bên cạnh đó, *tính toàn vẹn* được hiểu là thước đo toàn vẹn của di sản văn hoá và các thuộc tính của nó. Chỉ có sự toàn vẹn của di tích hoặc đối tượng của di sản mới cho phép hiểu đầy đủ các giá trị của nó. Văn kiện Nara (năm 1994) cho thấy tầm quan trọng của thông tin toàn diện để bảo vệ di sản (mục 9): “*Việc bảo vệ di sản văn hoá, dưới mọi hình thức và thuộc tính mọi thời kỳ lịch sử, là bắt nguồn từ các giá trị vốn*



*được quy cho di sản đó. Khả năng của chúng ta có thể hiểu được các giá trị đó tùy thuộc một phần vào các nguồn thông tin về giá trị”*

**Hiến chương Nizhny Tagil** cũng nhấn mạnh tầm quan trọng của cả hai thuộc tính (tính xác thực và tính toàn vẹn), cụ thể: "Bảo tồn di sản công nghiệp phụ thuộc vào việc bảo tồn tính toàn vẹn chức năng, và do đó các can thiệp vào một địa điểm công nghiệp nên nhằm mục đích duy trì điều này càng nhiều càng tốt. Giá trị và tính xác thực của một địa điểm công nghiệp có thể bị giảm đáng kể nếu máy móc hoặc linh kiện bị loại bỏ, hoặc nếu các yếu tố phụ tạo thành một phần của toàn địa điểm bị phá hủy. Tuy nhiên, thực tế việc loại bỏ máy móc và cơ sở hạ tầng, là những yếu tố tích hợp trong các dự án tái sử dụng. Tóm lại, trong bối cảnh bảo tồn tính xác thực và tính toàn vẹn của các CTCN, điều quan trọng là phải bảo tồn khung vật chất như một điểm khởi đầu của bảo vệ tích hợp, trong khi các quá trình này gặp khó khăn bởi nhiều đặc điểm, đặc biệt là sự phức tạp của các di sản công nghiệp và thực tế là trong hầu hết các trường hợp không thể bảo tồn đầy đủ tính toàn vẹn của chúng, đặc biệt là trong các dự án tái sử dụng thường đòi hỏi sự can thiệp nhiều hơn. Do đó, điều quan trọng hơn là phải hiểu di sản, đánh giá nó và tái sử dụng trực tiếp các dự án để cả hai thuộc tính được bảo tồn ở mức tối đa có thể.

**Như vậy**, bảo tồn các thuộc tính di sản (tính xác thực và tính toàn vẹn) là vấn đề thiết yếu trong thực hành chuyển đổi.

*Hướng dẫn hoạt động để thực hiện Công ước Di sản Thế giới [30]* là một điểm khởi đầu thích hợp để xác định mức độ toàn vẹn của các DSCN: Kiểm tra các điều kiện về tính toàn vẹn đòi hỏi phải đánh giá mức độ tài sản:

- a. Bao gồm tất cả các yếu tố cần thiết thể hiện các giá trị (phổ quát nổi bật) của nó;
- b. Có kích thước phù hợp để đảm bảo đại diện đầy đủ các tính năng và quy trình truyền đạt ý nghĩa của tài sản;
- c. Bị ảnh hưởng xấu của sự phát triển/ bỏ hoang.

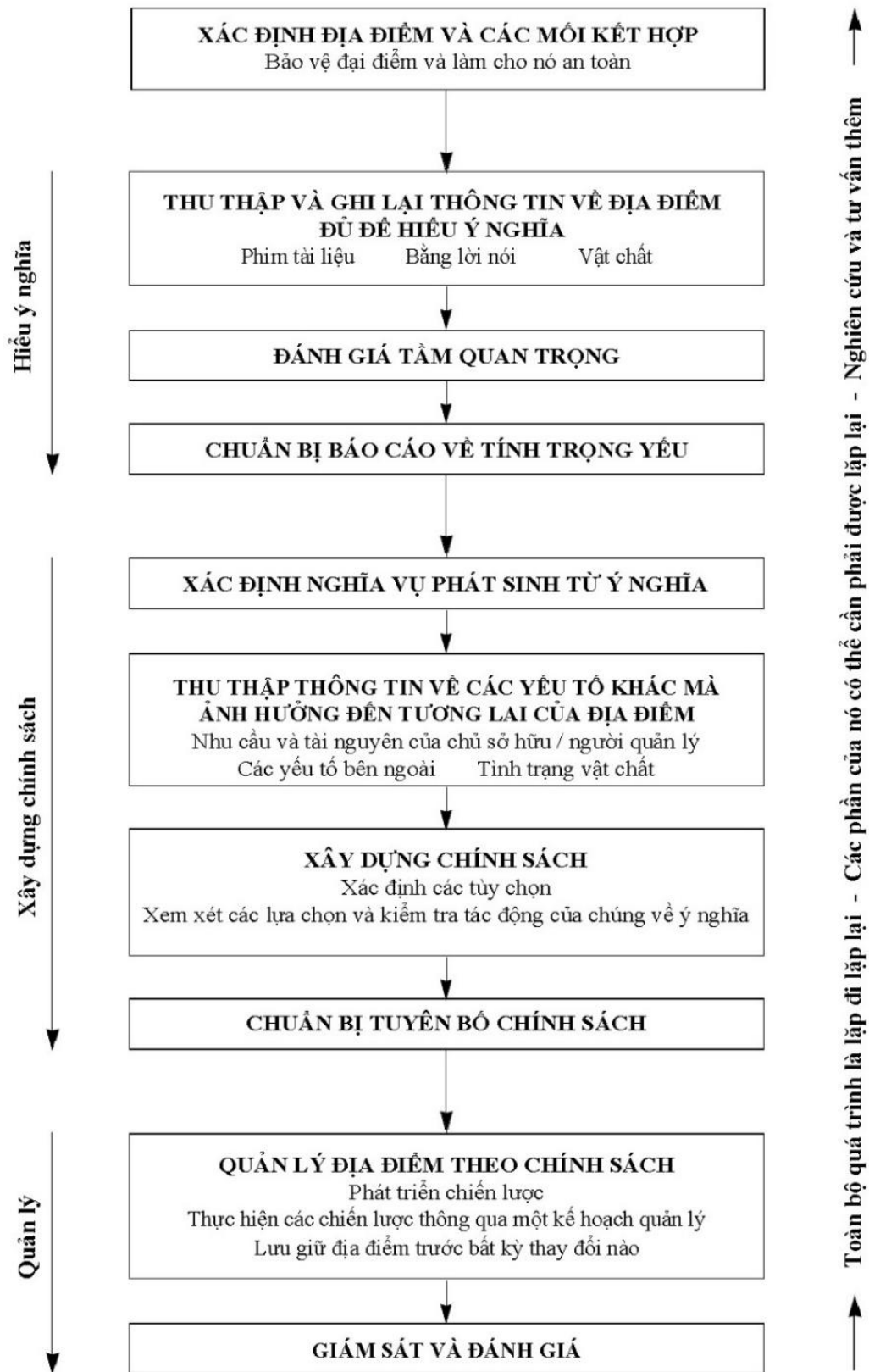
Điều đặc biệt quan trọng là xác định mức độ có thể can thiệp vào tình toàn vẹn của công trình/địa điểm công nghiệp theo giá trị di sản của chúng và do đó cấp cho chúng tình trạng bảo vệ pháp lý. Các quy trình tái sử dụng thích ứng đòi hỏi cho phép hoạt động của các chương trình mới, trong thực tế cho thấy các dự án hiệu quả có thể được thực hiện ***cái cũ và cái mới cùng tồn tại*** khi lợi ích của các bên trong dự án tạo lợi ích cho di sản.



Sự mở rộng khái niệm di sản đã đưa đến những bổ sung quan trọng cho khoa học bảo tồn: *Quy trình Hiến chương Burra (Australia, năm 1979)*, là cơ sở cho việc tích hợp các khía cạnh bảo tồn và phát triển các DSCN. Nội dung hiến chương Burra thừa nhận sự đa dạng về giá trị văn hoá, đặc biệt là những giá trị văn hoá phi vật thể gắn liền với các địa điểm di sản. Nó chỉ rõ rằng giá trị văn hoá của địa điểm không chỉ giới hạn ở yếu tố vật thể của một công trình, mà còn được chứa đựng trong bối cảnh xung quanh thông qua nhiều yếu tố vật thể lẫn phi vật thể. Từ đó mà phương thức bảo tồn một địa điểm di sản có thể sẽ khác nhau về biện pháp kỹ thuật, và thông dụng nhất là sự kết hợp của nhiều thao tác. Với sự mở rộng của khái niệm địa điểm di sản, việc áp dụng nguyên tắc của hiến chương Burra là đặc biệt phù hợp đối với bảo tồn những đối tượng di sản mà giá trị tinh thần có tầm quan trọng nổi trội hơn so với lớp vỏ cấu trúc vật chất của nó.

Việc sử dụng Tuyên bố ý nghĩa - làm cơ sở để phát triển các chiến lược bảo tồn và quản lý, như được tóm tắt trong hướng dẫn Quản lý Di sản Văn hóa Thế giới MWCH, cung cấp tổng hợp các phát hiện chuyên môn quan trọng nhất trong lĩnh vực quản lý các di sản thế giới. Tuyên bố có ý nghĩa dựa trên cái gọi là cách tiếp cận dựa trên giá trị nhấn mạnh tất cả các giá trị của một di sản không chỉ là những giá trị làm nổi bật tầm quan trọng của di sản, mà còn bao gồm di sản trong sự phát triển xã hội, không gian và kinh tế. Trong cách tiếp cận này, tầm quan trọng của một tài sản di sản lần đầu tiên được thiết lập trong một quá trình có sự tham gia liên quan đến tất cả những người quan tâm đến nó. Sau khi xác định được tầm quan trọng (tuyên bố ý nghĩa), điều này trở thành khuôn khổ để phát triển chính sách và chiến lược bảo tồn, nơi điều kiện của tài sản, quy tắc và quy định, nhu cầu của cộng đồng, v.v., được tính đến.

*Hiến chương Bura* được chia thành ba giai đoạn cơ bản: Hiểu ý nghĩa, Phát triển chính sách và Quản lý theo chính sách. Mỗi giai đoạn được cấu trúc để cho phép cập nhật thông tin về di sản theo nghĩa xem xét các điều kiện mới trên các địa điểm, đòi hỏi sự thích nghi trong quản lý. Trong phạm vi luận án, phương pháp luận được khái quát hóa và thích nghi với điều kiện của Hà Nội. Giai đoạn đầu tiên của quá trình được trình bày chi tiết; nó mang tính quyết định từ quan điểm bảo tồn tính xác thực và tính toàn vẹn của các khu công nghiệp trong quá trình tái sử dụng. Hai giai đoạn khác, cũng rất cần thiết cho các quy trình tái sử dụng các công trình công nghiệp và quản lý chúng, trong phạm vi bài này sẽ trình bày giới thiệu các đặc điểm cơ bản của quy trình.



Sơ đồ 2.2: Tiến trình Hiến chương Burra – Trình tự khảo sát, quyết định và hành động [60]

**b. Các nguyên tắc kỹ thuật hướng dẫn thiết kế bảo tồn trong thực hành chuyển đổi**

Để ngăn chặn và điều chỉnh sự biến mất của cấu trúc và hình thức xây dựng ban đầu do phá hủy và/hoặc tái sử dụng, các nhà bảo tồn đã bảo vệ pháp lý cho các tòa nhà và địa điểm công nghiệp thông qua quá trình đánh giá có hệ thống của họ. Điều lệ chuyên về chăm sóc di sản công nghiệp cho thấy các nhà bảo tồn thúc đẩy ý tưởng *sử dụng liên tục* các công trình và địa điểm này như là phương pháp tốt nhất để đảm bảo chúng được bảo trì liên tục. [54]

Do đó, một mặt các công trình và địa điểm công nghiệp được bảo vệ để ngăn chặn sự thay đổi đối với cấu trúc của chúng khi chúng được tái sử dụng, trong khi mặt khác chúng cần được tái sử dụng như một trong những cách tốt nhất để đảm bảo cuộc sống tương lai của chúng.

Bằng cách xem xét lại nhiều hơn các điều lệ gần đây từ Hiến chương Venice 1964 trở đi, những nguyên tắc lý luận chung hướng dẫn về sự can thiệp đối với các địa điểm và công trình được bảo vệ của các nhà bảo tồn đã tóm tắt trong Hướng dẫn các điều lệ bảo tồn quốc tế - Guide to International Conservation Charters năm 1997 của tiến sĩ Bell - D. Bell, Giám đốc trung tâm Nghiên cứu Bảo tồn Scotland, Edinburgh sau khi tập hợp và phân tích hơn 70 tuyên bố quốc gia và quốc tế về các nguyên tắc bảo tồn, cụ thể như sau [44]:

“... ”

- a. *Bất kỳ sự can thiệp nào nên chỉ ở mức độ cần thiết **tối thiểu** cho sự sống còn của khu vực,*
- b. *Chỉ có sự làm mất đi ít nhất các cấu trúc đang tồn tại được chấp nhận,*
- c. *Bất kỳ can thiệp nào nên, càng xa càng tốt, **có thể được hủy bỏ**, và*
- d. *Công việc/ tác phẩm mới nên được **phân biệt rõ ràng với cái cũ.**”*

Như vậy các điều lệ và toàn thể cộng đồng bảo tồn quốc tế cho rằng những can thiệp trong hầu hết các điều kiện chung nên là *tối thiểu, có thể hủy bỏ và phân biệt rõ ràng trực quan.*

Để đạt được ba nguyên tắc đạo đức trên trong những điều kiện chính thức, các điều lệ đưa ra một số khuyến nghị về thiết kế can thiệp với những liên quan đến sử dụng và hình thức của sự can thiệp. Các điều lệ xác định mối quan hệ giữa sử dụng mới và những thay đổi cho phép đối với các cấu trúc và hình thức cũ như sau:

“... **6.3b**

- i. *Xem xét việc sử dụng mới nên được bắt đầu với sự tôn trọng các hình mẫu gốc ban đầu và đang hiện hữu của phong cách, sự sắp đặt và trang trí và*
- ii. *mỗi nỗ lực hợp lý nên được thực hiện để cung cấp việc sử dụng tương thích mà yêu cầu thay đổi tối thiểu.”*

Và sau đó được xác định chi tiết hơn:

“... Một lựa chọn sử dụng mới thích hợp là một lựa chọn mà:

**6.3c**

- i. *những thay đổi không liên quan mà đến cấu trúc ý nghĩa văn hóa, chỉ những thay đổi có thể được hủy bỏ, hay những thay đổi đòi hỏi sự tác động nhỏ nhất,*
- ii. *không ảnh hưởng đến cấu trúc cũng như tính chất (của cái cũ) như một thực thể hoàn chỉnh, cho dù bên trong hay bên ngoài.*
- iii. *tránh trường hợp sẽ gây ra việc sử dụng quá mức và giảm giá trị do kết quả sử dụng như vậy, đối với*
- iv. *việc tiếp cận phải được hạn chế trong phạm vi yêu cầu theo quy mô và sự nhạy cảm của địa điểm để cấu trúc vật lý và thông điệp văn hóa của nó có thể được bảo tồn (ví dụ. những công viên lịch sử).”*

Đối với các tuyên bố tại Hiến chương Venice, cụ thể tại Điều 13 [84, 100]: Các phần xây đắp thêm chỉ được chấp nhận ở mức độ chúng vẫn tôn trọng các bộ phận độc đáo của công trình kiến trúc, khung cảnh truyền thống của kiến trúc, tính cân đối của bố cục kiến trúc và mối quan hệ của kiến trúc với môi trường xung quanh đã được xây dựng thêm trong Hướng dẫn của D. Bell như sau: [44]

“...Công việc mới trong việc bảo vệ cấu trúc chỉ được chấp nhận nếu:

**6.2a**

- i. *Cấu trúc hiện hữu được chấp nhận như những khuôn mẫu mà những thiết kế can thiệp sau này nên được thiết lập,*
- ii. *nó có thể nhận dạng được qua việc kiểm tra chặt chẽ hay dưới con mắt có nghề, nhưng*
- iii. *không làm suy giảm tính toàn vẹn thẩm mỹ hay sự gắn kết của tổng thể.*

Khi đánh giá tính toàn vẹn thẩm mỹ và sự gắn kết tổng thể, các nhân tố theo sau sẽ được đưa vào xem xét:

- i. *Mối quan hệ của hình khối và màu sắc và*

- ii. *những thiết đặt truyền thống, sự cân bằng các thành phần của nó và mối quan hệ của nó với khu vực xung quanh;*
- iii. *Hình thức, tỷ lệ, màu sắc, kết cấu và vật liệu;*
- iv. *Nhịp điệu, kết cấu, sự đối xứng, hình mẫu không gian đặc và rộng, và thành phần tổng thể;*
- v. *Những mô hình hiện tại và nguyên gốc của phong trào và sắp đặt;*
- vi. *Bản đồ (địa phương), hình khối và lớp vỏ.*

### **6.2b**

- i. *Bất kỳ bổ sung đương đại nào phải là những tác phẩm sáng tạo trong cách riêng của chúng, và*
- ii. *một sự bất chước dễ dãi truyền thống và những hình thức mỹ lệ nên được tránh, nhưng*
- iii. *thiết kế nên được hài hòa với đặc tính chung.”*

Các điều lệ trong hướng dẫn trên giải quyết các câu hỏi về tái sử dụng trong các giới hạn đạo đức: *can thiệp tối thiểu, tôn trọng đối với cái hiện hữu, sử dụng tương thích* và các giới hạn về thẩm mỹ: *tổng thể, đặc tính, sự hài hòa*. Trong đó, can thiệp tối thiểu là vị trí đạo đức chính của các nhà bảo tồn liên quan đến sự can thiệp vào cái cũ nói chung.

### **2.1.3. Lý thuyết về tái sử dụng thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong thực hành chuyển đổi**

Nghiên cứu về di sản những năm 80, 90 cho thấy sự quan tâm đến các khía cạnh xã hội, chính trị và kinh tế của quá trình phát triển tiếp nối. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển không gian đô thị, không có bất kỳ một di sản đô thị nào còn tồn tại nguyên vẹn với cấu trúc ban sơ mà nó đã từng có trong quá khứ. Bởi lẽ tác động biện chứng của các nhân tố đa dạng lên quá trình phát triển lâu dài của đô thị đã làm cho nó không ngừng biến đổi về cả hình thức lẫn nội dung. Lĩnh vực bảo tồn kiến trúc đã sử dụng kết quả của các nghiên cứu trên để biện minh rằng các yếu tố vật chất cụ thể cũng như phi vật chất theo khái niệm di sản đòi hỏi sự cần thiết phải bảo vệ theo luật định của nó. *Trong quá trình thực hành bảo tồn di sản, việc quan niệm yếu tố nguyên gốc không đồng nghĩa với sự loại trừ những yếu tố mới phát sinh trong lịch sử phát triển của cấu trúc không gian luôn luôn biến đổi để phát triển và thích ứng chúng một cách hài hoà với cuộc sống đô thị đương đại*. Đó là tấm gương phản chiếu sự phát triển hữu cơ của môi trường nhân

tạo đô thị qua nhiều giai đoạn, là những mắt xích khâu kết nên giá trị hoàn chỉnh về cấu trúc không gian và dáng vẻ đặc trưng của cả tổng thể khu vực đô thị [12],[13],[26].

#### **a. Tam giác chiến lược tái sử dụng thích ứng Campbell**

Theo tài liệu của Cục Khảo cổ học và Bảo tồn Lịch sử bang Washinton, năm 2011 [85]. Bảo tồn và tái sử dụng các tòa nhà lịch sử làm giảm tiêu thụ tài nguyên và vật liệu, đồng thời tiêu thụ ít năng lượng hơn so với việc phá hủy các tòa nhà và xây dựng mới. Khi các kiến trúc sư và nhà quy hoạch đối diện với các công trình và địa điểm công nghiệp bị bỏ hoang, họ cân nhắc giữa việc bảo tồn lịch sử và tính bền vững. Nghiên cứu này cho rằng một khái niệm cụ thể về khả năng chống chịu của đô thị cần phải được xem xét với một quan điểm thuận lợi hơn, đặc biệt là trong môi trường xây dựng.

Trong tài liệu bảo tồn lịch sử, các nhà nghiên cứu chủ yếu giải quyết việc tái sử dụng thích ứng như một phương pháp để tăng ý nghĩa lịch sử, theo Appler và Rumbach, năm 2016 [42]. Cần điều tra một cách tiếp cận bền vững đối với các tòa nhà và địa điểm công nghiệp bị bỏ hoang bằng cách xác định tái sử dụng thích ứng và minh họa mối quan hệ giữa tái sử dụng thích ứng và tính bền vững.

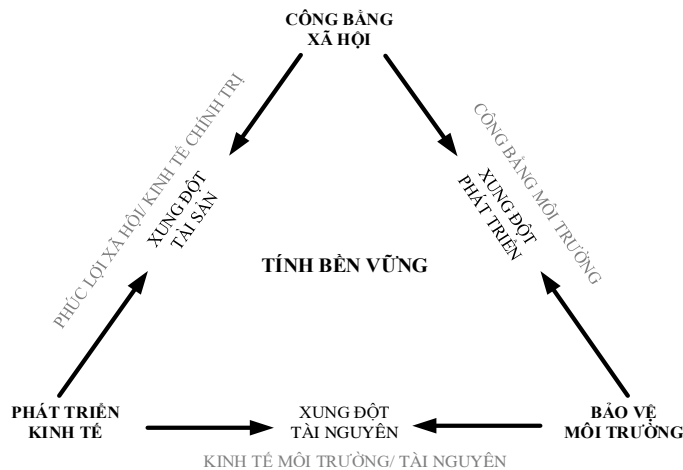
Theo nghĩa rộng hơn, tái sử dụng thích ứng đóng một vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển bền vững (Phillips và Stein 2013) [75]. Vì phương pháp tái sử dụng thích ứng sử dụng địa điểm và tòa nhà hiện có, nó giúp giảm năng lượng hiện có so với xây dựng mới. Richard Moe, người từng là chủ tịch của Tổ chức Bảo tồn Di tích Lịch sử Quốc gia Hoa Kỳ, giải thích rằng việc tái sử dụng các tòa nhà cũ giúp bảo tồn năng lượng hiện tại (Moe 2008) [74]. Vì các phương pháp tái sử dụng thích ứng xử lý các địa điểm và tòa nhà hiện có, đặc biệt nếu chúng ta sử dụng các địa điểm công nghiệp lịch sử trong khu vực đô thị, nó cũng giúp ngăn ngừa sự tràn lan đô thị.

Khái niệm “phát triển bền vững” đã được Ủy ban Thế giới về Môi trường và Phát triển (WCED) đề cập trong báo cáo phổ biến của mình, Báo cáo Brundtland, “Tương lai chung của chúng ta”, và được mô tả là "sự phát triển đáp ứng các nhu cầu của hiện tại mà không ảnh hưởng đến khả năng của các thế hệ tương lai đáp ứng nhu cầu của họ" (Ủy ban Thế giới về Môi trường và Phát triển (WCED 1987) [88]. Phát triển bền vững liên quan đến hai chiến lược; một liên quan đến quyết định về những gì cần được duy trì và chiến lược kia bao gồm những ý tưởng khác biệt về những gì sẽ được phát triển . Ba nhóm chính được xác định; thiên nhiên, hỗ trợ cuộc sống và cộng đồng. Các ý tưởng



về những gì sẽ được phát triển bao gồm con người, kinh tế và xã hội (National Research Council (U.S.)) [73].

Để phát triển bền vững, Scott Campbell đã đưa ra khái niệm 3E (Economic: Phát triển kinh tế, Environmental: Bảo vệ môi trường và Equity: Công bằng). Sơ đồ dưới cho thấy “tam giác của người lập kế hoạch” để phát triển bền vững do Campbell đề xuất (Campbell 1996). Các góc đại diện cho ba ưu tiên và ba trục giữa mỗi điểm có nghĩa là xung đột luôn nằm giữa hai yếu tố. Campbell nhấn mạnh sự phát triển bền vững lý tưởng kết hợp hài hòa ba yếu tố, đạt đến tại trung tâm khó nắm bắt của tam giác (Campbell 1996). Theo quan điểm của Campbell, chiến lược tái sử dụng thích ứng nên được đánh giá dựa trên các 3 yếu tố trên. [51]



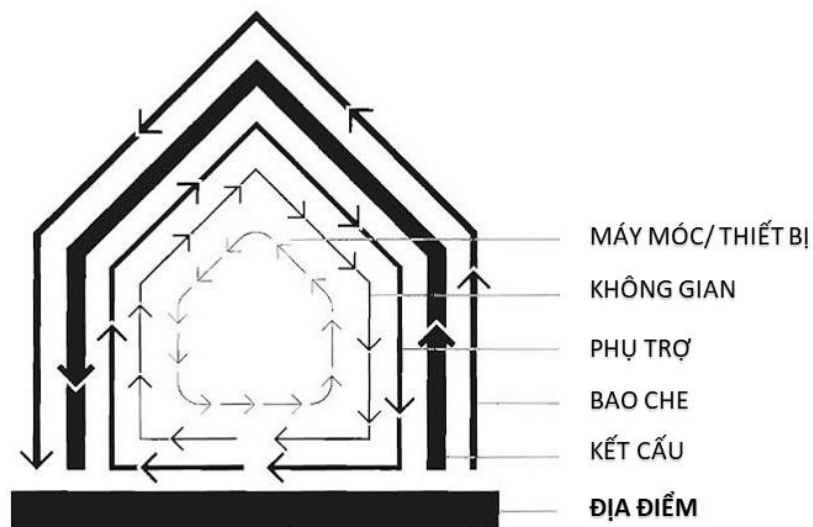
Sơ đồ 2.3: Tam giác (Campbell 1996) - lập kế hoạch "cho sự phát triển bền vững" [51]

## b. Phân tích các lớp công trình của Steward Brand

Khi ngành công nghiệp suy giảm, với vị trí đặc địa của các công trình công nghiệp sẽ mở ra có cơ hội tiềm năng để cung cấp không gian mới cho các khu vực lân cận. Bên cạnh việc bảo tồn, chuyển đổi chức năng các công trình công nghiệp thích ứng với quá trình chuyển hóa cấu trúc không gian cũng cần cân bằng với vấn đề phát triển bền vững của đô thị. Douglas đã nhấn mạnh tính bền vững của phương pháp tái sử dụng thích ứng so với các đặc điểm xây dựng mới trong cuốn sách của ông: “Tái sử dụng hoặc nâng cấp các tòa nhà cũ là cách thân thiện với môi trường hơn là tái phát triển. Thứ hai liên quan đến việc phá dỡ cũng như các hoạt động xây dựng mới, cả hai đều tiêu tốn nhiều năng lượng và chất thải hơn là thích ứng” [56].

Thông qua việc phân chia các thành phần của tòa nhà bằng cách sử dụng sơ đồ “cắt lớp sự thay đổi” của Brand, có thể nhận ra rằng có các tỷ lệ thay đổi khác nhau của các thành phần qua minh họa các thành phần của nó bằng sáu chữ "S":

- *Địa điểm (Site)*: chỉ ra bối cảnh địa lý và có một đặc tính vĩnh cửu.
- *Kết cấu (Structure)*: là nền móng và các yếu tố chịu lực, nó có tuổi thọ kết cấu từ 30 đến 300 năm.
- *Bao che (Skin)*: là bề mặt bên ngoài, thay đổi cứ sau 20 năm hoặc lâu hơn.
- *Phụ trợ (Services)*: là các bộ phận hoạt động của một tòa nhà, bao gồm: HVAC, hệ thống ống nước, hệ thống dây điện, thang máy và thang cuốn. Nó có tuổi thọ từ 7 đến 15 năm, do đó nhiều tòa nhà bị phá bỏ vì các hệ thống lỗi thời.
- *Không gian (Space)*: liên quan đến cách bố trí nội thất, có tuổi thọ khác nhau tùy thuộc vào mục đích sử dụng (không gian thương mại - 3 năm, nhà ở - 30 năm).
- *Máy móc/ thiết bị (Stuff)*: là tất cả những thứ có thể thay đổi hàng ngày như đồ nội thất (Brand 1994). [46]



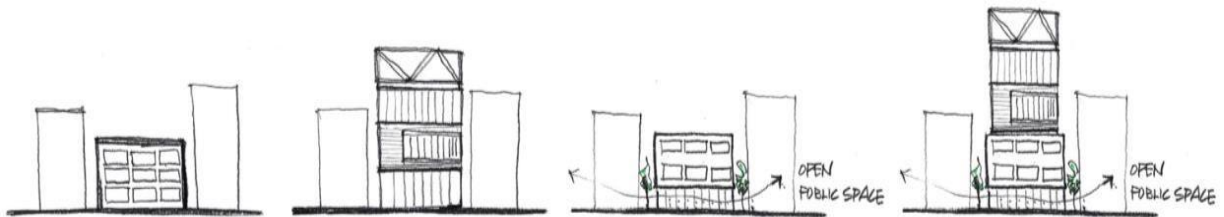
Sơ đồ 2.4: Mặt cắt phân tích các lớp công trình của Stewart Brand [46]

### c. Đánh giá hiệu quả chiến lược tái sử dụng thích ứng của Bullen and Love

Với các ý tưởng xây dựng xanh và chiến lược phát triển bền vững, tái sử dụng thích ứng có thể được hiểu là một phương pháp thúc đẩy hiệu suất năng lượng của các tòa nhà cũ. Bullen and Love đánh giá hiệu quả của việc tái sử dụng thích ứng ở Los Angeles dựa trên các tiêu chí tái tạo đô thị bền vững; giữ lại các tòa nhà hiện có, tái tạo các khu vực đô thị, cải thiện công bằng xã hội, giảm tỷ lệ tội phạm, giảm sử dụng phương tiện và giảm tiêu thụ năng lượng. Các cư dân đã công nhận các chiến lược tái sử dụng thích ứng là tái tạo và bền vững đô thị (P. A. Bullen và Love 2009) [47].

Thông qua việc tiến hành các hoạt động tân trang, trang bị thêm liên quan đến các phương pháp tái sử dụng thích ứng để tiết kiệm năng lượng, quá trình trang bị thêm có thể được coi là một trong những ý tưởng mới để tạo ra các công trình bền vững và xanh trong các khu vực đô thị.

Tái sử dụng thích ứng là nghiên cứu các yếu tố nêu trên để trang bị thêm năng lượng hoặc bảo tồn lịch sử của di sản công nghiệp. Có một số chiến lược tái sử dụng thích ứng cho các tòa nhà cũ. Hình minh họa trên cho thấy bốn bản phác thảo khác nhau đại diện cho phương pháp tái sử dụng thích ứng cho các tòa nhà lịch sử. Bản vẽ đầu tiên cho thấy một kiểu trang bị thêm đối với mặt tiền cũ. Đó là một phương pháp để xem xét ý nghĩa lịch sử hoặc cải thiện hiệu suất năng lượng của các tòa nhà cũ. Bản vẽ thứ hai đại diện cho một kiểu phá dỡ phổ biến được thực hiện trong nhiều dự án kiến trúc, có nghĩa là nhiều chủ đầu tư muốn phá bỏ các tòa nhà cũ bởi sự thiên về giá trị kinh tế của họ. Phương pháp thứ ba là phương pháp chuyển đổi mặt bằng thành mục đích sử dụng công cộng, đây là một giải pháp hiện đại để xem xét ý nghĩa lịch sử của các tòa nhà cũ. Hơn nữa, có thể tạo ra nhiều không gian công cộng thông thoáng hơn cho du khách và hàng xóm. Nhiều kiến trúc sư và nhà quy hoạch đã và đang mở tầng trệt cho mục đích sử dụng công cộng vì nó hấp dẫn người dân và giúp thành phố dễ đi bộ hơn. Bản vẽ cuối cùng là kiểu tái sử dụng thích ứng liên quan đến việc bổ sung, đây có thể là một giải pháp tuyệt vời để cung cấp thêm diện tích sàn ở các thành phố đông đúc để thúc đẩy các thành phần không gian và cũng giúp giữ cho các tòa nhà cũ không bị phá bỏ.

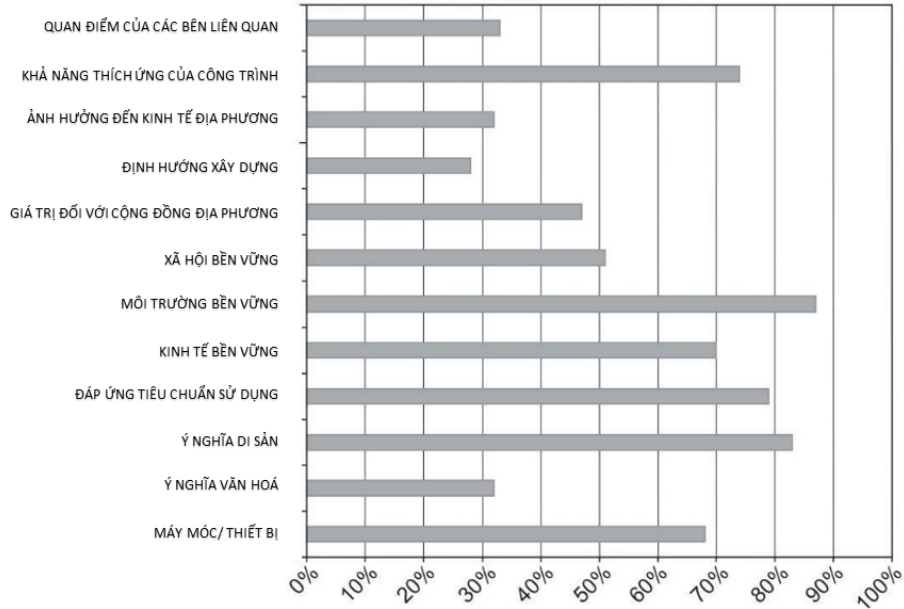


Hình 2.1: Các loại tái sử dụng thích ứng (trái-phải): trang bị thêm, phá dỡ, chuyển đổi mặt bằng và bổ sung [55]

Bullen and Love đã điều tra và thu thập dữ liệu về các yếu tố tích cực và tiêu cực từ các cuộc phỏng vấn và khảo sát. Họ thu thập dữ liệu và tạo ra các danh mục các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình thiết kế của các dự án tái sử dụng thích ứng.

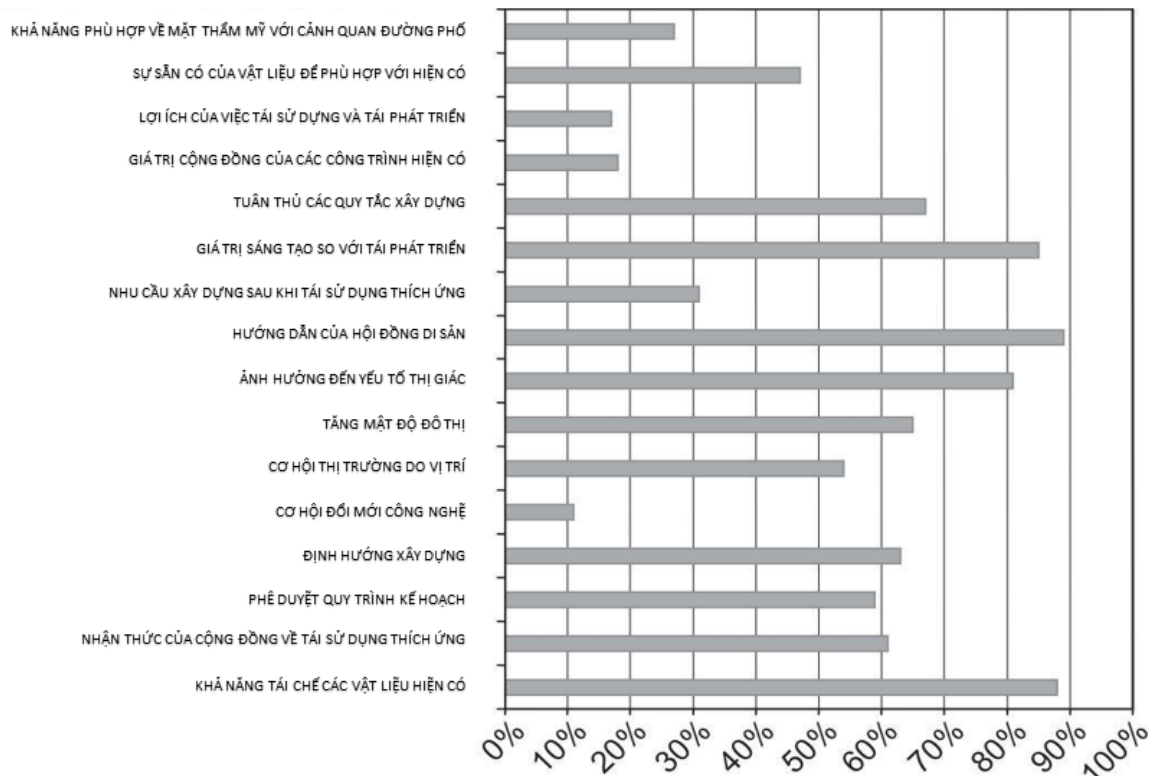
Sơ đồ 2.5 thể hiện tỷ lệ người trả lời xác định từng yếu tố trong quá trình quyết định và giai đoạn nghiên cứu khả thi. Khi các kiến trúc sư hoặc nhà quy hoạch tham gia vào một dự án tái sử dụng thích ứng, 87% số người được hỏi xác định tính bền vững về môi trường là yếu tố quan trọng nhất trong giai đoạn thiết kế. Hơn nữa, họ xem xét các tác

động xã hội như giá trị đối với cộng đồng địa phương (47%), tính bền vững xã hội (51%), ý nghĩa di sản (83%) và ý nghĩa văn hóa (68%). Tính bền vững kinh tế được coi là 70%. Do đó, ba dòng dưới cùng; môi trường, kinh tế và xã hội, là yếu tố chính được xem xét để tái sử dụng thành công các tòa nhà di sản [48].



Sơ đồ 2.5: Các yếu tố ảnh hưởng đến quá trình quyết định tái sử dụng thích ứng [48]

Tuy nhiên, có một số rào cản được xác định. Như đã đề cập ở trên, các bên liên quan khác nhau tham gia vào các dự án tái sử dụng thích ứng (sơ đồ 2.6).



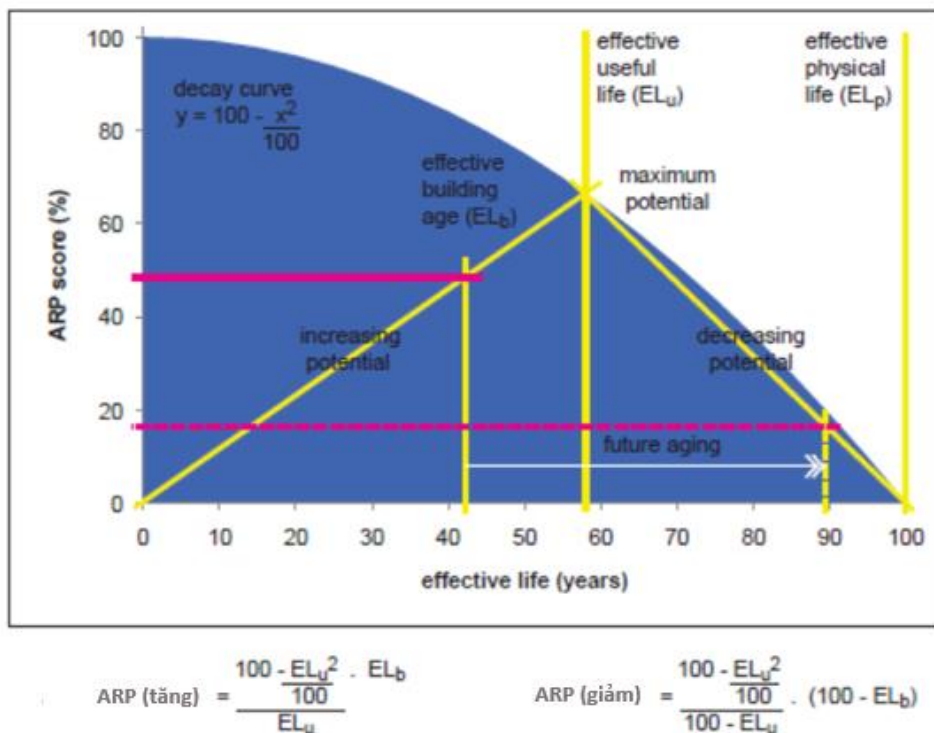
Sơ đồ 2.6: Rào cản để thực hiện tái sử dụng thích ứng [48]

Sơ đồ trên thể hiện các rào cản thực hiện tái sử dụng thích ứng; mối quan tâm về vật liệu, giá trị cộng đồng, hướng dẫn di sản, tác động trực quan, phê duyệt quy hoạch và nhận thức của cộng đồng.

Từ cuộc thảo luận với các nhà thực hành kiến trúc, nhiều chuyên gia nhận ra các phương pháp tái sử dụng thích ứng là một yếu tố quan trọng để đạt được tính bền vững. Theo nghiên cứu của Bullen and Love, khoảng 73% người được hỏi trả lời rằng việc giảm thiểu việc phá dỡ là một yếu tố làm cho một dự án bền vững. Trong các lĩnh vực kiến trúc, việc tái sử dụng một cách thích ứng các tòa nhà cũ cũng có thể là một phương pháp sáng tạo cho các tác động kinh tế, môi trường và xã hội đối với cộng đồng hiện có của chúng; tài nguyên lịch sử, khả năng kinh tế, kéo dài vòng đời của công trình (Giebeler, Krause, và Fisch 2009) [58], giảm sự tiêu tốn năng lượng, tăng giá trị cho cộng đồng địa phương (McCabe và Ellen 2016) [71], và giảm tiêu thụ tài nguyên (PA Bullen và Love 2011; Zagorskas và cộng sự 2013) [89].

#### d. Mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng (ARP)

Cho đến bây giờ kinh nghiệm và trực giác thường là những hướng dẫn duy nhất để đưa ra quyết định cho việc tái sử dụng thích ứng [59]. Tuy nhiên, thông qua mô hình ARP [68] các công trình hiện tại có thể được xếp hạng dựa trên tiềm năng tái sử dụng thích ứng của chúng tại bất kỳ thời điểm nào.



Sơ đồ 2.7: Mô hình tham chiếu - Tiềm năng tái sử dụng thích ứng [66]

Mô hình ARP dự đoán cuộc sống hữu ích là một chức năng xác định giá trị tăng cho đời sống vật chất, giá trị giảm cho sự lỗi thời của công trình, và cho phép tính toán khả năng tái sử dụng thích ứng của vòng đời xây dựng để có thể áp dụng đúng thời điểm can thiệp. Mô hình ARP, được tóm tắt như mô hình phía dưới mà đã được thể hiện bằng cách sử dụng một nghiên cứu trường hợp ở Hồng Kông [64]

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

Mô hình này có ứng dụng chung cho tất cả các quốc gia và tất cả các loại hình xây dựng. Nó đòi hỏi một ước tính về cuộc sống vật lý dự kiến của công trình và tuổi hiện tại của công trình, cả hai được báo cáo trong nhiều năm. Nó cũng yêu cầu đánh giá về sự lỗi thời về *thể chất, kinh tế, chức năng, công nghệ, xã hội, pháp lý và chính trị*, được thực hiện bằng cách sử dụng các kỹ thuật ước tính thay thế vì không có bằng chứng thị trường trực tiếp. Mô hình ARP đã được công bố rộng rãi và gần đây được xác nhận bởi một công cụ phân tích quyết định đa tiêu chí mới có tên iconCUR [65], [63].

Đường cong phân rã có thể được thiết lập lại bằng đầu tư vốn chiến lược trong quá trình gia hạn bởi chủ sở hữu hiện tại hoặc nhà phát triển trong tương lai, tại các khoảng thời gian quan trọng trong vòng đời của công trình. Điểm ARP vượt quá 50% có tiềm năng tái sử dụng thích ứng cao, điểm từ 20% đến 50% có tiềm năng vừa phải và điểm dưới 20% có giá trị thấp, chiếm khoảng một phần ba diện tích dưới đường cong phân rã trong mỗi trường hợp. Tiềm năng có nghĩa là có xu hướng cho các dự án nhận ra lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường khi việc tái sử dụng thích ứng được thực hiện. ARP được khái niệm hóa khi tăng từ 0 đến điểm tối đa tại thời điểm hữu dụng của nó, và sau đó giảm về 0 khi tiếp cận cuộc sống vật lý. Khi tuổi xây dựng hiện tại gần và ít hơn tuổi thọ hữu ích, mô hình xác định rằng các hoạt động lập kế hoạch sẽ bắt đầu.

#### **e. Phương pháp thiết kế can thiệp về hình thức kiến trúc cho các toà nhà cũ**

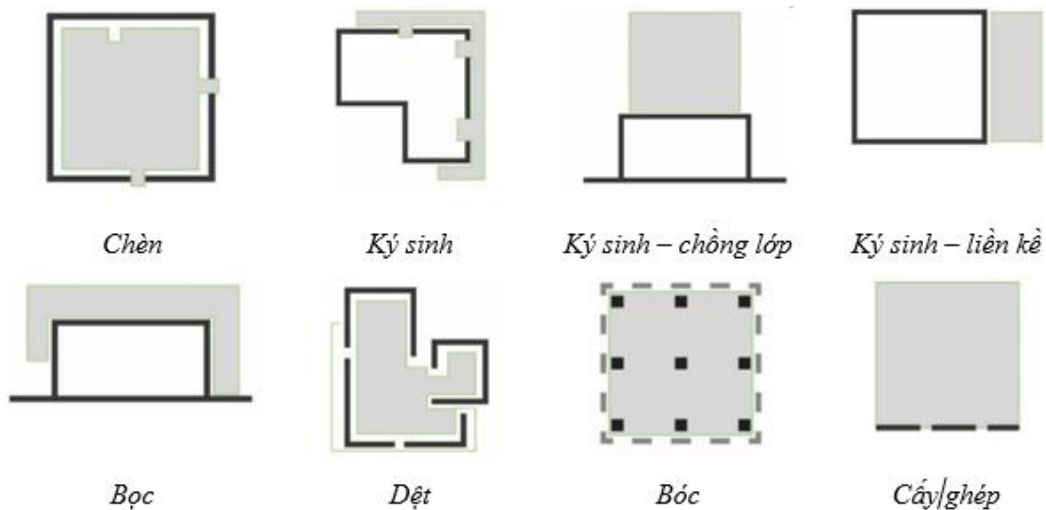
Theo Bollack (năm 2013), ‘Những tòa nhà cũ hình thành mới’ đã trình bày ý tưởng về năm dạng khác nhau của việc thiết kế kiến trúc can thiệp cho các công trình chuyên đổi: “dệt/weavings”, “bọc/wraps”, “ký sinh/parasites”, “chèn/insertions”, “ghép/juxtapositions” [45].





Hình 2.2: Năm dạng mẫu thay đổi hình thức kiến trúc toà nhà cũ [45]

Donghwan Kim (năm 2018) đề xuất năm sơ đồ thành tám loại khác nhau dựa trên sơ đồ khái niệm của Bollack và phân tích các dự án tái sử dụng thích ứng thông qua việc sử dụng các sơ đồ này của. Thứ nhất, chia loại “ký sinh” thành ba phần tùy thuộc vào cách không gian cũ tương tác với không gian mới. Cụ thể, loại “Ký sinh” xâm nhập vào không gian hiện có, trong khi loại “ký sinh - xếp lớp” và “ký sinh - liền kề” không làm gián đoạn cấu trúc cũ. Thứ hai, giữ lại phân tích của Bollack: “chèn”, “bọc” và “dệt”, nhưng bổ sung thêm sơ đồ “bọc” và “ghép”. Hình minh họa phía dưới cho thấy mối quan hệ giữa công trình cũ và mới được đề xuất. Đường màu đen thể hiện cấu trúc của nó như tường, sàn hoặc đường bao. Không gian màu xám với đường viền màu xanh lá cây cho thấy một chức năng mới thông qua các phương pháp tái sử dụng thích ứng. [55]



Hình 2.3: Phân tích các loại hình thức tái sử dụng thích ứng [55]

## 2.2. Cơ sở pháp lý

### 2.2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

Bên cạnh các văn bản pháp luật có tính chất bao trùm, phổ quát như: Luật Di sản văn hóa 2001; Luật Sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa 2009; Luật Quy hoạch 2017; Luật Quy hoạch đô thị 2009; Luật Xây dựng 2021; Luật Kiểm trúc 2019, một số văn bản pháp luật có liên quan mật thiết đến nghiên cứu của luận án:

**Luật Bảo vệ môi trường** năm 2020 (1/1/2022)

- BVMT là điều kiện, nền tảng, yếu tố trung tâm, tiên quyết cho PT KTXH bền vững.
- Hoạt động BVMT phải gắn kết PT KT, QL tài nguyên và được xem xét, đánh giá trong quá trình thực hiện các hoạt động phát triển.

### ***Công nghiệp hoá, hiện đại hoá*** đất nước

- 1998: Chỉ thị 36/1998/CT-TW ngày 25/06/1998 của BCT tăng cường công tác bảo vệ môi trường trong thời kỳ CNH hiện đại hoá đất nước.
- 2004: Nghị quyết 41-NQ/TW ngày 15/11/2004 của BCT về bảo vệ môi trường trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.
- 2009: Chỉ thị 29-CT/TW ngày 21/01/2009 của Bộ Chính trị về tiếp tục đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết 41-NQ/TW năm 2004.

### **Luật Thủ đô** năm 2012 (1/7/2013)

Giao Thủ tướng Quyết định biện pháp và lộ trình di dời một số cơ sở sản xuất công nghiệp ra khỏi nội thành. Quỹ đất: Ưu tiên để XD, phát triển các công trình công cộng, HTXH, HTKT; không XD chung cư cao tầng sai QH.

- 2003: Quyết định 64/2003/QĐ-TTg Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.
- 2005 Quyết định 74/2005/QĐ-TTg sử dụng tiền chuyển quyền SDD... khi di dời theo QH.
- 2007, 2008 Quyết định 09/2007/TTg; 140/2008/QĐ-TTg sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước
- 2008 Chỉ thị 17/2008/CT-TTg giải pháp cấp bách đẩy mạnh công tác xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng
- 2009 Thông báo 184/TB-VPCP xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng tại thành phố Hà Nội
- 2010, Quyết định 86/2010/QĐ-TTg Quy chế tài chính phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị.
- 2003: Quyết định 74/2003/QĐ-UB về việc di chuyển các cơ sở sản xuất không còn phù hợp quy hoạch hoặc gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực các quận nội thành.
- 2010: Kế hoạch 150/KH-UBND hoạt động của Ban chỉ đạo di dời cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực đô thị và khu dân cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- 2015: Quyết định 1619/QĐ-UBND kiện toàn Ban chỉ đạo công tác di dời các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị. Trong đó:

***Quyết định số 64/2003/QĐ-TTG ngày 22/4/2003 của TTCP v/v phê duyệt “Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng”.***

Tại Quyết định này, con số thống kê các cơ sở gây ô nhiễm nghiêm trọng trong cả nước đến năm 2002 được rà soát là 4.292 cơ sở, gồm: 284 cơ sở sản xuất kinh doanh, 52 bãi rác, 84 bệnh viện, 15 kho thuốc bảo vệ thực vật, 03 khu tồn lưu chất độc hóa học và 01 kho bom do chiến tranh để lại. [93]

***Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của TTCP v/v phê duyệt QHC XD Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn 2050.***

Theo Điều 1/Khoản 5/Mục i: “*Định hướng phát triển công nghiệp:*

*Phát triển công nghiệp sạch, ít ô nhiễm, các khu công nghệ cao; Di dời các cơ sở công nghiệp đã có trong các quận nội thành theo loại hình ngành nghề phù hợp. Quy đất công nghiệp sau khi di dời một phần dành để xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, cây xanh, bãi đỗ xe và dịch vụ công cộng ...*

*Hình thành các khu công nghệ cao, khu cụm công nghệ khoảng 8.000 ha. Phía Bắc bao gồm Sóc Sơn, Mê Linh, Đông Anh, Long Biên, Gia Lâm, Từ Liêm khoảng 3.200 ha; Ưu tiên phát triển công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin, cơ khí, sản xuất ô tô, công nghiệp vật liệu mới, hóa dược - mỹ phẩm, dệt may ... Phía Nam thuộc Thường Tín, Phú Xuyên khoảng 1.500 ha: Ưu tiên phát triển ngành công nghiệp sinh học phục vụ nông nghiệp (nông nghiệp công nghệ cao), chế biến nông sản công nghệ hiện đại với nguyên liệu đầu vào từ vùng phát triển nông nghiệp thuộc các tỉnh phía Nam Hà Nội; phát triển công nghiệp hỗ trợ (dệt may, da giày, cơ khí chế tạo, điện tử tin học, sản xuất và lắp ráp ô tô) ... Phía Tây là Hòa Lạc, Xuân Mai, Miếu Môn khoảng 1.800 ha: Ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp chủ đạo là công nghệ sinh học phục vụ nông nghiệp, hóa dược - mỹ phẩm, công nghệ điện tử, cơ khí chính xác, công nghệ vật liệu mới, công nghệ nano, công nghệ năng lượng mới, vật liệu xây dựng, nội thất cao cấp .... Tại các thị trấn khoảng 1.400 - 1.500 ha: Ưu tiên phát triển công nghiệp sinh thái, chế biến nông sản thực phẩm chất lượng cao ...”*

***Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của TTCP Về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội.***

Tại “Điều 3. Sử dụng quỹ đất sau khi di dời: Việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, ... được ưu tiên để xây dựng, phát triển các công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị; không làm tăng chất thải cho khu vực nội thành, đảm bảo cân bằng nhu cầu về hạ tầng xã hội, kỹ thuật và môi trường đô thị, không được sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch.

*Quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, ... được đấu giá công khai theo quy định để tạo kinh phí tái đầu tư cho doanh nghiệp bị di dời. Sử dụng hiệu quả quỹ đất còn lại sau khi di dời đúng mục đích, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, tuân thủ Luật Thủ đô và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc của thành phố Hà Nội. Căn cứ vào từng vị trí địa điểm cụ thể cần xem xét đánh giá để sử dụng hiệu quả quỹ đất và công trình cho các chức năng đào tạo nghiên cứu khoa học, bố trí cơ sở hạ tầng và công cộng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.*

*Đối với những công trình xây dựng có giá trị về lịch sử, văn hóa và kiến trúc cần được thực hiện bảo tồn, phục chế tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Ưu tiên sử dụng các công trình này cho các mục đích công cộng...”*

***Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 sửa đổi Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.***

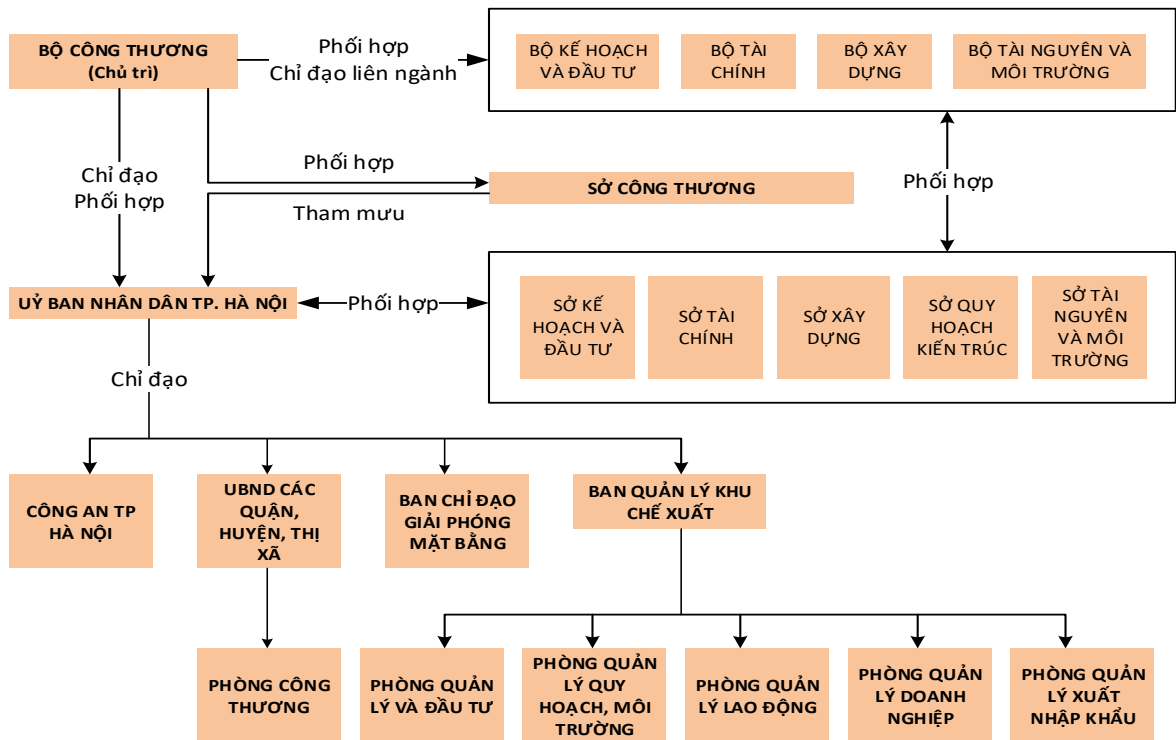
Một số những bất cập liên quan: Việc xác định đối tượng di dời: Nghị định 167 và Nghị định 67 quy định là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Trong khi theo Quyết định 130 không phân biệt doanh nghiệp có tỷ lệ vốn nhà nước. Về thẩm quyền phê duyệt danh mục di dời: Thẩm quyền phê duyệt danh mục di dời theo Quyết định 130 là Thủ tướng Chính phủ nhưng Nghị định 167 lại quy định Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đối với di dời do ô nhiễm môi trường và UBND cấp tỉnh sau khi có ý kiến của HĐND cùng cấp đối với di dời theo quy hoạch.

Bên cạnh các chính sách vĩ mô liên quan đến quản lý quy hoạch chung trên địa bàn thành phố Hà Nội như: Quyết định số 490/QĐ-TTg ngày 05/ 5/ 2008 của TTCP v/v phê

duyet QHXD Vùng Thủ đô Hà Nội đến 2020 và tầm nhìn 2050; Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của TTCP v/v phê duyệt QHC XD Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn 2050; Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012; Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 25/3/2013 của TTCP v/v ban hành kế hoạch triển khai Luật Thủ đô... Hà Nội cũng có một số các Quyết định tác động trực tiếp đến công tác quản lý các CTCN tại Hà Nội, cụ thể theo các sơ đồ minh họa dưới đây.



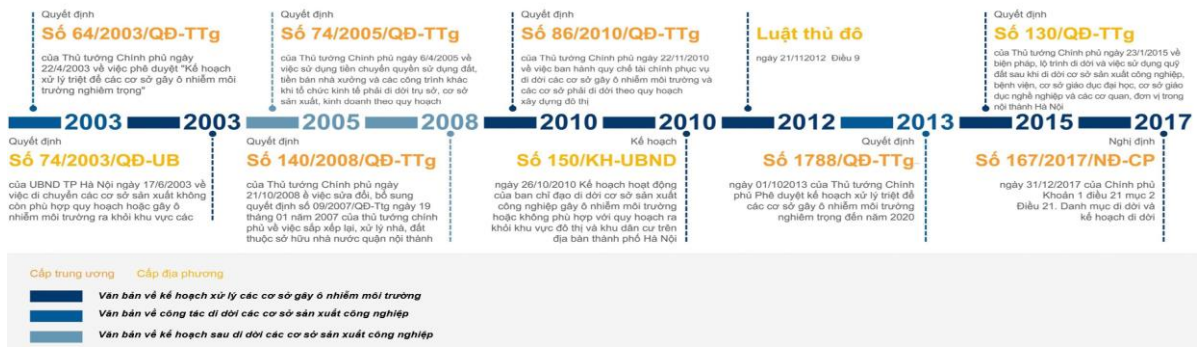
Các quyết định liên quan đến công tác quản lý CTCN tại Hà Nội



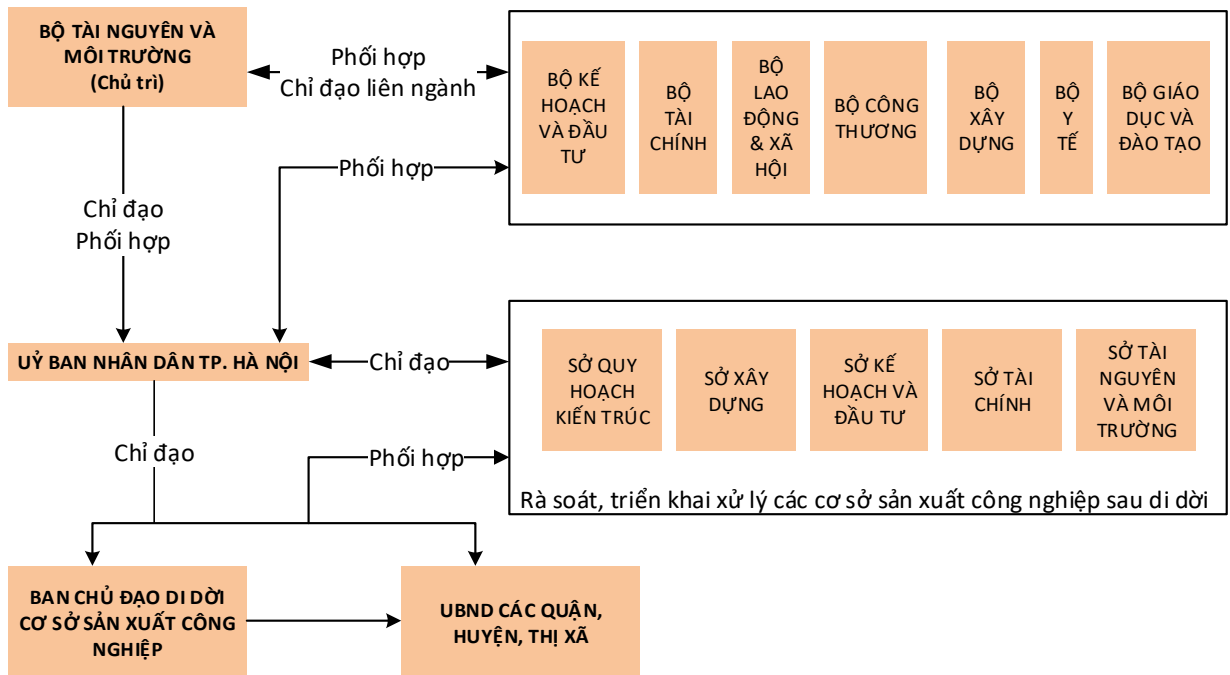
Các bên liên quan trong công tác quản lý các CTCN tại Hà Nội

Sơ đồ 2.8: Minh họa hệ thống các quyết định và các bên liên quan đến công tác quản lý CTCN tại Hà Nội [33]

Đối với công tác di dời các CTCN tại Hà Nội, hiện nay đang tuân thủ theo các quy định cấp trên liên quan, cụ thể được minh họa theo sơ đồ dưới đây.



*Các quyết định liên quan đến chương trình, kế hoạch di dời các CTCN tại Hà Nội*



*Các bên liên quan trong công tác di dời các CTCN tại Hà Nội*

Sơ đồ 2.9: Minh họa hệ thống các quyết định và các bên liên quan đến công tác di dời các CTCN tại Hà Nội [33]

Như vậy, về cơ bản Hà Nội đã có đầy đủ các khung pháp lý liên quan để triển khai quản lý các CTCN cũng như công tác di dời các CTCN tại Hà Nội. Hà Nội có nhiều điểm sáng và cơ hội sau khi được UNESCO công nhận là Thành phố sáng tạo: “Hà Nội có nguồn lực con người và năng lượng sáng tạo rất lớn. Tuy nhiên, để phát triển Thành phố sáng tạo hơn nữa, Hà Nội cần đẩy mạnh việc tư vấn chính sách, định hình kế hoạch hành động, tăng cường đối thoại với lãnh đạo thành phố để thành lập những tổ tư vấn về chính sách, chiến lược; cũng như kêu gọi các chuyên gia, các nhà nghiên cứu, kiến trúc sư tham gia vào việc đánh giá, nhận diện giá trị DSCN để cộng đồng hiểu hơn về việc bảo tồn và phát huy chúng. Bên cạnh đó, các trường đại học trên địa bàn thành phố



cần chú trọng đến việc giáo dục sáng tạo, tạo ra các sân chơi cho các bạn trẻ thông qua các festival sáng tạo để kết nối các trường đại học với các bên liên quan trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp. Cuối cùng, Hà Nội cần có những mô hình điểu, có sự thử nghiệm và những dự án tiên phong, đặt nó vào dòng chính để tận hưởng các chính sách nhằm khuyến khích sự sáng tạo trong cộng đồng". Việc tiếp cận DSCN đòi hỏi cách tiếp cận khác với các loại hình di sản khác, đó là bảo tồn thích ứng mà yếu tố chính là thiết kế sáng tạo. Từ đó, đảm bảo cảnh quan mà vẫn tạo ra một sân chơi văn hóa, tinh thần đầy thiết thực với người dân thủ đô nói riêng, người dân cả nước và du khách quốc tế nói chung.

## **2.2.2. Các định hướng, chiến lược và quy hoạch liên quan**

### **a. Về quy hoạch**

Hiện nay, đã có đủ khung pháp lý di dời các CTCNC đến khu vực mới phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu theo định hướng không gian phù hợp với từng khu vực đô thị, cũng như quy định chức năng mới cho mỗi lô đất công nghiệp sau khi di dời. Hà Nội đã thực hiện rà soát, tổng hợp và phân chia các cơ sở sản xuất trong KVMTHN làm 03 nhóm như sau:

- Nhóm không phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị;
- Nhóm gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng và không phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, 01 cơ sở;
- Nhóm ô nhiễm môi trường, phải tiếp tục theo dõi đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường theo kiến nghị cử tri.

Hà Nội đang thực hiện 3 sản phẩm quy hoạch lớn gồm: Lập Quy hoạch Thủ đô giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050; Chương trình phát triển đô thị. 3 sản phẩm này đòi hỏi phải được tích hợp lẫn nhau để đảm bảo tính đồng bộ, tuy nhiên luật pháp để thực thi các quy hoạch này lại chưa được đồng bộ. Đây chính là nguyên nhân vừa khách quan và chủ quan khiến Quy hoạch Thủ đô đang bị chậm".

Tháng 5/2021, UBND TP.Hà Nội đã ban hành Kế hoạch 129/KH-UBND triển khai công tác lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Với vai trò là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, là đô thị đặc biệt, hạt nhân của vùng Đồng bằng sông Hồng với khu vực nông thôn có hành lang xanh chiếm tỷ lệ

lớn, việc rà soát, đánh giá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đóng vai trò đặc biệt quan trọng. Tại Hội nghị lần thứ bảy, Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Hà Nội (khóa XVII) diễn ra ngày 23 và 24-2, Ban Cán sự đảng UBND thành phố đã có tờ trình đánh giá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô nhằm xác định các định hướng quy hoạch phù hợp với thực tiễn, nhận diện những hạn chế, tồn tại; đồng thời, đề xuất một số định hướng để Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn đến năm 2050 với mục tiêu lấy người dân làm trung tâm, chất lượng sống là cơ bản.

Mới đây, Hà Nội đã công bố 6 đồ án quy hoạch 4 quận trung tâm gồm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng. Theo quy hoạch, dân số khu vực nội đô cần giảm 215.000 dân trong giai đoạn 2020-2030. Quy hoạch phân khu nội đô đã xác định tính chất và chức năng chủ yếu đối với khu vực phố cổ, phố cũ, hồ Gươm và phụ cận. Theo đó, khu vực phố cổ được xác định là khu vực đô thị cổ có giá trị về lịch sử và văn hóa, các chức năng chủ yếu gồm: thương mại, dịch vụ, du lịch kết hợp với nhà ở, các công trình công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư. Khu vực hồ Gươm và phụ cận là vùng thắng cảnh nổi tiếng của Hà Nội, các chức năng chủ yếu gồm: trung tâm văn hóa hành chính, thương mại, dịch vụ, du lịch kết hợp với nhà ở, các công trình công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư, di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng.

#### **b. Định hướng phát triển công nghiệp**

Theo Kế hoạch số 204-KH/TU, tháng 9 năm 2020 của Thành ủy Hà Nội về “Thực hiện Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 22/3/2018 của Bộ Chính trị về định hướng xây dựng chính sách phát triển công nghiệp quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến 2045”, Hà Nội đặt ra mục tiêu trong 10 năm tới sẽ trở thành thành phố có ngành công nghiệp theo hướng hiện đại; phát triển các ngành sản xuất công nghiệp có chọn lọc, đột phá vào những ngành, sản phẩm sử dụng công nghiệp hiện đại, kỹ thuật tiên tiến, hàm lượng chất xám cao.

Về các nhiệm vụ, giải pháp, thành phố Hà Nội sẽ rà soát, bổ sung, điều chỉnh quy hoạch các khu, cụm công nghiệp đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lại ngành công nghiệp của thành phố đảm bảo đồng bộ, phù hợp với quy hoạch chung.

Từ 2020 đến 2030 và tầm nhìn đến 2045, Hà Nội sẽ tập trung triển khai thành lập, xây dựng mới và hoàn thiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật các khu công nghệ cao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố để phát triển công nghiệp theo hướng hiện đại, có sức cạnh tranh cao, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Đồng thời, Hà Nội sẽ tập trung phát triển các khu công nghệ cao, khu, cụm công nghiệp mới theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phát triển khu, cụm công nghiệp thành phố Hà Nội đến năm 2020 và có xét tới năm 2030 đã được phê duyệt.

Một vấn đề đáng chú ý khác liên quan đến phát triển các ngành công nghiệp ưu tiên, kế hoạch của Thành ủy Hà Nội nêu rõ, trước mắt, sẽ xác định ưu tiên các ngành có sản phẩm công nghiệp chủ lực của thành phố như: Công nghệ thông tin, cơ khí chính xác, thiết bị điện - điện tử, công nghệ sinh học, dược phẩm, mỹ phẩm cao cấp, chế biến nông - lâm - thủy sản, sản xuất và sử dụng vật liệu mới...

Giai đoạn đến năm 2030, tập trung ưu tiên phát triển một số ngành công nghiệp: Công nghệ thông tin và viễn thông, công nghiệp điện tử ở trình độ tiên tiến của thế giới; công nghiệp năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, năng lượng thông minh; công nghiệp chế biến, chế tạo phục vụ nông nghiệp đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế.

Theo thống kê năm 2020, Công nghiệp Hà Nội chiếm 43,8 tỷ USD GDP (16% GDP cả nước); Thu nhập 5.286 USD/người (gấp 1.9 lần bình quân); 22,5-23% GDP công nghiệp, xây dựng. Trong đó, 91% công nghiệp chế biến, chế tạo; 16 nghìn doanh nghiệp công nghệ ICT; 117 sản phẩm/77 doanh nghiệp chủ lực và 12 doanh nghiệp TOP 500 cả nước. Bao gồm, 9 khu công nghiệp (1.004 ha); 159 cụm công nghiệp (3.039 ha); 1.350 làng nghề - làng có nghề.

### **c. Chiến lược tái thiết đô thị từ các CTCN di dời trong KVNTHN**

Định hướng di dời các cơ sở công nghiệp theo quyết định số 108/1998/QĐ-TTG về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2020, kết quả tại năm 2019: Thành phố Hà Nội đã chuẩn bị quỹ đất di dời 447,3 ha: 147,2 ha tại các khu công nghiệp; 300,1 ha tại các cụm công nghiệp. Quỹ đất sau di dời: Ưu tiên công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, HTXH- HTKT - Cân bằng nhu cầu về HTXH-HTKT. Cụ thể:

- Nội đô lịch sử (H1): 100% phát triển trường học, nhà trẻ, bãi đỗ xe, cây xanh, HTXH, HTKT.
- Nội đô mở rộng (H2): Ưu tiên phát triển đủ trường học, nhà trẻ, bãi đỗ xe, cây xanh. HTXH, HTKT.
- Đô thị mới Bắc Nam Sông Hồng (N10; S4, Một phần GS; S1, S2, S3): Phát triển đô thị mới sau khi đã bố trí cân đối đủ hệ thống HTXH, HTKT

- Bảo tồn, phục chế tôn tạo công trình có giá trị hiện theo Luật Di sản văn hoá. Ưu tiên sử dụng cho các mục đích công cộng.

***Kế hoạch và các giai đoạn di dời***

- Giai đoạn 1: 4 quận - Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng
- Giai đoạn 2: Cơ sở gây ô nhiễm môi trường, không phù hợp quy hoạch.
- Giai đoạn 3: Cơ sở gây ô nhiễm môi trường;
- Giai đoạn 4: Các cơ sở còn lại.

***Kết quả di dời trước năm 2020: 90 Cơ sở công nghiệp***

- 60 CN: Trường học, TMDV, HTKT, nhà ở
- 30 CN: duyệt chuyển mục đích SDD theo QH.

***Khuyến cáo tái thiết đô thị từ quỹ đất di dời CSCN cũ***

- Phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng, thiết kế - đầu tư xây dựng công trình theo từng lô đất, khu đất;
- Tạo lập không gian công cộng, sáng tạo, phù hợp chức năng sử dụng đất theo quy hoạch;
- Ưu tiên phát triển đủ hệ thống HTXH – HTKT và không gian công cộng phục vụ người dân (Trường học, nhà trẻ, bãi đỗ xe, cây xanh);
- Bảo tồn, giữ gìn, nâng cao các giá trị di sản công nghiệp có giá trị.

***Về quỹ đất sau di dời:***

- Ưu tiên XD, phát triển các công trình: Công cộng, Cây xanh, Bãi đỗ xe, HTXH và kỹ thuật đô thị;
- Không làm tăng chất thải cho khu vực nội thành;
- Đảm bảo cân bằng nhu cầu về HTXH, kỹ thuật và môi trường đô thị;
- Không được sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch.

Tháng 7/2022, HĐND thành phố Hà Nội đã thông qua nghị quyết về danh mục nhà, đất phải di dời theo quy hoạch trên địa bàn thành phố Hà Nội trong vòng 5 năm tới. Cụ thể, danh mục 9 cơ sở phải di dời gồm: Cty In báo Nhân Dân Hà Nội; Cty TNHH một thành viên In báo Hà Nội mới; Nhà máy Bia Hà Nội - Tổng Cty cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội; Cty TNHH một thành viên Thuốc lá Thăng Long; Cty TNHH một thành viên In và Thương mại Thông tấn xã Việt Nam; Nhà máy xe lửa Gia Lâm - Cty Vận tải hành khách đường sắt Hà Nội; Tổng kho xăng dầu Đức Giang; Cty TNHH một thành viên Nhà xuất bản Nông nghiệp; Viện Hóa học công nghiệp Việt Nam.

Việc di dời các cơ sở nhà, đất theo quy hoạch nhằm làm cơ sở để các đơn vị, doanh nghiệp có kế hoạch và xây dựng phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất phải di dời theo quy hoạch, qua đó góp phần sử dụng đất hiệu quả, đúng mục đích sử dụng, đúng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tạo thêm quỹ đất cho khu vực nội thành xây dựng các công trình công cộng, bảo đảm hạ tầng xã hội, tạo cảnh quan kiến trúc và văn minh đô thị.

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

#### **2.3.1. Yếu tố tự nhiên**

##### **a. Địa hình**

Khu vực nội thành Hà Nội thuộc vùng đồng bằng; nằm ở hữu ngạn sông Đà, hai bên sông Hồng và chỉ lưu các con sông khác; độ cao trung bình từ 6 đến 10 mét so với mực nước biển.

##### **b. Khí hậu**

Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, khí hậu Hà Nội có đặc trưng nổi bật là gió mùa ẩm, nóng và mưa nhiều về mùa hè, lạnh và ít mưa về mùa đông; được chia thành bốn mùa rõ rệt trong năm: Xuân, Hạ, Thu, Đông. Mùa xuân bắt đầu vào tháng 2 (hay tháng giêng âm lịch) kéo dài đến tháng 4. Mùa hạ bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 8, nóng bức nhưng lại mưa nhiều. Mùa thu bắt đầu từ tháng 8 đến tháng 10, trời dịu mát, lá vàng rơi. Mùa đông bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 1 năm sau, thời tiết giá lạnh, khô hanh. Ranh giới phân chia bốn mùa chỉ có tính chất tương đối, vì Hà Nội có năm rét sớm, có năm rét muộn, có năm nóng kéo dài, nhiệt độ lên tới 40°C, có năm nhiệt độ xuống thấp dưới 5°C. Hà Nội quanh năm tiếp nhận được lượng bức xạ mặt trời khá dồi dào. Tổng lượng bức xạ trung bình hàng năm khoảng 120 kcal/cm<sup>2</sup>, nhiệt độ trung bình năm 24,9°C, độ ẩm trung bình 80 - 82%. Lượng mưa trung bình trên 1700mm/năm (khoảng 114 ngày mưa/năm).

##### **c. Thủy văn**

Hà Nội được hình thành từ châu thổ sông Hồng, nét đặc trưng của vùng địa lí thành phố Hà Nội là “Thành phố sông hồ” hay “Thành phố trong sông”. Nhờ các con sông lớn nhỏ đã chảy miệt mài hàng vạn năm đem phù sa về bồi đắp nên vùng châu thổ phì nhiêu này. Hiện nay, có 7 sông chảy qua Hà Nội: sông Hồng, sông Đuống, sông Đà, sông Nhuệ, sông Cầu, sông Đáy, sông Cà Lồ. Trong đó, đoạn sông Hồng chảy qua Hà Nội

dài tới 163km (chiếm 1/3 chiều dài của con sông này chảy qua lãnh thổ Việt nam). Trong nội đô ngoài 2 con sông Tô Lịch và sông Kim Ngưu còn có hệ thống hồ đầm là những đường tiêu thoát nước thải của Hà Nội.

Ở thế kỉ trước có trên 100 hồ lớn nhỏ, phần nhiều là hồ đầm tự nhiên, là vết tích của những khúc sông chết để lại một số hồ nhân tạo, cải tạo các cánh đồng lầy thành hồ. Hiện nay, dù phần lớn đã bị san lấp lấy mặt bằng xây dựng, đến nay vẫn còn tới hàng trăm hồ đầm lớn nhỏ được phân bố ở khắp các phường, xã của thủ đô Hà Nội. Nổi tiếng nhất là các hồ Hoàn Kiếm, Hồ Tây, Quảng Bá, Trúc Bạch, Thiên Quang, Bảy Mẫu, Thanh Nhàn, Linh Đàm, Yên Sở, Giảng Võ, Đồng Mô, Suối Hai...

Những hồ đầm này của Hà Nội không những là một kho nước lớn mà còn là hệ thống điều hòa nhiệt độ tự nhiên làm cho vùng đô thị nội thành giảm bớt sức hút nhiệt tỏa nóng của khối bê tông, sắt thép, nhựa đường và các hoạt động của các nhà máy... Hồ đầm của Hà Nội không những tạo ra cho thành phố khí hậu mát lành - tiểu khí hậu đô thị mà còn là những danh lam thắng cảnh, những vùng văn hóa đặc sắc của Thăng Long - Hà Nội.

### **2.3.2. *Yếu tố kinh tế - chính trị - xã hội***

Sau khi mở cửa lại kinh tế, du lịch khi tình hình dịch bệnh Covid đã được kiểm soát tốt, kinh tế Hà Nội hồi phục mạnh mẽ trong 8 tháng đầu năm 2022. Dự báo cơ cấu kinh tế đến năm 2025: Dịch vụ chiếm 68-70%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm từ 30 đến 32%. Định hướng Hà Nội không chỉ là trung tâm đầu não về chính trị của đất nước mà còn là điểm đến du lịch, thăm quan hàng đầu của cả nước

Chính quyền thủ đô đang quyết định phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 của Chính phủ nêu yêu cầu phải định hướng phát triển, sắp xếp không gian và phân bổ nguồn lực cho các hoạt động kinh tế - xã hội đồng bộ với quy hoạch cấp quốc gia, cấp vùng được cấp có thẩm quyền quyết định, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững gắn với bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu; phù hợp với bối cảnh hội nhập quốc tế. Đồng thời, ứng dụng công nghệ hiện đại, số hóa, thông tin, cơ sở dữ liệu trong quá trình lập quy hoạch; đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, kỹ thuật và phù hợp với yêu cầu phát triển, hội nhập quốc tế và liên kết vùng...

### **Về cơ sở hạ tầng**



Đường bộ hiện là một trong những thế mạnh của Hà Nội với 11 tuyến đường vành đai, trục hướng tâm đi qua địa bàn thành phố. Trong đó có 7 tuyến hướng tâm gồm: Hà Nội - Hải Phòng; Hà Nội - Hạ Long; Láng - Hòa Lạc - Hòa Bình; Hà Nội - Thái Nguyên; Hà Nội - Lạng Sơn; Hà Nội - Lào Cai; Pháp Vân - Cầu Giẽ với tổng chiều dài 113,2 km. Cùng với đó là 3 tuyến vành đai: 3, 4, 5 có tổng chiều dài 129,5 km; và tuyến quá cảnh cao tốc Tây Bắc - QL5 dài 35 km. Hiện 8/11 tuyến đường bộ cao tốc đã cơ bản hình thành, tương ứng với 170,2 km, trong đó có 7 tuyến hướng tâm. Còn lại 3 tuyến liên kết vùng là Vành đai 4, Vành đai 5 và cao tốc Tây Bắc - QL5 đang chờ được đầu tư.

Quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Hà Nội sẽ tiếp tục xây dựng 10 cầu vượt sông Hồng gồm: Hồng Hà, Mễ Sở (vành đai 4), Thăng Long mới (vành đai 3), Tứ Liên, Vĩnh Tuy (giai đoạn 2), Thượng Cát, Ngọc Hồi (vành đai 3,5), cầu/hầm Trần Hưng Đạo, cầu Phú Xuyên, Vân Phúc (đường trục Bắc - Nam nối với tỉnh Vĩnh Phúc).

Với đường sắt đô thị, thành phố sẽ hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng tuyến đường sắt đô thị thí điểm số 3, đoạn Nhổn - Ga Hà Nội, đoạn trên cao vào cuối năm 2022; khởi công dự án tuyến đường sắt đô thị số 2, đoạn Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo; trình Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tuyến đường sắt đô thị số 3, đoạn Ga Hà Nội - Hoàng Mai; tuyến số 5, đoạn Văn Cao - Hòa Lạc (do thành phố đầu tư)

Hà Nội có 1 sân bay quốc tế Nội Bài ở Sóc Sơn, đang đề xuất, quy hoạch xây dựng sân bay thứ hai ở phía Nam thông sang Hà Nam.

Ngoài ra còn rất nhiều dự án giao thông trọng điểm đang xây dựng trong thành phố Hà Nội, như: Dự án tuyến đường sắt đô thị thành phố Hà Nội, đoạn Nhổn - Ga Hà Nội, có chiều dài 12,5 km với tổng mức đầu tư 32,9 nghìn tỷ đồng; Dự án đường Vành đai 2 đoạn cầu Vĩnh Tuy - Ngã Tư Sở, có tổng chiều dài khoảng 5,1 km với tổng vốn đầu tư 9.459 tỷ đồng; Dự án cầu Vĩnh Tuy (giai đoạn 2): Khởi công tháng 01/2021 với tổng mức đầu tư hơn 2,5 nghìn tỷ đồng; Dự án Hầm chui Lê Văn Lương - Vành đai 3 là 1 trong 6 dự án giao thông trọng điểm của thành phố Hà Nội. Dự án có tổng mức đầu tư gần 700 tỷ đồng vừa khánh thành tháng 10

### **Triển vọng phát triển du lịch của Hà Nội:**

Theo định hướng đến năm 2025, ngành du lịch sẽ tiếp tục trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của Thủ đô, góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành và lĩnh vực khác.

Vì vậy, mục tiêu của ngành du lịch hiện nay là xây dựng du lịch trở thành ngành dịch vụ hiện đại, chuyên nghiệp với năng lực cạnh tranh cao; chủ động nắm bắt xu hướng phát triển và hội nhập quốc tế; lấy khoa học, công nghệ tiên tiến và nguồn nhân lực du lịch chất lượng cao làm nhân tố đột phá để phát triển du lịch.

Với tiềm năng sẵn có về danh lam thắng cảnh, đặc điểm địa hình, cơ sở hạ tầng, khí hậu 4 mùa cùng sự ủng hộ, phối hợp của chính quyền thành phố cùng các dự án trung tâm mua sắm, khách sạn đang triển khai, ngành du lịch Hà Nội đang đứng trước những lợi thế to lớn để bùng nổ sau đại dịch, để phát triển thành điểm du lịch xanh bền vững nổi tiếng trong nước và trên thế giới

### ***2.3.3. Tác động của yếu tố về kỹ thuật, nhân công và hoạt động công nghiệp trong cấu trúc không gian đô thị***

#### **a. Yếu tố kỹ thuật**

**Thứ nhất**, việc phân bố các công trình công nghiệp phụ thuộc chính vào các phương tiện giao thông đảm bảo cho việc cung cấp nguyên liệu và năng lượng, đồng thời cho phép tiêu thụ hàng hóa, cụ thể:

- *Phân bố tại các khu vực gần đường sắt*: Với ngành công nghiệp nặng vốn chủ yếu sản xuất các sản phẩm nặng, đòi hỏi chi phí vận chuyển lớn nhất, như ngành công nghiệp luyện kim và cơ khí hoặc các tổ hợp dệt may lớn, cũng như một số ngành công nghiệp được coi là nhẹ, như sản xuất bột... thì đường sắt như một phương tiện hợp lý nhất, đặc biệt phù hợp.

- *Phân bố tại các khu vực tiếp cận thuận tiện với hệ thống đường bộ*: Sự cạnh tranh của phương tiện vận tải ô tô đã vượt qua đường sắt và đường bộ đã trở thành một yếu tố phân bố các hiện tượng công nghiệp, làm tăng cơ sở để xây dựng các công trình công nghiệp tách biệt hoặc tập trung, và góp phần mở rộng đô thị không có kiểm soát ở vùng ngoại vi.

- *Phân bố tại các khu vực có thể tận dụng hệ thống đường thủy*: các dòng sông hoặc dòng kênh thường có các nhà máy ở hai bên bờ; Các cảng biển gắn với các công trình đường thủy, sửa chữa, đặt cáp, lọc dầu, công nghiệp hóa học, nhà máy nhiệt điện, thậm chí cả luyện kim.

**Thứ hai**, thông thường các đô thị lớn có sự tích hợp các chức năng đa dạng tạo nên các đặc điểm riêng biệt còn các đô thị nhỏ và trung bình tập trung nhiều hơn vào các yếu tố chuyên môn hóa. Các cơ sở nhỏ là nhiều và đa dạng, nằm rải rác trong tất cả các

khu phố. Tại các thành phố của các nước đang phát triển như Việt Nam, số lượng các doanh nghiệp thủ công nghiệp là rất lớn, phần lớn là hoạt động liên tục suốt ngày đêm. Đặc biệt trong các khu trung tâm có sự xuất hiện của các cơ sở sản xuất quy mô trung bình kết hợp với các tòa nhà và khu vực dịch vụ. Các nhà máy có quy mô lớn thường được đặt ở vị trí vành đai, ranh giới của các đô thị.

#### **b. Yếu tố nhân công**

Trong giai đoạn công nghiệp hóa của thế kỷ XIX xuất hiện mối quan hệ mới trong cấu trúc không gian đô thị, đó là sự kết hợp giữa nơi làm việc và nơi ở. Đặc biệt, tồn tại nhiều trong các thành phố liên quan đến ngành thủ công. Người lao động ở tại chỗ trong các khu phố cổ, nơi nhà ở nằm lẫn với nhà máy, xưởng, nhà kho... hay nhà máy nằm lẫn trong khu nhà ở của công nhân.

Mối liên hệ giữa nhà ở và công trình công nghiệp được tăng cường khi doanh nghiệp thiết kế và xây dựng nhà ở cho nhân viên. Ở các nước công nghiệp phát triển các công nghiệp và nhà ở được tách biệt hơn. Do sự đa dạng ngành nghề cũng như tính liên tục trong không gian công nghiệp đã làm tăng thêm sự phân bố nhân công không đồng đều. Điều này đòi hỏi các nhà tuyển dụng nhân công cho các doanh nghiệp ngày càng thực tế và chuyên nghiệp hơn để đảm bảo cho người lao động tiếp cận được với điều kiện nhà ở tốt nhất cũng như tính linh hoạt trong nghề nghiệp bằng cách thiết đặt một mạng lưới vận tải để có thể phục vụ cho tất cả các xí nghiệp liên quan. Do đó, các công trình công nghiệp càng về sau này, thường được đặt ở ngoài khu vực nhà ở và nếu có nhà ở gần đó thì cũng không có ảnh hưởng gì.

#### **2.3.4. Yếu tố tác động trực tiếp đến chuyển đổi thích ứng các các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian khu vực nội thành Hà Nội**

Các yếu tố có ảnh hưởng tích cực chính đối với việc chuyển đổi thích ứng là các vấn đề về vòng đời ("sử dụng mới"), thay đổi nhận thức về giá trị của các CTCNC (văn hóa và xã hội) và các ưu đãi của chính quyền (các yếu tố dựa trên kinh tế và pháp luật). Luận án xác định 10 yếu tố tác động trực tiếp đến chuyển đổi thích ứng các CTCNC, bao gồm văn hóa, xã hội, kinh tế, môi trường, pháp lý, vị trí, sử dụng mới, chủ sở hữu, chính quyền và thời gian [57]. Cụ thể tại bảng phía dưới:

**Bảng 2.3: Những yếu tố tác động trực tiếp tới việc chuyển đổi các CTCNC trong CTKGĐT [57]**

Yếu tố ảnh hưởng	Miêu tả
<b>Văn hóa</b>	<p>Các yếu tố đề cập đến những ý nghĩa chung liên quan đến nghệ thuật và các biểu hiện khác của thành tựu trí tuệ của con người, lịch sử có thể ảnh hưởng đến việc chuyển đổi thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Dự án được đề xuất thể hiện và thực hiện văn hóa và sự đa dạng của cộng đồng trong đề xuất của dự án.</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Đánh giá khảo cổ cản trở quá trình.</li> </ul>
<b>Xã hội</b>	<p>Các yếu tố hoặc giá trị gắn liền với một đối tượng, công trình hoặc địa điểm vì nó có ý nghĩa đối với mọi người hoặc các nhóm xã hội do tuổi thọ, thẩm mỹ, nghệ thuật hoặc liên kết với một người hoặc sự kiện quan trọng góp phần vào quá trình liên kết văn hóa, có thể ảnh hưởng đến việc chuyển đổi thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> truyền thông tốt về nổi nhớ, tinh thần địa điểm, nơi chốn, cộng đồng, v.v.</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Sự kiện đáng tiếc trong CTCN cũ tạo ra sự không thích của cộng đồng, không có sự tham vấn đầy đủ hoặc truyền thông xấu.</li> </ul>
<b>Kinh tế</b>	<p>Các yếu tố có thể ảnh hưởng đến kết quả của việc tái sử dụng thích ứng xuất phát từ hoàn cảnh kinh tế liên quan đến giá trị, tài chính, đặc điểm thị trường, đầu tư, v.v. có thể ảnh hưởng đến các dự án chuyển đổi thích ứng cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Nhà đầu tư/Nhà tài trợ, Tài trợ của Chính phủ, lợi tức đầu tư đáng kể, v.v.</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Thị trường rủi ro, quỹ dự phòng không đủ cùng với chi phí phát sinh, không mong muốn, v.v.</li> </ul>
<b>Môi trường</b>	<p>Bất kỳ tác động hoặc tác động tiềm năng nào mà cấu trúc hiện tại, khu đất xung quanh, các sử dụng công nghiệp trước đây và các sử dụng mới được đề xuất của nó có thể có đối với môi trường hoặc ngược lại, có thể ảnh hưởng đến việc chuyển đổi dụng thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Tài trợ của chính phủ cho việc khắc phục vấn đề đất ô nhiễm và các vấn đề nguy hại (đất nâu – brownfield).</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Biến chứng Brownfield, tác động bất lợi đến các loài có nguy cơ, v.v.</li> </ul>
<b>Pháp lý</b>	<p>Định hướng chính sách về các vấn đề mà các bên liên quan quan tâm đến quy hoạch và phát triển sử dụng đất có thể tác động đến việc chuyển đổi thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Chương trình tái thiết đô thị từ các cơ sở công nghiệp di dời, các quy hoạch, quyết định, hướng dẫn liên quan.</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> chuyển đổi thích ứng không được liệt kê hoặc khuyến khích rõ ràng thông qua chính sách; không có sự ủng hộ pháp lý cụ thể.</li> </ul>
<b>Vị trí</b>	<p>Bất kỳ tác động hoặc tác động tiềm năng nào xuất phát từ vị trí của một CTCNC có giá trị về di sản có thể ảnh hưởng đến việc tái sử dụng thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Khoảng cách với đường chính, khu vực trung tâm, mua sắm hoặc nằm trong một khu phố ưa thích/an toàn, v.v.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Xa các khu vực trung tâm, không thể tiếp cận bằng phương tiện công cộng, khu phố nguy hiểm, v.v.</li> </ul>
<b>Sử dụng mới</b>	<p>Bất kỳ tác động hoặc tác động tiềm năng nào mà cấu trúc hiện tại, vùng đất xung quanh, các sử dụng công nghiệp trước đây và các sử dụng mới được đề xuất của nó có thể có đối với việc sử dụng mới được đề xuất, hoặc ngược lại, có thể ảnh hưởng đến việc tái sử dụng thích ứng, cả tích cực và tiêu cực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tích cực:</i> Cấu trúc tòa nhà bền vững và linh hoạt, tỷ lệ xây dựng mới để tái sử dụng, v.v.</li> <li>➤ <i>Ví dụ tác động tiêu cực:</i> Các vấn đề về nền tảng và cấu trúc, không tương thích với việc sử dụng mới, v.v.</li> </ul>
<b>Chủ sở hữu (nhóm nghiên cứu)</b>	<p>Tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến sự thành công hoặc thách thức phải đối mặt với việc chuyển đổi thích ứng được gây ra bởi các bên liên quan bao gồm chủ sở hữu hoặc nhóm nghiên cứu. Các tiêu chí liên quan đến cách họ ảnh hưởng đến kết quả của việc chuyển đổi thích ứng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ thành công:</i> Có một đội ngũ giàu kinh nghiệm quen thuộc với việc khắc phục đất nâu (brownfield) hoặc có các kỹ thuật chuyển đổi thích ứng có thể hỗ trợ kiểm soát các chi phí liên quan một cách hiệu quả.</li> <li>➤ <i>Ví dụ thách thức:</i> Thuyết phục cán bộ, nhân viên chính quyền thành phố hoặc nhà tài chính, về mặt chứng minh hoặc biện minh cho khả năng tồn tại của một dự án.</li> </ul>
<b>Lãnh đạo thành phố (chính quyền)</b>	<p>Các yếu tố liên quan đến việc bảo vệ, hỗ trợ hoặc chỉ đạo được cung cấp cho một dự án chuyển đổi thích ứng bởi cán bộ, nhân viên hoặc chính trị gia thành phố. Nói chung, điều này đề cập đến khả năng dịch một tầm nhìn thành hiện thực bao gồm: bảo vệ một dự án; thiết lập một tầm nhìn rõ ràng; ủng hộ tầm nhìn đó để những người khác có thể tự nguyện làm theo hơn; cung cấp thông tin, kiến thức và phương pháp cần thiết để hiện thực hóa tầm nhìn đó; và, phối hợp và cân bằng các lợi ích xung đột của các bên liên quan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ thành công:</i> Gói ưu đãi do thành phố cung cấp và hội đồng xác nhận có thể được sử dụng để thu hút đầu tư vào một khu vực, chẳng hạn như thực hiện Kế hoạch cải thiện cộng đồng, cung cấp đất đai hoặc các công trình, cung cấp các khoản vay lãi suất thấp, bảo lãnh cho vay vốn, miễn phí phát triển hoặc phân đất dành công viên, cây xanh hay nhà ở xã hội.</li> <li>➤ <i>Ví dụ thách thức:</i> Làm phức tạp quá mức theo các nguyên tắc, các quy định của Luật về di sản đối với các CTCN được công nhận di sản; qua đó, bổ sung thêm thời gian và chi phí cho một dự án.</li> </ul>
<b>Thời gian</b>	<p>Các yếu tố liên quan đến một thời điểm hoặc khoảng thời gian cụ thể khi chuyển đổi thích ứng của một công trình nhất định có thể là lý tưởng để nó thành công.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Ví dụ thành công:</i> Các đề xuất phát triển để chuyển đổi thích ứng được đệ trình trong môi trường tài chính và phát triển phù hợp.</li> <li>➤ <i>Ví dụ thách thức:</i> Nhu cầu thị trường kém, chẳng hạn như suy thoái kinh tế, nhu cầu thị trường đối với các văn phòng mới là rất yếu, khi chức năng chuyển đổi sang văn phòng cũng là một trong những đề xuất cho việc sử dụng mới.</li> </ul>

## 2.4. Kinh nghiệm thực tiễn

Luận án đưa ra các ví dụ về chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ tại Hà Nội (*COMPLEX 01 – Mô hình chuyển đổi nhà máy quy mô nhỏ [40]*; *282 WORKSHOP – Mô hình chuyển đổi nhà máy do tư nhân đầu tư [10]*) và kết quả chương trình “Khảo sát góc nhìn của cộng đồng đối với việc di dời và tái thiết các cơ sở sản xuất công nghiệp tại Hà Nội” là nội dung trong khuôn khổ của dự án EUNIC, được thực hiện dưới dạng bảng hỏi trực tuyến Google Form, trong khoảng thời gian từ 6/10/2021 đến 20/10/2021, với 1.040 tham gia khảo sát [19]. (chi tiết tại **Phụ Lục IV**).

Kinh nghiệm, theo Conejos et al. (2013) [53] các yếu tố và/ hoặc tiêu chí giúp xác định một dự án tái sử dụng thích ứng là thành công thường bao gồm: Đóng góp tích cực về thẩm mỹ cho cảnh quan đường phố; Duy trì diện mạo và cảm nhận của tòa nhà cũ; Bảo tồn sự rõ ràng về cấu trúc của tòa nhà và không gian cũ; Bảo tồn và kết hợp một số hiện vật quan trọng; Cung cấp một môi trường bổ ích và độc đáo; Tạo và/hoặc cung cấp trải nghiệm khách truy cập độc đáo; Được thiết kế bằng cách sử dụng quy mô và tỷ lệ được điều chế cẩn thận, đặt cạnh nhau của vật liệu, ánh sáng và bóng râm và các yếu tố cũ và mới - từ trong ra ngoài; Cư trú tại một vị trí lý tưởng; và Góp phần vào một tương lai bền vững.

Hơn nữa, Larkham, 1996 [69]; Murtagh, 1997 [72] và UNESCO, 2007 [82], phát hiện ra rằng tái sử dụng thích ứng thành công nên: Duy trì khả năng kinh tế của nơi di sản; Đạt hiệu quả kinh tế; Hạch toán chi phí vốn của công trình xây dựng; Tính đến chi phí vận hành trong tương lai của việc sử dụng được đề xuất, bao gồm chi phí bảo trì; Chiếm thị trường tiềm năng cho việc tái sử dụng được đề xuất; Hạch toán vị trí của tài sản; và Tài khoản cho các nguồn tài chính cần thiết để thực hiện dự án.



## CHƯƠNG 3:

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

### 3.1. Quan điểm và mục tiêu

#### 3.1.1. Quan điểm

Cấu trúc không gian đô thị Việt Nam nói chung, Hà Nội nói riêng đang đứng trước những tác động lớn của quá trình đô thị hóa nhanh; sức ép của việc tăng qui mô dân số, cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, các hoạt động kinh tế... có nguy cơ làm mờ đi các giá trị văn hóa – lịch sử, nhất là khung cảnh lịch sử đô thị gắn với tinh thần nơi chốn và đời sống của phần lớn người dân đô thị. Do đó, việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT là vô cùng cần thiết và cấp bách; phản ánh tư duy ứng xử hiện đại, có văn hóa đối với quá trình biến đổi không gian của một đô thị nhiều năm tuổi. Đây là một vấn đề nóng với các nội dung nghiên cứu, giải quyết mang tính lí luận, khoa học phù hợp với điều kiện thực tiễn và quá trình phát triển CTKGĐT KVNTHN.

Việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN phải dựa trên các quan điểm như sau:

- **Quan điểm 1:** Tuân thủ quy định pháp luật, định hướng phát triển của Nhà nước, các quy chuẩn tiêu chuẩn về quy hoạch và danh mục, tiêu chí, lộ trình, biện pháp di dời cơ sở sản xuất công nghiệp.

- **Quan điểm 2:** Góp phần cụ thể hóa vấn đề di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực đô thị và khu dân cư trên địa bàn 12 quận đã được đặt ra tại QĐ số 1259/2011/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- **Quan điểm 3:** Tạo lập không gian công cộng, sáng tạo, phù hợp chức năng sử dụng đất theo quy hoạch. Đặc biệt, ưu tiên phát triển đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và không gian công cộng phục vụ người dân, coi trọng lợi ích toàn xã hội.

- **Quan điểm 4:** Dựa trên điều kiện thực tiễn của địa phương để có giải pháp thiết kế chuyển đổi hợp lý, hiệu quả, khả thi nhằm: thúc đẩy kinh tế xã hội; bảo tồn, gìn giữ và phát huy các CTCNC có giá trị về mặt di sản; áp dụng tiến bộ khoa học, kỹ thuật, công nghệ hiện đại của giai đoạn chuyển đổi.

- **Quan điểm 5:** Chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội theo hướng phát triển xanh và bền vững. Đối với các CTCNC có giá trị được giữ lại (không trái với QĐ 1259) thì các giải pháp chuyển đổi cần đảm bảo thích ứng với CTKGĐT của 2 khu vực: nội đô lịch sử và nội đô mở rộng. Đối với các CTCNC thuộc diện di dời sẽ cần phù hợp với các giải pháp tái thiết đô thị.

### **3.1.2. Mục tiêu**

Theo quan điểm đề xuất ở mục 3.1.1, cần chuyển đổi thích ứng các CTCNC kết hợp cả giải pháp bảo tồn và tái sử dụng. Điều này, đồng nghĩa với việc bảo tồn các giá trị cốt lõi của CTCNC nhưng sẽ thay đổi chức năng để tái sử dụng, phù hợp với cấu trúc không gian đô thị phát triển mà vẫn giữ được hình ảnh lịch sử hay tinh thần nơi chốn của đô thị. Tuy nhiên, trước khi chuyển đổi cần đánh giá để nhận diện và phân nhóm giá trị CTCNC dựa vào các tiêu chí đánh giá, phân loại di sản đô thị (bởi CTCNC được coi là một trong các yếu tố/thành phần tạo dựng hệ thống di sản đô thị trên hệ giá trị Lịch sử, Nghệ thuật, Công nghệ, Sử dụng...). Với suy luận trên, chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT khu vực nội thành Hà Nội cần đạt được các mục tiêu sau:

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

Tại quyết định số 1259/2011/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (chuẩn bị nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch này), khuyến cáo cần điều chỉnh các chức năng sử dụng đất, di dời các cơ sở sản xuất, cơ sở đào tạo, y tế không phù hợp (các cơ sở công nghiệp cũ, cơ sở y tế điều trị các bệnh truyền nhiễm, giáo dục quá tải...). Bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, cảnh quan, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống... . Tuy nhiên, thực trạng phần lớn các CTCNC sau khi di dời đã chuyển đổi chưa đúng so với mục đích sử dụng đất định hướng QHC, cụ thể bảng tổng hợp thông tin rà soát quy hoạch của tổng thể 185 CTCN thuộc diện di dời trong KVNTHN (**Phụ lục III**).

Hơn nữa, DSCN nếu không được đánh giá và nhận diện kịp thời chúng sẽ dần biến mất trong không gian và thời gian. Khu các bộ phận cấu trúc sản xuất bị phá hủy hay có sự loại bỏ của thiết bị sẽ làm mất đi các yếu tố chứng thực quan trọng và do đó mất đi tính toàn vẹn của di sản. Theo mục 1.4, các công trình nghiên cứu có liên quan, chưa có nghiên cứu nào đánh giá và làm rõ được vai trò, vị thế của các CTCNC trong CTKGĐT.

Trong khi, CTCNC là bộ phận cấu thành tạo nên cấu trúc tổng thể đô thị; nó minh chứng cho trình độ phát triển kinh tế – xã hội, giá trị văn hóa, lịch sử, khoa học công nghệ của đô thị hay đại diện cho một quốc gia ở một giai đoạn phát triển; kiến trúc CTCNC là một trong các thành tố quan trọng trong hệ thống di sản đô thị... cần được nhìn nhận một cách nghiêm túc trong quá trình phát triển của đô thị. Bởi phát triển đô thị là một quá trình... có Quá khứ, Hiện tại và Tương lai...

Vì các lý do nêu trên, việc ngăn chặn và điều chỉnh sự đánh mất giá trị DSCN trong quá trình tái thiết đô thị từ các công trình công nghiệp thuộc diện di dời, chuyển đổi là vô cùng cần thiết. Như vậy, xét điều kiện thực tế của KVNTHN và hệ thống các CTCNC, kết hợp với việc tham khảo các kinh nghiệm bảo tồn và tái sử dụng các DSCN trên thế giới, NCS đề xuất cần có sự điều tiết của các cơ quan quản lý nhà nước một cách sâu sắc, triệt để trong vấn đề di dời và quản lý quỹ đất sau di dời của các CTCNC trong KVNTHN, song song cũng đòi hỏi cần có những nhận thức mới, tư duy mới về DSCN; cần xây dựng hành lang pháp lý mới để khuyến khích việc chuyển đổi thích ứng các DSCN.

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

Hệ thống các CTCNC theo các quy định theo định hướng quy hoạch và các chính sách liên quan đến di dời, với các công trình có tiềm năng di sản thấp sẽ áp dụng giải pháp tái thiết đô thị; với các CTCNC có giá trị nên được giữ lại tổng thể hoặc một phần (không trái với QĐ 1259) thì cần có thêm các giải pháp chuyển đổi thích ứng với CTKGĐT KVNTHN với 2 không gian cơ bản (nội đô lịch sử + nội đô mở rộng) nhằm tạo lập thêm được các không gian văn hóa, nâng cao lợi ích của cộng đồng, thúc đẩy kinh tế xã hội, hướng tới giá trị bền vững. Do đó, các CTCNC cần chuyển đổi thích ứng để thỏa mãn các mục tiêu thành phần như sau:

**Mục tiêu 2.1:** *Nhận diện giá trị được ý nghĩa văn hóa - thuộc tính di sản của các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN. Khảo sát, đánh giá các đối tượng và vấn đề nghiên cứu, cũng như giải thích các kiến thức khoa học cơ bản liên quan để xác định các đặc điểm đặc trưng của các CTCNC. Xây dựng các sơ đồ ma trận cung cấp cách tiếp cận liên ngành để nghiên cứu và đánh giá tính xác thực của CTCNC hay chính là nhận diện giá trị di sản công nghiệp trong tương lai.*

**Mục tiêu 2.2:** *Tạo lập không gian công cộng, sáng tạo giải quyết bài toán bảo tồn, bền vững và nhu cầu thụ hưởng văn hóa của người dân đô thị. Giải phóng/ tái tận dụng đất di dời, bỏ hoang, giải quyết vấn đề môi trường và tệ nạn xã hội. Tăng năng lực cạnh tranh của khu vực đô thị, chuyển hóa mọi nguồn lực của khu vực đô thị thành những giá trị gia tăng, tạo sức hút đối với thị trường thông qua hình tượng đô thị.*

**Mục tiêu 2.3:** *Hạ tầng cơ sở (kỹ thuật và xã hội) phù hợp hiện tại và khả năng phát triển trong tương lai. Khả năng kết nối hệ thống hạ tầng cơ sở của khu vực chuyển đổi với hệ thống chung của toàn đô thị cũng cần được quan tâm.*

**Mục tiêu 2.4:** *Giữ gìn bản sắc khu vực có địa điểm, CTCN chuyển đổi, cũng như tiếp tục tạo bản sắc riêng, sự cảm nhận nơi chốn. Cảnh quan môi trường tự nhiên khu vực chuyển đổi phải được gìn giữ, bảo đảm mối liên hệ tốt giữa các công trình với ngữ cảnh tự nhiên và xã hội khu vực đô thị.*

**Mục tiêu 2.5:** *Là điểm tựa - bệ đỡ cho văn hóa và công nghiệp sáng tạo: hỗ trợ nghệ sỹ, không gian trao đổi giới thiệu nghệ thuật, không gian trình diễn sản phẩm mới. Kích thích du lịch, tạo danh tiếng mới cho đô thị. Phối hợp với chuỗi sản phẩm kinh tế thương mại công nghệ và hiệu quả.*

## **3.2. Nguyên tắc và quy trình**

### **3.2.1. Nguyên tắc**

Hệ thống các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN có hiện trạng vô cùng phức tạp, vấn đề di dời nhà máy, xí nghiệp ra khỏi khu vực nội thành nhằm mục đích giảm thiểu tác động về ô nhiễm môi trường, quá tải hạ tầng cho khu vực trung tâm Hà Nội được xem là nhiệm vụ cấp thiết. Để chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN hiệu quả cần tuân theo các nguyên tắc:

- Tuân thủ các yêu cầu về tính chất, các quy định chức năng cho mỗi lô đất công nghiệp sau khi di dời tại các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (*Theo quy hoạch, khu đất của các CTCNC sau di dời chủ yếu sẽ là đất công cộng, đất cây xanh, đất hỗn hợp*). Bám sát lộ trình thực hiện tái thiết đô thị từ quỹ đất di dời các CTCNC, liên quan đến việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo từng lô đất, khu đất theo các khung pháp lý hiện hành.

- Chuyển đổi thích ứng các CTCNC phải kết hợp với đổi mới trang thiết bị, đổi mới công nghệ theo hướng tiết kiệm năng lượng; khắc phục, cải thiện và giải quyết tình

trạng gây ô nhiễm môi trường trong khu vực dân cư đô thị gắn với việc chỉnh trang và phát triển đô thị,

- Bảo tồn di sản công nghiệp hay biểu tượng của quá khứ của mỗi thành phố trong thời kỳ công nghiệp hóa – hiện đại hóa. Đảm bảo kế thừa, phát huy có tính phê phán, chọn lọc, bổ sung nhằm gìn giữ giá trị thẩm mỹ, lịch sử, khoa học, xã hội, tinh thần cho các thế hệ trong quá khứ, hiện tại, tương lai.

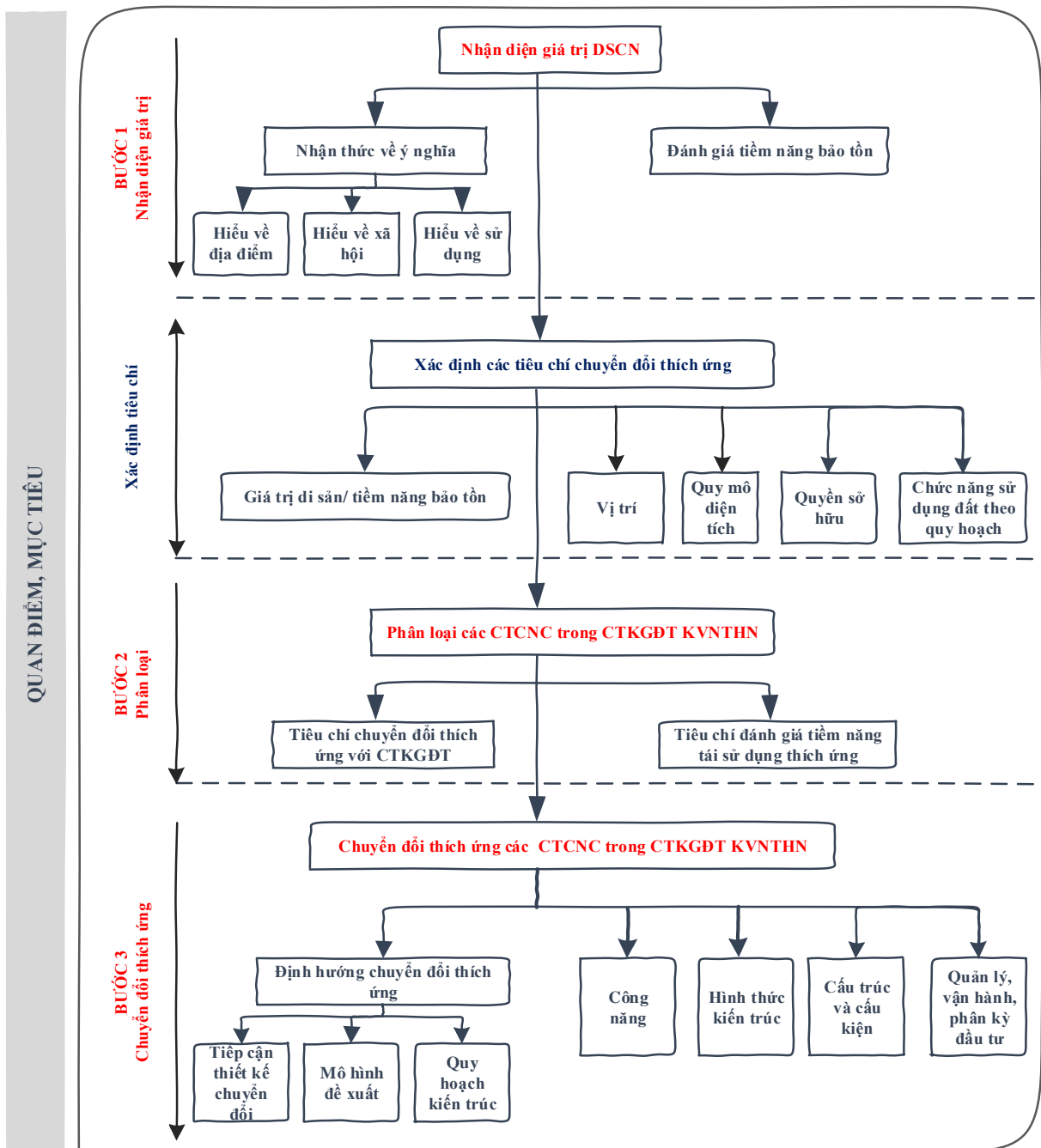
- Áp dụng các phương pháp thực hành tốt nhất về chuyển đổi thích ứng (Bảo tồn/Tái sử dụng CTCNC). Đảm bảo cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế và phát triển văn hóa, quản trị hiệu quả; luật pháp và quy định về di sản; chính quyền, nhà phát triển bất động sản, tư vấn thiết kế và cư dân đô thị.

- Chọn lọc, đào thải, kiểm soát và hạn chế các hoạt động chuyển đổi không phù hợp. Thiết lập các cơ sở lý luận để thông báo cho các nhà quản lý, nhà hoạch định chính sách, nhà phát triển, sinh viên, nhà nghiên cứu học thuật, cư dân đô thị và cộng đồng nghệ sĩ – những đối tượng có khả năng quyết định, đề xuất tương lai cho các di sản công nghiệp phù hợp với xu hướng phát triển hiện nay.

- Cần có lộ trình thực hiện, phân loại, áp dụng đồng bộ nhiều giải pháp từ quản lý (xây dựng chính sách) và thực hiện các chính sách trong quá trình chuyển đổi (đầu tư, xây dựng, vận hành, cải tạo...) để đạt được mục đích theo kế hoạch trung và dài hạn.

### **3.2.2. Quy trình**

Các CTCNC trong KVNTHN rất đa dạng về quy mô, số lượng cũng như vị trí và chịu tác động mạnh của quá trình đô thị hóa, các loại quy hoạch và chương trình tái thiết đô thị từ các cơ sở sản xuất di dời... . Do đó, để việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKHĐT KVNTHN đạt hiệu quả cao, theo đúng các mục tiêu đã đề ra, cần thực hiện theo quy trình nhất định bao gồm các bước: (1) nhận diện giá trị DSCN; (2) phân loại; (3) chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN. Việc xác định các tiêu chí chuyển đổi thích ứng là cơ sở cho việc thực hiện bước 1 và bước 2.



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

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

Nhận diện giá trị các CTCNC nhằm mục đích để bảo vệ các ý nghĩa quan trọng và làm cho nó an toàn cũng như việc lưu giữ các giá trị đó trong bất kỳ sử dụng, thay đổi và công tác quản lý sau đó. Như vậy nhận diện giá trị các CTCNC chính là một phần của quá trình bảo tồn. Dựa trên Quy trình Hiến chương Burra đã được trình bày tại chương 2, luận án đề xuất một kế hoạch bảo tồn cho các CTCNC trong KVNTN thông qua một quá trình bắt đầu với sự hiểu biết ý nghĩa của các CTCNC, tiếp đến là đánh giá



tiềm năng bảo tồn để nhận diện được giá trị di sản của chúng, cũng như có những giải pháp/chính sách hoặc hướng dẫn cần thiết nhằm duy trì, phát huy các giá trị đó. Khi kế hoạch bảo tồn được thiết lập, các chiến lược hoặc hành động cụ thể có thể tuân theo. Điều quan trọng với công tác quản lý là cố gắng hết sức để truyền tải tầm quan trọng của những gì đã được thừa hưởng cho các thế hệ tương lai.

### **3.3.1. Nhận thức về ý nghĩa của các công trình công nghiệp cũ**

#### **a. Hiểu về địa điểm**

Địa điểm ở đây được hiểu là ranh giới tổng mặt bằng của toàn bộ khu đất có chứa CTCNC và cơ sở hạ tầng, vật kiến trúc, cảnh quan công nghiệp... chứ không chỉ giới hạn trong bối cảnh các cấu trúc riêng lẻ. Để hiểu về địa điểm, luận án đề xuất tiến hành theo hai bước sau:

***Bước 1: Thu thập dữ liệu** cho từng địa điểm được xem xét, sắp xếp một cách có hệ thống, bao gồm các thông tin cơ bản sau: vị trí, quy mô, danh sách các CTCNC, quyền sở hữu, tình trạng bảo vệ văn hóa, tình trạng theo các quy định về quy hoạch của Hà Nội nói chung và KVNTN nói riêng.*

Luận án đã thu thập dữ liệu của **185 CTCNC tại KVNTN**, trong đó: Quận Đống Đa 23 công trình; Quận Ba Đình 12 công trình; Quận Hoàn Kiếm 8 công trình; Quận Hai Bà Trưng 31 công trình; Quận Cầu Giấy 4 công trình; Quận Hà Đông 32 công trình; Quận Bắc Từ Liêm 6 công trình; Quận Nam Từ Liêm 4 công trình; Quận Thanh Xuân 22 công trình; Quận Hoàng Mai 21 công trình; Quận Long Biên 20 công trình; Quận Tây Hồ 2 công trình. Dữ liệu thu thập được lập theo Bảng thống kê tại **Phụ Lục III**.

#### ***Bước 2: Phân tích các đặc điểm***

- ***Lịch sử và CTKGĐT:** Phân tích bối cảnh ra đời của các CTCNC trong KVNTN qua các sự kiện lịch sử, xã hội, kinh tế, chính trị, văn hóa và đặc biệt là tác động của quá trình công nghiệp hóa. Xác định những thay đổi của CTKGĐT KVNTN do sự hiện diện trực tiếp của các CTCNC. Dựa trên cơ sở lý thuyết về định vị các ngành công nghiệp trong CTKGĐT để giải thích các vấn đề như: sự thay đổi của cảnh quan văn hóa (cách nó được chuyển đổi theo thời gian do ngành công nghiệp); đô thị hóa và sự phát triển kinh tế của đô thị (tác động của các nhà máy sản xuất dẫn đến sự ra đời của các ngành công nghiệp kết nối/ phụ trợ); ý nghĩa của ngành công nghiệp liên quan đến văn hóa, giáo dục và thể thao... trong tổng thể CTKGĐT KVNTN.*

Phần lớn các CTCNC trong KVNTHN được xây dựng vào khoảng những năm 1960, khi Việt Nam giành độc lập sau cuộc kháng chiến chống Pháp trường kỳ. Đây là thời kỳ lịch sử vẻ vang khi nền công nghiệp non trẻ của một nhà nước độc lập non trẻ nỗ lực vượt mọi khó khăn vươn lên, vừa sản xuất vừa tham gia công cuộc chống Mỹ cứu nước, giải phóng hoàn toàn đất nước. Vì vậy, các CTCNC đều là minh chứng, vật chứng, nhân chứng cho một giai đoạn lịch sử vô cùng vẻ vang và đặc thù của toàn dân tộc. Các CTCNC cũng gắn với lịch sử công nghiệp hoá - hiện đại hoá của Việt Nam, của Hà Nội và của lịch sử ngành công nghiệp nói riêng. Do vậy, các CTCN có thể được xem là những “dấu chân của lịch sử” trong toàn thể cấu trúc không gian Hà Nội và bức tranh kinh tế xã hội Thủ đô. Nhiều CTCNC đã ghi lại lịch sử vẻ vang của mình qua các ấn phẩm, lưu trữ, phòng truyền thống, phim tài liệu khá đầy đủ và có giá trị. Tuy nhiên những sử liệu quý này mới chỉ được chia sẻ, lưu truyền giới hạn trong nội bộ công ty/cơ sở sản xuất và chưa được giới thiệu, quảng bá, truyền thông rộng rãi ra toàn xã hội để có một nhận thức phổ quát về giá trị các CTCNC như là một phần của lịch sử thành phố, lịch sử ngành, lịch sử quốc gia.

- **Kiến trúc và xây dựng:** Sự phát triển văn hóa công nghiệp là một loại hình xây dựng tự trị, tiên phong của kiến trúc hiện đại. Các công trình công nghiệp cho thấy nhiều điều mới lạ trong lĩnh vực phát triển xây dựng và sử dụng vật liệu mới. Những đặc điểm này cần được giải quyết với mối quan hệ của chúng trong tổng thể địa điểm và toàn bộ cảnh quan khu vực.

Nói chung, tình trạng cơ sở vật chất, nhà xưởng của các CTCNC trong KVNTHN không giống nhau. Có những CTCNC có tình trạng nhà xưởng tốt, nhưng cũng có những nơi xuống cấp, cũ, nát, đặc biệt là một số CTCNC đã không còn hoạt động. Tuy nhiên, vẫn có nhiều CTCNC tình trạng rất tốt, các công trình nhà xưởng to đẹp, bề thế, đàng hoàng, và được bảo trì tốt. Có những CTCNC có giá trị kiến trúc đặc biệt xuất sắc, xứng đáng được bảo tồn và phát huy trong điều kiện và bối cảnh mới phù hợp với thời đại.

- **Công nghệ và kỹ thuật:** Các đặc tính công nghệ và kỹ thuật được đánh dấu bằng sự phát triển của các công nghệ và máy móc mới, được minh họa trong các phát minh, thiết bị mới, bằng sáng chế và tất nhiên, các sản phẩm, là một phần của di sản công nghiệp trực tiếp nhất cho thấy phạm vi phát triển công nghiệp. Những đặc điểm này được giải quyết ở cấp độ của các đối tượng hoặc cấu trúc riêng lẻ.

Hiện nay, trong KVNTHN vẫn còn nhiều các địa điểm chứa đựng các CTCNC, vật kiến trúc có giá trị biểu trưng về kiến trúc cho một giai đoạn lịch sử nhất định. Đó là một loạt các nhà máy có quy mô không gian lớn, với hệ kết cấu khẩu độ lớn, hoành tráng, bằng bê tông cốt thép hoặc thép, vượt khẩu độ hàng chục mét. Đây đều là những kiến trúc hoành tráng nhất của thời đại mà chúng ra đời. Những kết cấu không gian lớn này rất đẹp mắt và thích hợp cho rất nhiều các hoạt động/ sự kiện cho đông người nhưng ở trong nhà, và là cơ hội cho rất nhiều các hoạt động văn hoá, xã hội, nghệ thuật đa dạng, phục vụ nhu cầu cuộc sống đương đại.

### **b. Hiểu về xã hội:**

Tất cả các hiệp hội, tổ chức có liên quan đến những địa điểm, con người và sự kiện khác nhau. Họ cần phải được đại diện một cách có hệ thống và tiếp cận với các nguồn thông tin được chuẩn bị (tài liệu tham khảo, lưu trữ, phỏng vấn). Các hiệp hội, tổ chức này rất quan trọng trong việc xác định vai trò và kết nối di sản với một bối cảnh rộng lớn hơn.

Lịch sử các CTCNC trong KVNTHN gắn liền với nhiều thế hệ cán bộ, công nhân viên đã từng làm việc và cống hiến cho các nhà máy, gắn với một thời kỳ vẻ vang trong lịch sử xây dựng và bảo vệ tổ quốc. Những câu chuyện về con người của các nhà máy này vô cùng thú vị và phong phú, do vậy, cần có những nghiên cứu và thu thập thêm tư liệu, phỏng vấn thêm nhiều con người lịch sử.

### **c. Hiểu về sử dụng:**

Sử dụng ở đây được phân tích ở ba cấp độ: sử dụng trong quá khứ, hiện tại và tương lai. Đối với các địa điểm cũ là các khu/công trình công nghiệp, thường phức tạp về mặt sử dụng, cần phải nghiên cứu cẩn thận vai trò của tất cả các cấu trúc và bộ phận cấu trúc của công trình. Sự phá hủy của các bộ phận cấu trúc sản xuất hay sự loại bỏ của thiết bị làm cho CTCNC mất đi các yếu tố chứng thực quan trọng và do đó mất đi tính toàn vẹn của di sản.

- Phân tích sử dụng trong quá khứ: mô tả các hoạt động và trình bày các đặc điểm công nghệ trong trường hợp sử dụng liên quan đến sản xuất nên được chuẩn bị cho tất cả các đối tượng và cấu trúc.

- Phân tích sử dụng ở hiện tại: việc sử dụng hiện có ở đây được mô tả về cấu trúc, cụ thể, cấu trúc của các vật liệu được mô tả (các công trình và cấu trúc được làm bằng gì và như thế nào). Phần này cũng trình bày các điều kiện của lớp bao che theo nghĩa về

khả năng áp dụng trong tương lai của chúng. Thông tin cơ bản được trình bày dưới dạng hồ sơ, đính kèm các tài liệu lưu trữ và hình ảnh quan trọng nhất.

- Phân tích sử dụng ở tương lai: Việc sử dụng trong tương lai phụ thuộc vào biện pháp chuyển đổi của các CTCNC thông qua hệ thống tiêu chí phân loại và đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng được trình bày chi tiết ở các nội dung phía sau.

### 3.3.2. *Đánh giá tiềm năng bảo tồn của các công trình công nghiệp cũ*

Với tinh thần đánh giá một cách hệ thống, coi CTCNC như là một di sản đô thị - tài nguyên văn hóa công nghiệp (DSCN). Đánh giá tiềm năng bảo tồn các CTCNC chính là đi xác định giá trị các thuộc tính di sản của chúng. Việc nhận diện các giá trị CTCNC không chỉ để bảo vệ của chúng, mà còn là cơ sở để xác định các giải pháp chuyển đổi nhằm khơi thông, tiếp biến những giá trị đó vào dòng chảy của đô thị hiện đại.

Với các phân tích về sự phân tầng của khái niệm tính xác thực đã được trình bày tại chương 2, có thể phát triển Điều 13 của Văn kiện Nara thành một lưới ma trận tư duy, trong đó chiều đứng trình bày 06 **khía cạnh** (*Hình thức và thiết kế; Vật liệu và chất liệu; Sử dụng và chức năng; Truyền thống và kỹ thuật; Vị trí và Bối cảnh; Tinh thần và cảm xúc*) và chiều ngang theo 04 **chiều kích** (*Nghệ thuật; Lịch sử; Xã hội; Khoa học*). Bằng cách này, **lược đồ tinh thần** được xác định cho phép một cách tiếp cận liên ngành để nghiên cứu và đánh giá tính xác thực cả chiều hữu hình và vô hình của DSCN,

Luận án đề xuất đánh giá tiềm năng bảo tồn DSCN bằng cách xác lập các tiêu chí cho từng ô lưới của lược đồ tinh thần dựa trên các cơ sở lý thuyết về tính xác thực, tinh thần nơi chốn tại chương 2. Trong đó, các tiêu chí tại mỗi ô lưới được đánh giá quan trọng như nhau - mỗi tiêu chí là 4 điểm, riêng các tiêu chí được tạo bởi khía cạnh *Tinh thần và cảm xúc* với 4 chiều kích chung – mỗi tiêu chí 5 điểm. Thang điểm này cho phép đánh giá mức độ từng tiêu chí một cách tương đối định tính (không quá sa đà vào chi tiết), nhưng khi tổng hợp lại số điểm đạt được (so với tổng mức 100) sẽ phản ánh trạng thái chung của CTCNC dưới tỉ lệ % một cách tương đối định lượng. Khi tổng số điểm đạt >50 thì CTCNC đó có tiềm năng di sản đáng kể để bảo tồn, và tổng điểm càng cao thì tiềm năng bảo tồn càng lớn.

**Bảng 3.1: Bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn các công trình công nghiệp cũ**

TIÊU CHÍ	KHÍA CẠNH	CHIỀU KÍCH				ĐIỂM
		Nghệ thuật (25)	Lịch sử (25)	Xã hội (25)	Khoa học (25)	
<b>ĐẶC TRƯNG</b>	<b>Hình thức và</b>	Sự thống nhất trong ý	Tiếp cận nghệ thuật	Mức độ ảnh hưởng của	Đặc trưng điển hình,	<b>4</b> +

<b>VẬT THỂ (32)</b>	<b>thiết kế (16)</b>	trởng thiết kế ban đầu  (Vd: mặt tiền, không gian, thống nhất thành phần biểu hiện nghệ thuật, điểm nhấn, màu sắc...)	trong thời kỳ xây dựng  (Vd: các tổ hợp công nghiệp tích hợp độc đáo từ đầu thế kỷ 20...)	chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế  (Vd: dự án của nhà nước; dự án viện trợ...)	kiểu hình thức ban đầu của công trình  (Vd: nghiên cứu khai thác hình dạng kiểu chữ, kiểu hình học...)	<b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b>
	<b>Vật liệu và chất liệu (16)</b>	Sự phù hợp của vật liệu với thể loại công trình  (Vd: Thép, gạch, bê tông cốt thép...)	Đặc điểm và tính năng của vật liệu tại thời điểm xây dựng  (Vd: các loại vật liệu không còn sản xuất?)	Đã có tác động từ các dự án tái thiết, cải tạo, chuyển đổi...  (Vd: thay đổi, cải tạo sau chiến tranh...)	Tính độc đáo và hợp lý của phương pháp xây dựng  (Vd: kỹ thuật vật liệu xây hầm, kho, vòm, ống...)	<b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b>
<b>ĐẶC TRƯNG XÃ HỘI (32)</b>	<b>Sử dụng và chức năng (16)</b>	Các hình thức tổ hợp kiến trúc, vật kiến trúc cho các không gian chức năng điển hình  (Vd: hình thức kết hợp giữa khu sản xuất mạch nha, lò bia, ống khói...)	Mô hình chức năng cho thấy phương pháp sản xuất đặc trưng trong một giai đoạn nhất định  (Vd: phương pháp sản xuất bia thế kỷ 19 và 20...)	Các chức năng xã hội mới phát sinh tích hợp với các chức năng sản xuất  (Vd: khu ở công nhân, trung tâm giao thương, trao đổi hàng hóa...)	Các thiết bị gốc là bằng chứng về sự phát triển công nghệ  (Vd: máy móc của giai đoạn cách mạng công nghiệp 1.0, 2.0, 3.0, 4.0...)	<b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b>
	<b>Truyền thống và kỹ thuật (16)</b>	Khai thác kiến trúc vật liệu truyền thống cho nghệ thuật	Bảo tồn kỹ thuật sản xuất truyền thống và phát huy chúng trong chức năng sản xuất tương lai  (Vd: cách sản xuất truyền thống)	Nhận định về sự thay đổi phương thức sản xuất cũng như các mối quan hệ  (Vd: thay đổi từ sản xuất thủ công)	Khả năng nghiên cứu, khai thác các kỹ thuật truyền thống	<b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b> + <b>4</b>

		(Vd: sử dụng gạch đặc trưng cho mặt tiền, lan can ...)	<i>mạch nha được bảo tồn và tiêu thụ trong sản xuất bia hiện đại...</i>	<i>sang sản xuất công nghiệp, thay đổi quan hệ của công nhân và máy móc..)</i>	(Vd: kết hợp các kỹ thuật cũ và phương pháp sản xuất bia thủ công...)	
<b>ĐẶC TRƯNG TINH THẦN (36)</b>	<b>Vị trí và Bối cảnh (16)</b>	Mang ý nghĩa địa lý với sự liên hệ chặt chẽ với không gian thực thể và không gian xã hội cả trong quá khứ và hiện tại  (Vd: đánh dấu địa danh đô thị, nói đến khu Cao Xà Lá người ta biết ngay vị trí tọa lạc của nhà máy Cao su, Xà phòng, thuốc lá...)	Tạo sự phát triển đặc trưng cho khu vực tại thời điểm có sự thiết lập các cơ sở sản xuất  (Vd: tạo ra sự phát triển của khu công nghiệp đầu tiên dọc theo bờ sông...)	Vai trò vị trí trong cấu trúc không gian đô thị  (Vd: từng là vị trí chiến lược trong khu vực ngoại biên thành phố, hình thành thị trường tiêu thụ, kho bãi...)	Tuân thủ các nguyên tắc của quá trình định vị công nghiệp  (Vd: bằng chứng về việc khai thác các nguồn nguyên liệu thô, đất đai, lực lượng lao động có kỹ thuật, thiết bị, vốn, giao thông liên lạc, và quy mô của thị trường đối với các sản phẩm được sản xuất...)	4 + 4 + 4 + 4
	<b>Tinh thần và cảm xúc (20)</b>	Cảm nghiệm của chủ thể quan sát về phong cách kiến trúc, giá trị con người và khung cảnh tự nhiên duy nhất – đặc trưng gốc  (Vd: tất cả những người trải nghiệm đều có những cảm nhận	Được thừa nhận về ý nghĩa lịch sử qua hiểu biết sâu sắc về các yếu tố nền tảng như mục đích, bối cảnh ra đời của công trình  (Vd: sự ra đời các CTCN "kể lại" quá	Tạo được bản sắc của nơi chốn qua cảm nhận của con người và sinh hoạt của con người - cả nhóm sản xuất bên trong và nhóm tiêu thụ bên ngoài	Tác động của sự thay đổi và phát triển khoa học công nghệ đối với kinh nghiệm, mối quan hệ tích cực cũng như trải nghiệm lâu dài, thường xuyên của CBCNV trong các nhà máy	5 + 5 + 5 + 5



		giống nhau về những đặc trưng mạnh mẽ của đối tượng – giá trị của chiếc ống khói tại khách sạn Pullman, bức tường phù điêu đắp nổi tại nhà máy thiết bị bưu điện hay giá trị về môi trường xung quanh của nhà máy thuốc lá Thăng Long...)	trình, bản chất xâm chiếm, khai thác thuộc địa của người Pháp, "kê lại" một giai đoạn phát triển của miền bắc xã hội chủ nghĩa, và một giai đoạn ở miền nam với khuynh hướng tư bản khi đất nước bị chia cắt...)	(Vd: văn hóa uống bia của người Hà Nội. nhắc đến bia HN là liên tưởng ngay đến nhà máy sản xuất bia Hoàng Hoa Thám...)	(Vd: hệ thống truyền tải điện là yếu tố tạo nên sự đồng nhất các mối quan hệ xã hội đặc trưng trong các cấu trúc không gian sản xuất giữa chủ sở hữu – cán bộ giám sát – người lao động...)
--	--	---	--	--	---

### Tăng cường tiếp cận

Luận án nhấn mạnh tất cả các giá trị của CTCNC không chỉ là những giá trị làm nổi bật tầm quan trọng của di sản, mà còn bao gồm giá trị của CTCNC trong sự phát triển xã hội, không gian và kinh tế. Do đó, tầm quan trọng của một CTCNC sẽ được thiết lập trong một quá trình có sự tham gia của tất cả những đối tượng liên quan.

Bên cạnh việc xác lập bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn DSCN bằng phương pháp chuyên gia - mang tính chủ quan, việc **đánh giá lại** các giá trị di sản đã được xác định ở trên một cách khách quan thông qua phỏng vấn - nghiên cứu xã hội học là một phương pháp đánh giá định lượng. Sự tham gia của cộng đồng xã hội vào việc định giá DSCN sẽ đảm bảo lợi ích của cộng đồng thông qua kết nối xã hội, văn hóa và kinh tế với di sản. Như vậy, "**Cộng đồng kết nối**" thể hiện cam kết và trách nhiệm mạnh mẽ đối với các hành động đánh giá, bảo tồn và phát huy DSCN.

Các thuộc tính di sản đã được xác định sẽ được cấu trúc theo các nhóm khía cạnh giá trị tương ứng với các giai đoạn thời gian nhằm hình thành nên một bảng thông tin di sản để phỏng vấn, cụ thể: Xác định ý nghĩa của CTCN ở quá khứ thông qua nhóm giá trị về: kinh tế, xã hội, công nghệ; Xác định ý nghĩa của các CTCN ở hiện tại thông qua nhóm giá trị về: lịch sử, vị trí, kiến trúc hoặc không xác định; Xác định ý nghĩa của các CTCN ở tương lai thông qua nhóm giá trị về: truyền thống, văn hóa, du lịch hoặc kinh

té. Kết quả đánh giá được tổng hợp dưới dạng tỷ lệ phần trăm (%) số người thừa nhận ý nghĩa trên tổng số người tham gia phỏng vấn.

**Bảng 3.2: Xác nhận giá trị DSCN bằng phương pháp điều tra xã hội học**

Khía cạnh/Thời gian	Quá khứ		Hiện Tại		Tương lai	
	Tỷ lệ (100%)	Ý nghĩa	Tỷ lệ (100%)	Ý nghĩa	Tỷ lệ (100%)	Ý nghĩa
<b>Kinh tế</b>	%	Mô hình chức năng sản xuất đặc trưng trong một giai đoạn nhất định?				Xây mới theo chức năng phát triển đô thị?
<b>Xã hội</b>	%	Các chức năng xã hội mới phát sinh tích hợp với các chức năng sản xuất?				
<b>Công nghệ</b>	%	Bằng chứng về sự phát triển, chuyển đổi công nghệ sản xuất?				
<b>Lịch sử</b>			%	Bối cảnh ra đời và tuổi thọ?		
<b>Vị trí</b>			%	Giá trị bất động sản?		
<b>Kiến trúc</b>			%	Địa danh đô thị có bản sắc?		
<b>Truyền thống</b>					%	Tiếp tục sản xuất?
<b>Văn hóa</b>					%	Công trình công đồng sáng tạo?
<b>Du lịch</b>					%	Bảo tàng, triển lãm, lễ hội...?
<b>Không xác định</b>			%	<i>Phê tích?</i>		

Các kết quả đánh giá tiềm năng bảo tồn DSCN và định giá lại ở trên là các thông số chính trong việc chuẩn bị cho các dự án chuyển đổi bằng giải pháp bảo tồn và tái sử dụng thích ứng sẽ được trình bày phía sau.

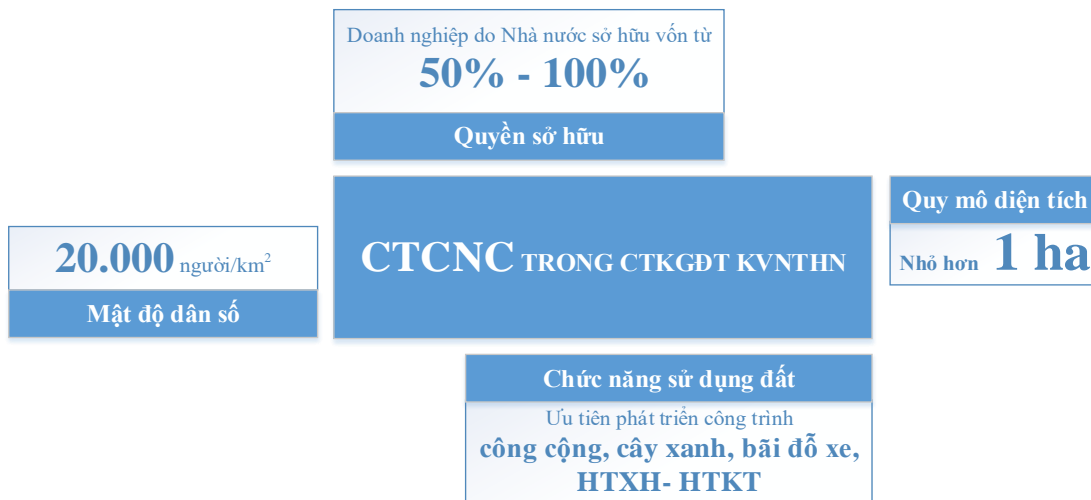
### **3.4. Phân loại các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội**

#### **3.4.1. Phân loại các công trình công nghiệp cũ theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng với cấu trúc không gian đô thị**

### a. Xác định tiêu chí chuyển đổi thích ứng

Các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN sau khi nhận diện giá trị di sản được xác định là có tiềm năng bảo tồn sẽ được xem xét để đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng làm cơ sở đề xuất các giải pháp chuyển đổi phù hợp theo mục tiêu số 2 nêu ở mục 3.1.2. Để đạt được mục tiêu nêu trên, cần thiết xác định một số tiêu chí liên quan phục vụ cho việc phân nhóm các công trình chuyển đổi thích ứng.

Do tính chất phức tạp của hiện trạng và số lượng các CTCNC trong CTKHĐT KVNTHN, nên việc tổng hợp thông tin số liệu gặp rất nhiều khó khăn, do đó việc áp dụng các tiêu chí chỉ mang tính tương đối làm và cần được thực hiện theo lộ trình thời gian và theo từng khu vực cụ thể - ***ưu tiên các CTCNC có giá trị về mặt di sản trong KVNTHN*** trước để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả của toàn bộ giải pháp.



Sơ đồ 3.2: Tiêu chí chuyển đổi thích ứng CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN

#### **Tiêu chí 1: Vị trí**

Thông thường các CTCNC chuyển đổi có được thành công rực rỡ, một phần là bởi sự thuận tiện lý tưởng về vị trí của nó. Sẽ không thể có một nhà kho, bãi đỗ xe đường phố ngay trên một đường phố chính nếu không phải từ vị trí của các CTCNC. Thực tế, các CTCNC theo thời gian, dần đi vào lõi trung tâm thành phố, tương đối gần với một con đường huyết mạch quan trọng, song cũng có được một số sự riêng tư nhất định. Như vậy, vị trí các CTCNC có ảnh hưởng trong sự thành công và thách thức phải đối mặt trong quá trình chuyển đổi.

Tham chiếu vị trí các CTCNC trong KVNTHN: Không nằm ngoài thông lệ và cơ sở của quá trình định vị công nghiệp, tất cả các CTCNC trong KVNTHN theo thời gian đều nằm trong hoặc gần lõi trung tâm, tại các khu vực có giá trị cao của thành phố. Trong chiến lược tái thiết đô thị, tất cả các bên liên quan đều muốn tận dụng giá trị địa

tô từ vị trí của các CTCNC này. Nói một cách đơn giản, chính vị trí và sự gần gũi của CTCNC tạo nên tính khả thi trong quá trình chuyển đổi, việc thích ứng CTCNC với một tính năng mới hoặc tiện nghi mong muốn cũng là thích ứng với sự chuyển hóa CTKGĐT. Các CTCNC nằm trong khu vực có mật độ dân số càng lớn thì giá trị kinh tế của khu đất càng lớn.

Trong 12 quận KVNTHN, quận Đống Đa là khu vực tập trung đông dân cư nhất. Nằm ở phía Tây Nam nội thành với diện tích 9,96 km<sup>2</sup>, dân số 401.700 người, mật độ dân số 40.331 người/km<sup>2</sup>, quận Hoàn Kiếm là đơn vị có diện tích nhỏ nhất chỉ với 5,29 km<sup>2</sup> nhưng mật độ dân số lại xếp thứ 3 trong tất cả các quận KVNTHN với 29.471 người/km<sup>2</sup>. Đây được xem là trung tâm của kinh thành Thăng Long xưa và Thủ đô Hà Nội ngày nay. Hoàn Kiếm nổi tiếng với nhiều phố cổ, gắn bó với nhiều làng nghề, phố nghề Hà Nội.

Phân tích số liệu của 185 CTCNC khảo sát, luận án đề xuất chia làm 2 khu vực để xác định mật độ dân số thích ứng cho chuyển đổi. Khu vực nội đô lịch sử (04 quận) có mật độ dân số trung bình 31.840 người/km<sup>2</sup>, với 74 CTCNC (40%); Khu vực nội thành mở rộng (08 quận) chỉ có mật độ dân số trung bình là 10.780 người/km<sup>2</sup>, với 111 CTCNC (60%).

**Bảng 3.3: Thống kê mật độ dân số 12 quận KVNTHN và số lượng CTCNC khảo sát**

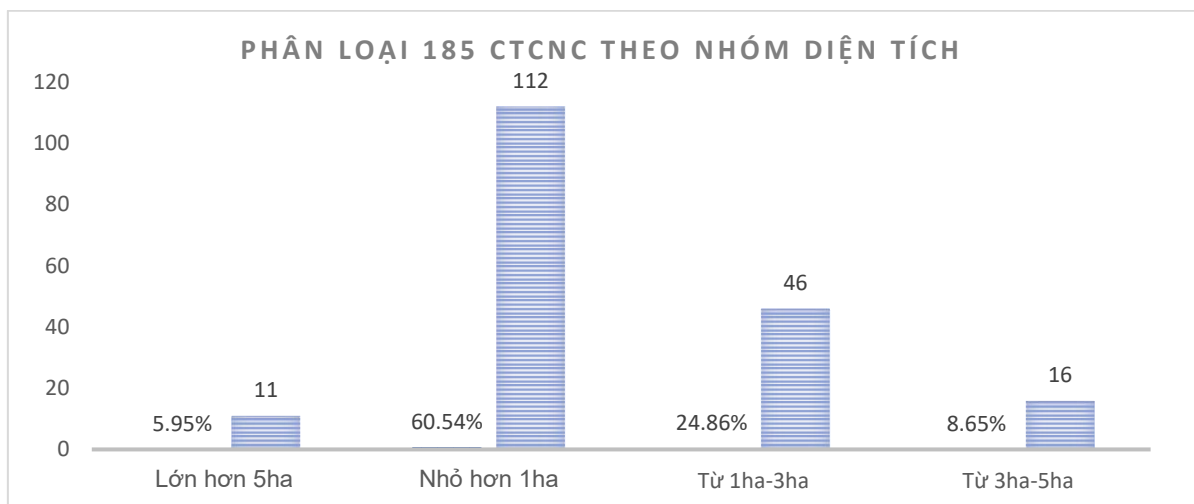
STT	Tên gọi	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )	Số lượng các CTCNC khảo sát	
<b>I</b>	<b>Khu vực nội đô lịch sử</b>					<b>Tổng</b>
1	Đống Đa	9,96	401.700	40.331	23	<b>74</b>
2	Ba Đình	9,25	242.800	26.249	12	
3	Hoàn Kiếm	5,29	155.900	29.471	8	
4	Hà Bà Trưng	10,09	315.900	31.308	31	
	<b>Trung bình:</b>	<b>8,65</b>	<b>279.075</b>	<b>31.840</b>	<b>18,50</b>	
<b>II</b>	<b>Khu vực nội đô mở rộng</b>					<b>Tổng</b>
1	Cầu Giấy	12,03	251.800	20.931	4	<b>111</b>
2	Hà Đông	48,34	284.500	5.885	32	
3	Bắc Từ Liêm	43,35	320.400	7.391	6	
4	Nam Từ Liêm	32,27	232.900	7.216	4	
5	Thanh Xuân	9,08	226.000	24.890	22	
6	Hoàng Mai	40,32	364.900	9.050	21	
7	Long Biên	59,93	270.300	4.510	20	
8	Tây Hồ	24,01	152.800	6.364	2	
	<b>Trung bình:</b>	<b>33,67</b>	<b>262.950</b>	<b>10.780</b>	<b>13,88</b>	

So sánh với mật độ dân số các đô thị đang phát triển trên thế giới và hiện trạng mật độ dân số 12 quận cùng số lượng các CTCNC khảo sát trong KVNTHN theo kết quả tại Bảng trên, luận án đề xuất chỉ số mật độ dân số khả thi cho việc chuyển đổi thích ứng tại khu vực CTCNC tọa lạc tối thiểu là **20.000 người/km<sup>2</sup>**.

### **Tiêu chí 2: Quy mô**

Các CTCNC thường được tọa lạc tại những mảnh đất có quy mô lớn trong thành phố, là những mảnh đất lớn khan hiếm còn sót lại. Điều này là một lợi thế của các chủ sở hữu cũng như các nhà đầu tư thực hiện các dự án quy mô lớn thay vì phải bỏ ra số tiền khổng lồ để mua gom các mảnh đất nhỏ đất đỏ trong trung tâm cho các dự án quy mô tương tự. Như vậy dự án chuyển đổi các CTCNC sẽ hạn chế được việc đối mặt với vốn đầu tư cũng như tận dụng được sự phù hợp về cấu trúc, tỷ lệ... của công trình cũ.

Xem xét kết quả khảo sát các mô hình chuyển đổi DSCN trên thế giới tại mục 2.4.2 nêu trên có thể nhận thấy các DSCN được chọn để chuyển đổi nhiều nhất là những công trình có quy mô nhỏ hơn 0.3ha.



*Sơ đồ 3.3: Phân nhóm các CTCNC trong KVNTHN theo quy mô diện tích*

Trên cơ sở số liệu khảo sát 185 CTCNC trong KVNTHN, nhận thấy khoảng 60% các công trình công nghiệp có diện tích nhỏ hơn 1ha và 40% còn lại có diện tích lớn hơn 1ha. Thông qua việc tham khảo quy mô diện tích các công trình công nghiệp chuyển đổi trên thế giới, điều kiện hiện trạng của Hà Nội, luận án đề xuất các CTCNC trong KVNTHN có tiềm năng chuyển đổi thích ứng khi có **quy mô nhỏ hơn 1ha**.

### **Tiêu chí 3: Quyền sở hữu**

Việc xác định quyền sở hữu các CTCNC liên quan đến việc cân bằng các mục tiêu và nhu cầu riêng với các khung chính sách, pháp lý cũng như sự quan tâm của cộng

đồng đối với vấn đề chuyển đổi. Tất cả cần phù hợp với nhau, tuy nhiên hiện nay vẫn còn một số bất cập, ví dụ về việc xác định đối tượng CTCNC thuộc diện di dời: theo Nghị định 167 và Nghị định 67 (về việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công) quy định là doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, trong khi, theo Quyết định 130 (về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp...) không phân biệt doanh nghiệp có tỷ lệ vốn nhà nước. Do đó, các CTCNC trong KVNTHN thuộc Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, Công ty CP và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn hai thành viên trở lên do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ đang quản lý, sử dụng phải di dời theo quy hoạch khi không phù hợp với hoạch xây dựng, thuộc trường hợp UBND cấp tỉnh ban hành Danh mục nhà, đất phải di dời theo quy hoạch sau khi có ý kiến của HĐND cùng cấp.

Theo kinh nghiệm trên thế giới, các công trình có tiềm năng chuyển đổi thích ứng là các công trình được đánh giá cao và xác định được các giá trị cần bảo tồn. Do đó, khi chuyển đổi các công trình này thường bị ràng buộc bởi các chính sách và các quy định, nguyên tắc về bảo tồn. Các công trình công nghiệp chuyển đổi thích ứng thành công, thông thường là các công trình phụ thuộc nhiều vào nhận thức về giá trị và tầm nhìn của chủ sở hữu cũng như cộng đồng dân cư và các bên liên quan (nhà phát triển, nhà nghiên cứu và các tổ chức nghề nghiệp...)

Luận án đề xuất các CTCNC trong KVNTHN có tiềm năng chuyển đổi thích ứng là các công trình thuộc ***Doanh nghiệp do Nhà nước sở hữu vốn từ 50% - 100%***.

#### **Tiêu chí 4: Chức năng sử dụng đất**

Việc cung cấp các luật và định hướng chính sách rõ ràng về quy hoạch sử dụng đất có thể giúp thúc đẩy việc tạo ra các cộng đồng mạnh mẽ, một nền kinh tế mạnh mẽ và một môi trường sạch sẽ và lành mạnh. Mỗi CTCNC KVNTHN chuyển đổi yêu cầu một số biến thể của một ứng dụng sử dụng đất hoặc phát triển cụ thể của khu vực địa điểm để cho phép sử dụng mới được đề xuất, chẳng hạn điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hà Nội; công bố quy hoạch phân khu bốn quận nội thành và các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý đô thị liên quan.

Các chính sách hiện hành hiện nay thường nghiêng về hướng chuyển đổi thích ứng, nghĩa là các chuyển đổi mục đích sử dụng đất thường sẽ phù hợp với các định hướng quy hoạch sử dụng đất tương lai, ví dụ: hướng đến đất công cộng, hỗn hợp và không hình thành đơn vị ở. Ví dụ, tại Điều 3 (Quyết định 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015). Sử



dụng quỹ đất sau khi di dời: Việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, ... được ưu tiên để xây dựng, phát triển các công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị; không làm tăng chất thải cho khu vực nội thành, đảm bảo cân bằng nhu cầu về hạ tầng xã hội, kỹ thuật và môi trường đô thị, không được sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch. Trong mọi trường hợp, bất kỳ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất hoặc phát triển cụ thể nào cũng đều yêu cầu phải được Hội đồng thành phố phê duyệt và đưa vào kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất định kỳ và thường niên. Cơ bản, các đề các CTCNC có thể chuyển đổi thích ứng cần có sự đồng hành của cả chủ sở hữu và chính quyền. Điều này đòi hỏi mối quan hệ tương hỗ giữa các nhà đầu tư, phát triển dự án chuyển đổi và cán bộ, nhân viên chính quyền cần chặt chẽ, suôn sẻ và đảm bảo rằng các chính sách có liên quan được cập nhật và áp dụng kịp thời, đúng đắn.

Như vậy, luận án đề xuất các CTCNC trong KVNTHN có tiềm năng chuyển đổi thích ứng là các công trình có định hướng quy hoạch sử dụng đất ưu tiên phát triển công trình *công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, HTXH- HTKT*.

#### **b. Phân loại các CTCNC theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng**

Dựa trên các tiêu chí chuyển đổi thích ứng nêu ở mục 3.4.1, có thể phân loại các CTCNC trong KVNTHN theo các nhóm như sau:

- CTCNC phù hợp với tiêu chí chuyển đổi thích ứng
- CTCNC được xếp loại có tiềm năng chuyển đổi thích ứng trung bình;
- CTCNC được xếp loại có tiềm năng chuyển đổi thích ứng thấp.

Để phân loại các CTCNC trong KVNTHN theo mức độ phù hợp với tiêu chí chuyển đổi thích ứng, luận án sử dụng phương pháp phân tích cụm (cluster analysis). Phương pháp này rất hữu ích để phân nhóm các đặc điểm tương tự của các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN. Luận án sử dụng 5 nội dung bao gồm: giá trị di sản; vị trí/ mật độ dân số; quy mô diện tích; quyền sở hữu; chức năng sử dụng đất theo quy hoạch.

**Nội dung 1 – Giá trị di sản:** các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN có thể được phân loại theo mức độ nhận diện giá trị di sản hay tiềm năng bảo tồn của chúng (dựa trên kết quả đánh giá tại mục 3.3.2). Theo đó, hệ thống các CTCNC được phân thành bốn loại cơ bản như sau:

- CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn >80
- CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn từ 65-80

- CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn từ 50-65
- CTCNC có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn <50

Thực tế nghiên cứu hiện trạng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN cho thấy, các CTCN có giá trị di sản cao là các công trình mang trong mình không giới hạn các đặc trưng sau: đại diện cho sự phát triển của xã hội và đô thị trong một giai đoạn lịch sử; đánh dấu những mốc quan trọng trong lịch sử hiện đại hóa, đô thị hóa, công nghiệp hóa ở Việt Nam và Hà Nội; đóng vai trò khai sinh cho một ngành công nghiệp ở Hà Nội; có kiến trúc hiện đại nhất và đẹp nhất ở Hà Nội và Miền Bắc (dựa trên quan điểm mỹ học của Chủ nghĩa Hiện đại) trong thời điểm được xây dựng; mang dấu ấn về kỹ thuật và hình ảnh đô thị ở Hà Nội. Các CTCNC có giá trị di sản công nghiệp càng lớn điểm số đánh giá tiềm năng chuyển đổi thích ứng cao.

**Nội dung 2 - Vị trí/ mật độ dân số:** Mật độ dân số trong nội đô của Hà Nội đang ở mức cao, nhưng thực tế nhiều thành phố trên thế có mật độ dân số cao hơn rất nhiều. Ví dụ: thành phố Dhaka (Bangladesh), mật độ dân số bình quân là 45.000 người/km<sup>2</sup>, một số khu vực nội đô, mật độ dân số lên tới 1.000.000 người/km<sup>2</sup>, tức cao gấp khoảng 30 lần so với Hà Nội; Karachi (Pakistan) đứng thứ mười (trong 10 đô thị có mật độ cao nhất thế giới năm 2012) là 15.000ng/ km<sup>2</sup>; nhiều thành phố ở châu Âu và Bắc Mỹ cũng có xu hướng phát triển đô thị là những khu vực có mật độ dân số cao (hay còn được gọi là đô thị nén). Tuy nhiên, hiện tại Hà Nội đang quá tải về cơ sở hạ tầng, nguyên nhân của việc ùn tắc giao thông và suy giảm lợi ích kinh tế. Do đó, khi đánh giá tiềm năng chuyển đổi thích ứng các CTCNC theo vị trí/ mật độ dân số thì mật độ dân số càng cao thì điểm số càng lớn.

**Nội dung 3 - Quy mô diện tích:** Theo số liệu thống kê từ 185 CTCNC khảo sát trong KVNTHN của luận án có 11 công trình (chiếm 5,95%) có diện tích lớn hơn 5ha; 16 công trình (chiếm 8,65%) có diện tích từ 3ha-5ha; 46 công trình (chiếm 24,86%) có diện tích từ 1ha-3ha và 112 công trình (chiếm 60,54%) có diện tích nhỏ hơn 1ha. Theo kinh nghiệm quốc tế, việc chuyển đổi các CTCNC có quy mô nhỏ dưới 0,3 ha sẽ thuận lợi hơn cho việc chuyển đổi thích ứng chúng có những ưu điểm như: quỹ đất hợp lý, tránh việc sử dụng lãng phí tài nguyên đất mà vẫn đảm bảo thuận lợi để phát triển những không gian đáp ứng nhu cầu của người dân trong thời đại mới. Do đó, đối với tiêu chí quy mô diện tích, CTCNC có diện tích càng cao thì điểm số càng nhỏ.

**Nội dung 4 - Quyền sở hữu:** Chương trình cổ phần hóa bắt đầu được Việt Nam thử nghiệm trong các năm 1990-1991 và chính thức được thực hiện từ năm 1992, được đẩy mạnh từ năm 1996, và cơ bản hoàn thành vào năm 2010. Hiện nay, phần lớn các CTCNC KVNTHN thuộc các doanh nghiệp đã cổ phần hóa, nhiều cơ sở nhà đất có quy mô và vị trí đặc địa đã cổ phần hóa và tư nhân nắm giữ trên 50%. Đối với các CTCNC KVNTHN do Doanh nghiệp tư nhân nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc diện di dời do gây ô nhiễm môi trường hoặc do lỗi thời, lạc hậu (vật lý, kinh tế, chức năng, công nghệ, xã hội, pháp lý và chính trị) cũng là đối tượng nghiên cứu của luận án. Thông thường các công trình có chủ sở hữu tư nhân thường có xu hướng đường đến chuyển đổi phục vụ tối đa cho mục đích kinh tế. Chuyển đổi thích ứng với CTKGĐT trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành và hướng đến mục đích cộng đồng, sáng tạo, bền vững nên công trình càng chịu sự quản lý của nhà nước thì khả năng tuân thủ cao nên điểm sẽ cao.

**Nội dung 5 - Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch:** Tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng, xu hướng dỡ bỏ các nhà máy, xí nghiệp,... cũ để xây nhà cao tầng vẫn là xu hướng phổ biến. Điều này đang đòi hỏi cần có nhận thức mới, lối ứng xử mới với DSCN, tránh tình trạng "xóa đi" một phần ký ức lịch sử. Theo số liệu thống kê từ 185 công trình khảo sát của luận án có về chức năng sử dụng đất theo quy hoạch có hơn 20% CTCN sẽ chuyển đổi thành đất phát triển đô thị, gần 30% chuyển thành đất hỗn hợp, gần 10% có mục đích đất ở và khoảng 40% còn lại cho các chức năng công cộng, HTXH – HTKT. Luận án đề xuất số điểm tăng dần tương ứng cho các chức năng sử dụng đất theo quy hoạch theo thứ tự như sau: Phát triển chung cư cao tầng - Phát triển công trình hỗn hợp TMDV cao tầng - Phát triển các công trình HTXH- HTKT - Phát triển các công trình cộng đồng, sáng tạo.

Việc phân loại các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN dựa trên cơ sở cách tính MAX và MIN số điểm cho mỗi CTCNC. Năm tiêu chí, mỗi tiêu chí được chia thành bốn phần, đánh giá trên thang điểm 1-4, do đó: MAX là:  $5 \times 4 = 20$ ; MIN là  $5 \times 1 = 5$ ;  $A = (MAX - MIN) / 3 = (20 - 5) / 3 = 5$ .

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

Với các công trình có tiềm năng chuyển đổi thích ứng cao và trung bình sẽ được đưa vào xem đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng và đề xuất các mô hình chuyển đổi cũng như giải pháp thiết kế can thiệp phù hợp. Đối với các CTCNC có tiềm năng chuyển đổi thích ứng thấp sẽ theo quy định, mô hình chiến lược tái thiết đô thị cũng như các định hướng quy hoạch, quản lý các CTCNC hiện hành.

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

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

### 3.4.2. Phân loại các CTCNC theo tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng

Luận án đề xuất áp dụng mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng (ARP) tại mục 2.1.3/d để đánh giá tham chiếu cho các đối tượng nghiên cứu điển hình khi trong điều kiện có đầy đủ thông tin, thông số và dữ liệu nghiên cứu khảo sát cụ thể. Các thông số áp dụng được xác định như sau:

#### a. Xác định tuổi thọ vật lý của các CTCNC

Để xác định tuổi thọ vật lý của CTCN, luận án đề xuất áp dụng các bảng câu hỏi để có sự đánh giá cơ bản về tuổi thọ của công trình theo ba tiêu chí chính: bối cảnh môi trường, hồ sơ xây dựng và tính toàn vẹn cấu trúc. Mỗi loại có trọng số như nhau, và bao gồm mười câu hỏi yêu cầu câu trả lời có / không đơn giản. Trường hợp thông tin không xác định thì câu trả lời bỏ trống và sẽ bị bỏ qua trong tính toán. Trong 10 câu hỏi mỗi loại có ba câu hỏi theo từng tiêu chí chính có trọng số gấp đôi do tầm quan trọng tương đối của chúng. Một số câu hỏi được diễn đạt để xác định các điểm tích cực, trong khi một số câu hỏi là tiêu cực và những câu hỏi khác trung tính (tích cực hoặc tiêu cực). Loại câu hỏi được phân phối đều trong toàn bộ mẫu điều tra. Thuật toán tính toán giả định trên tuổi cơ sở của công trình là 100 năm và sau đó cộng hoặc trừ điểm (năm) theo các câu trả lời cho các câu hỏi. Một đề xuất áp dụng cho việc ước tính và dự báo được làm tròn xuống một trong các kết quả sau: 25, 50, 75, 100, 150, 200, 250 hoặc 300.

**Bảng 3.5: Phỏng vấn xác định tuổi thọ vật lý của các CTCNC trong KVNTHN**

	TT		Có/Không
<b>Bối cảnh môi trường:</b>	1	Công trình nằm trong vòng 1 km của bờ các con sông lớn KVNTHN ( <i>sông Hồng, sông Đuống, sông Đà, sông Nhuệ, sông Cầu, sông Đáy, sông Cà Lồ, sông Tích và sông Tô Lịch</i> )?	
	2	Công trình xây dựng được đặc trưng bởi điều kiện đất ổn định?	#
	3	Địa điểm xây dựng có lượng mưa thấp ( <i>trung bình hàng năm &lt; 500mm</i> )?	
	4	Công trình được xây dựng trên khu đất “Xanh” không?	
	5	Công trình có nguy cơ tiếp xúc với lũ lụt hoặc điều kiện rửa trôi?	
	6	Công trình phải chịu ảnh hưởng bão nghiêm trọng?	
	7	Công trình chịu ảnh hưởng của ô nhiễm môi trường?	
	8	Công trình nhà nằm trong khu vực thường xảy ra ách tắc giao thông?	
	9	Công trình nằm trong một khu vực bất ổn dân sự?	#
	10	Thuộc khu vực có yếu tố tác động có thể làm hỏng mặt ngoài?	#

	TT		Có/Không
Hồ sơ xây dựng:	1	Công trình được sử dụng chủ yếu trong giờ làm việc bình thường?	
	2	Các hoạt động công nghiệp được thực hiện trong công trình?	#
	3	Công trình mở cửa cho công chúng?	
	4	Công trình có bao gồm người thuê?	
	5	Có người quản lý hoặc người chăm sóc thường xuyên cho công trình?	#
	6	Công trình có dự định là một tài sản dài hạn?	#
	7	Công trình có hỗ trợ lưu trữ hoặc xử lý vật liệu nguy hiểm?	
	8	Mật độ xây dựng công trình lớn hơn $10 \text{ m}^2/\text{người}$ ?	
	9	Công trình được bảo vệ bởi an ninh giám sát?	
	10	Công trình có bảo hiểm đầy đủ?	
	TT		Có/Không
Toàn vẹn cấu trúc:	1	Công trình đặc trưng bởi các yếu tố của xây dựng lớn?	
	2	Cấu trúc chính của công trình là đáng kể so với thiết kế?	
	3	Cấu trúc xây dựng phức tạp hoặc độc đáo?	
	4	Các thành phần xây dựng dự định sẽ có độ bền cao?	#
	5	Có các cấu trúc khác tức liền kề ngay sát với công trình?	
	6	Công trình có một hệ thống móng ổn định?	#
	7	Tiêu chuẩn tay nghề cho dự án cao?	
	8	Công trình chịu thời tiết có sự xâm nhập của nước?	#
	9	Công trình được bảo vệ chống lại các sự kiện hỏa hoạn tình cờ?	
	10	Công trình được thiết kế như một di tích công cộng hoặc biểu tượng?	

### b. Đánh giá sự lỗi thời của của các CTCNC

Luận án đề xuất áp dụng đánh giá trên bảy lại lỗi thời của công trình như đã được mô tả chi tiết tại Langston (2011), và coi việc đánh giá này như là các nguyên tắc quan trọng nhằm hướng đến các công trình có cuộc sống lâu dài, phù hợp và năng lượng thấp, kết hợp với các sáng kiến tái chế và duy trì cấu trúc công trình đến cuối cuộc sống vật chất của chúng có thể tạo ra hiệu suất bền vững cao hơn (ví dụ: sử dụng vật liệu chất lượng cao, linh hoạt trong bố cục không gian, giảm sự phụ thuộc vào năng lượng không thể tái tạo...). Kinh nghiệm thế giới, các kỹ thuật ước tính thay thế đã được phát triển để định lượng từng loại lỗi thời, bao gồm: vật lý, kinh tế, chức năng, công nghệ, xã hội, pháp lý và chính trị. Từ đó tính toán được tỷ lệ lỗi thời của công trình. Cụ thể:

*Lỗi thời vật lý:* có thể được đo bằng cách kiểm tra *chính sách và hiệu suất bảo trì*. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu các yếu tố xây dựng không được duy trì đúng cách. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình có ngân sách bảo trì cao là 0%, có ngân sách bảo trì thấp là 20% và có cường độ bảo trì trung bình là 10%.

*Sự lỗi thời về kinh tế:* có thể được đo lường bằng vị trí của công trình đến thành phố lớn, khu trung tâm thương mại, thị trường chính hoặc trung tâm kinh doanh khác. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ Xác . Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình nằm trong khu vực có mật độ dân số cao là 0%, có mật độ dân số thấp là 20% và với mật độ dân số trung bình là 10%.

*Sự lỗi thời về chức năng:* có thể được đo lường bằng cách xác định mức độ linh hoạt được tích hợp trong thiết kế của công trình. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu các cách bố trí tòa nhà không có sự linh hoạt để thay đổi. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình có chi phí dao động thấp là 0%, có chi phí dao động cao là 20% và chi phí dao động thông thường là 10%.

*Sự lạc hậu về công nghệ:* có thể được đo lường bằng cách sử dụng năng lượng vận hành của tòa nhà. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu công trình phụ thuộc vào mức năng lượng cao để mang lại sự thoải mái cho người sử dụng. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình có nhu cầu năng lượng thấp là 0%, có nhu cầu năng lượng mạnh là 20% và với hiệu suất năng lượng hoạt động thông thường là 10%.

*Sự lạc hậu xã hội:* có thể được đo lường bằng mối quan hệ giữa chức năng xây dựng và thị trường. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu công trình dựa trên thu nhập bên ngoài hoặc nếu dịch vụ mà công trình dự định bị suy giảm. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình có không gian sở hữu và chiếm dụng hoàn toàn hoặc ngày càng tăng sự hiện diện của thị trường là 0%, trong khi các công trình có không gian thuê lấp đầy hoặc với sự hiện diện thị trường giảm là 20% và với mức thuê và quyền sở hữu cân bằng hoặc sự hiện diện thị trường ổn định là 10%.

*Lỗi thời pháp lý:* có thể được đo lường bằng chất lượng của thiết kế ban đầu. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu công trình được thiết kế và xây dựng theo tiêu chuẩn thấp. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình chất lượng cao là 0%, chất lượng thấp là 20% và với chất lượng trung bình là 10%.

*Lỗi thời chính trị:* một khái niệm ít công khai, có thể được đo lường bằng mức độ quan tâm của cộng đồng hoặc cộng đồng địa phương xung quanh một dự án. Hiệu quả cuộc sống hữu ích sẽ giảm nếu công trình có một mức độ can thiệp chính trị (ràng buộc) cao. Ước tính, tỷ lệ lỗi thời cho các công trình có mức độ quan tâm (ràng buộc) thấp là 0%, có mức độ quan tâm cao là 20% và với lợi ích cộng đồng ở mức trung bình là 10%. Khi một dự án có thể nhận được lợi ích đáng kể từ sự can thiệp chính trị, thay vì ràng



buộc, có thể mở rộng điểm đánh giá thành phạm vi tích cực (nghĩa là -20% đến + 20%). Trong trường hợp này, nếu sự can thiệp tiềm năng được coi là một lợi thế, nó có thể kéo dài tuổi thọ hữu ích của tòa nhà và giúp bù đắp những cân nhắc lỗi thời khác, tất cả đều là tiêu cực hoặc trung tính. Các về ảnh hưởng tích cực bao gồm các cơ hội tài trợ của Nhà nước hoặc các khoản giảm thuế được tăng cường có thể được thực hiện khi theo đuổi chiến lược tái sử dụng thích ứng.

### c. Cuộc sống hữu ích của công trình

Cuộc sống hữu ích được xác định thông qua việc áp dụng Công thức (1).

$$\text{Cuộc sống hữu ích của công trình (Lu)} = \frac{L_p}{(1 + \sum_{i=1}^7 O_i) L_p} \quad (1)$$

#### Trong đó:

Lu = Cuộc sống hữu ích của công trình

Lp = Tuổi thọ vật lý của công trình (năm)

O1 = lỗi thời vật lý (%)

O2 = lỗi thời kinh tế (%) (%)

O4 = lỗi thời công nghệ (%)

O5 = lỗi thời xã hội (%)

O6 = lỗi thời pháp lý (%)

O7 = lỗi thời chính trị (%)

### 3.4.3. Đánh giá chất lượng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội

Trong điều kiện nghiên cứu độc lập của một cá nhân, luận án đề xuất áp dụng một phần mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng “ARP” thông qua bảng đánh giá chất lượng các CTCNC dựa trên việc phân tích chi tiết 07 khía cạnh tương ứng với 07 loại lỗi thời nêu trên. Chất lượng công trình được đánh giá theo 07 khía cạnh: vật lý, kinh tế, chức năng, công nghệ, xã hội, pháp lý và chính trị. Với điểm chuẩn cho mỗi khía cạnh là 100, các khía cạnh công trình đạt chất lượng cao khi có số điểm > 80 điểm; có chất lượng thấp khi có số điểm < 50 điểm và có chất lượng trung bình khi có số điểm từ 50 - 80 điểm. Tương tự như vậy, tiềm năng tái sử dụng công trình được tính theo tỷ lệ % tổng điểm 07 khía cạnh / 700 điểm. Công trình có tiềm năng tái sử dụng cao khi có kết quả đánh giá > 80%; trung bình từ 50% -80% và thấp là < 50%.

**Bảng 3.6: Đánh giá chất lượng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN**

Khía cạnh	Chi tiết	Trọng số (15)
Vật lý (Tuổi thọ)	<b>Tính toàn vẹn kết cấu</b> - liên quan đến thiết kế kết cấu của công trình, việc đánh giá này nhằm phục vụ cho các trường hợp sử dụng và tải trọng công trình khác nhau trong tương lai.	15
	<b>Độ bền vật liệu</b> - vật liệu được sử dụng cho công trình đóng một vai trò quan trọng trong độ bền của công trình; vật liệu càng bền thì càng lâu, tuổi thọ của công trình càng cao.	15
	<b>Tay nghề</b> - liên quan đến chất lượng của tay nghề áp dụng cho cấu trúc và hoàn thiện của công trình.	15
	<b>Khả năng bảo trì</b> - yếu tố này giải quyết các vấn đề nâng cao hiệu suất công trình theo tuổi thọ của nó, trong đó các thuộc tính bảo trì được xác định là khả năng của công trình để bảo tồn tài nguyên vận hành.	15
	<b>Thiết kế phức tạp</b> - yếu tố này bao gồm nhiều hình học khác nhau liên quan đến thiết kế và đổi mới của công trình.	15
	<b>Điều kiện khí hậu</b> - yếu tố này đề cập đến việc thiết kế để thay đổi điều kiện khí hậu xác định các giải pháp thích hợp cho các khu vực nóng, lạnh.	15
	<b>Nền móng</b> - yếu tố này cho phép mở rộng tiềm năng theo chiều dọc của công trình và sự ổn định của cấu trúc liên quan đến các vấn đề như độ lún vi phân và chuyển động nền.	15
Kinh tế (Vị trí)	<b>Mật độ dân số</b> - vị trí trong thành phố lớn, TTTM, v.v.	15
	<b>Khoảng cách thị trường</b> - khoảng cách đến thành phố lớn, TTTM, v.v	15
	<b>Cơ sở hạ tầng giao thông vận tải</b> - tính khả dụng trong tiếp cận và khả năng đầu nối.	15
	<b>Tiếp cận khu đất</b> - gần hoặc liên kết đến đường vào, bãi đậu xe và cơ sở vật chất xã, v.v.	15
	<b>Triển vọng/ quảng bá</b> - Chế độ công khai, quyền riêng tư	15
	<b>Những hạn chế trong việc lập quy hoạch</b> - Lựa chọn địa điểm ràng buộc lập kế hoạch, quy hoạch, khu phố và thiết kế công trình, v.v.	15
	<b>Kích thước lô đất</b> - Diện tích xây dựng, tỷ lệ không gian, bao vây, v.v.	15
Chức năng (Mức độ linh hoạt)	<b>Tính linh hoạt</b> - không gian để thay đổi theo nhu cầu mới được yêu cầu, các yếu tố thêm vào và chỉnh sửa, v.v.	15
	<b>Khả năng phân tách</b> - Các tùy chọn tháo rời để tái sử dụng, tái chế, hệ thống tháo dỡ, mô-đun, v.v.	15
	<b>Tổ chức không gian</b> – Tổ chức không gian giao thông, kế hoạch mở, lưu thông và liên tục.	15
	<b>Khả năng chuyển đổi</b> - khả năng phân chia, độ đàn hồi, đa chức năng	15
	<b>Thông tầng</b> – Không gian mở thông tầng, khu vườn nội thất, v.v	15
	<b>Lưới cột</b> - giới hạn lý tưởng và kinh tế của nhịp và hoàn toàn có thể hoán đổi cho nhau.	15
	<b>Hệ thống thông gió và hành lang</b> - lưu thông dọc, các yếu tố dịch vụ, sản năng, v.v.	15
	<b>Hướng công trình</b> - khí hậu, tốc độ gió, ánh sáng mặt trời,	15

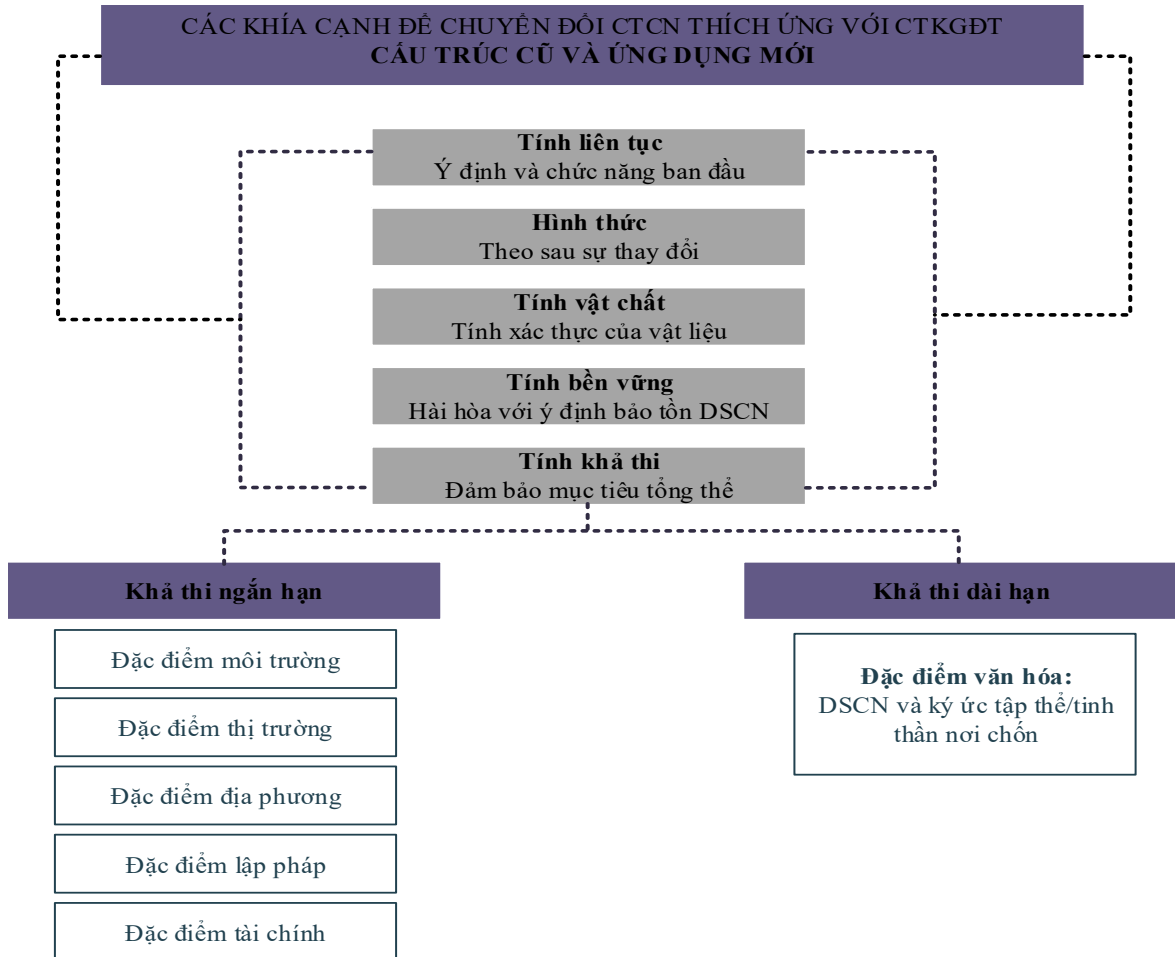
<b>Công nghệ</b> (Năng lượng)	<i>Kính</i> - Kiểm soát bức xạ ánh sáng mặt trời và điều chỉnh nhiệt độ bên trong, v.v.	15
	<i>Cách nhiệt và bóng</i> - khối nhiệt, che nắng, tự động rèm, v.v.	15
	<i>Ánh sáng tự nhiên</i> - bao gồm cho ánh sáng ban ngày tự nhiên, ánh sáng hiệu quả hệ thống, v.v.	15
	<i>Thông gió tự nhiên</i> - không khí trong lành chất lượng, tăng lượng không khí xung quanh, v.v.	15
	<i>Hệ thống quản lý tòa nhà</i> - giám sát công trình và kiểm soát hệ thống vận hành và hiệu suất.	15
	<i>Tiếp cận năng lượng mặt trời</i> - cho trời mùa hè và mùa đông.	15
<b>Cảm giác về địa điểm</b> (Xã hội)	<i>Hình ảnh / Bản sắc</i> - thuộc tính xã hội và văn hóa, giá trị, v.v.	15
	<i>Thẩm mỹ</i> - kiến trúc đẹp, ngoại hình đẹp, tỷ lệ, vv	15
	<i>Cảnh quan/ cảnh quan đô thị</i> - trực quan gắn kết và tổ chức của môi trường xây dựng	15
	<i>Lịch sử/ tính xác thực</i> - vượt thời gian, truyền thống văn hóa xã hội, thực hành, đặc tính lịch sử hoặc yếu tố cấu thành, v.v.	15
	<i>Tiện nghi</i> - cung cấp sự thoải mái và tiện nghi tiện ích.	15
	<i>Quy mô con người</i> - nhân trắc học và phù hợp với quy mô trung bình của con người.	15
	<i>Cộng đồng, láng giềng</i> - địa phương và xã hội	15
<b>Tiêu chuẩn chất lượng</b> (Pháp lý)	<i>Tiêu chuẩn hoàn thiện</i> - cho tay nghề tiêu chuẩn cao	15
	<i>Phòng cháy chữa cháy</i> - quy định về phòng cháy chữa cháy	15
	<i>Chất lượng môi trường trong nhà</i> - cung cấp cho các vật liệu không nguy hiểm, cấu trúc tự nhiên, v.v.	15
	<i>Sức khỏe và An toàn lao động</i> - nhu cầu đặc biệt của người cư ngụ, rủi ro về sức khỏe và an toàn, quản lý rủi ro và rủi ro xây dựng kế hoạch	15
	<i>Môi trường thoải mái</i> - vệ sinh và sạch sẽ, v.v.	15
	<i>Tiếp cận khuyết tật</i> - cung cấp cho nơi lỏng khuyết tật, cơ sở vật chất, v.v.	15
	<i>Âm thanh</i> - kiểm soát tiếng ồn, cách âm, v.v.	15
<b>Bối cảnh</b> (Chính trị)	<i>Các công trình liền kề</i> - bao vây liền kề, chướng ngại vật thẳng đứng và trực quan.	15
	<i>Đặc điểm sinh thái</i> - thước đo thích hợp về khả năng mang của con người.	15
	<i>Bảo tồn</i> - nguyên tắc, hướng dẫn, điều lệ quản lý bảo vệ di sản hữu hình và phi vật thể.	15
	<i>Sự quan tâm/tham gia của cộng đồng</i> - Lợi ích cộng đồng / mối quan hệ và hỗ trợ của các bên liên quan.	15
	<i>Quy hoạch tổng thể đô thị</i> - Quy hoạch tổng thể đô thị tích hợp cảnh quan đô thị, thiết kế môi trường xây dựng và quản lý/ thực hành.	15
	<i>Quy hoạch sử dụng đất</i> - sử dụng đất và mô hình đất.	15
	<i>Quyền sở hữu</i> - Cam kết hợp tác, ý thức về cộng đồng hoặc quyền sở hữu, v.v.	15

### 3.5. Đề xuất giải pháp chuyển đổi thích ứng các các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội

#### 3.5.1. Định hướng chuyển đổi thích ứng

### a. Tiếp cận thiết kế chuyển đổi

Dựa trên các quan điểm chuyển đổi thích ứng chung được nêu tại mục 3.1.1. Luận án tiếp cận với chiến lược *thích ứng kiến trúc cũ với sử dụng hiện đại*, hướng tới việc phục hồi những lớp cấu trúc cũ của đô thị, làm sáng những điểm đen, phục hồi ký ức của người dân Hà Nội về một thời đã qua – từng bước đưa thành phố Hà Nội từ một thành phố sáng tạo, từng bước trở thành trung tâm sáng tạo của khu vực và thế giới.



Sơ đồ 3.4: Các khía cạnh để chuyển đổi thích ứng các CTCNC với CTKGĐT [43]

Các đô thị có nền văn hóa kiến trúc phát triển đều có các vấn đề liên quan đến mối tương quan của kiến trúc cũ và mới, liên quan đến các cấu trúc đô thị lịch sử với cấu trúc đang được xây dựng hiện tại và dự kiến trong tương lai. Chiến lược "thích ứng kiến trúc cũ với sử dụng hiện đại" có vai trò và ý nghĩa rộng lớn; về cơ bản liên quan đến việc đề xuất tính toàn vẹn và hài hòa giữa kiến trúc lịch sử và mới. Khía cạnh quan trọng nhất của quan điểm này là sự phù hợp để thiết lập; đó là, các CTCNC nên có thể thích nghi với các can thiệp có thể có trong tương lai, thay vì chỉ tương ứng với các xu hướng, phong cách hiện tại. Như vậy nên chọn tính liên tục của ý đồ thiết kế để tránh hiện tượng sao chép và đưa ra các hình dạng và vật liệu kỳ lạ sẽ làm xấu đi bản chất lịch sử.

Mối quan hệ của kiến trúc mới với cũ là một mối quan hệ phức tạp về cơ bản không thể giảm chỉ đơn giản là một trong những tương phản. Có năm khía cạnh cần được xem xét để thích ứng thành công các cấu trúc cũ cho các ứng dụng mới: *tính liên tục, hình thức theo sau sự thay đổi, tính vật chất, tính bền vững và khả thi*. Các khía cạnh này sẽ được phân tích cụ thể tại các giải pháp liên quan phía sau.

### b. Mô hình chuyển đổi thích ứng đề xuất

Chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN không chỉ là nhiệm vụ của chính quyền, của những người làm quy hoạch hay của các kiến trúc sư. Chuyển đổi cần có sự tham gia của các tập đoàn kinh tế, các tổ chức và trên hết là sự tham gia của chính quyền/người dân tại chính khu vực đô thị đó. Mô hình quản lý các dự án chuyển đổi ở Hà Nội nên phát triển *theo hướng có sự tham gia của cộng đồng*. Chủ sở hữu các CTCNC (nhà nước hoặc tư nhân) có thể tự mình hay kết hợp với các Nhà đầu tư thành lập *ban quản lý dự án*. Dưới sự hỗ trợ của chính quyền và các tổ chức, ban quản lý dự án sẽ điều hành quá trình chuyển đổi sao cho hài hòa giữa lợi ích của chủ sở hữu, của nhà đầu tư và của đô thị và xã hội. Các mô hình chuyển đổi thích ứng sẽ được đề xuất dựa trên việc phân tích tiếp cận văn hóa giữa các đặc điểm liên quan của đối tượng nghiên cứu ở các khía cạnh tiên bộ; sáng tạo và kinh doanh như bảng dưới:

**Bảng 3.7: Phân tích cách tiếp cận văn hóa để tái sử dụng di sản công nghiệp**

TIẾP CẬN	Tiến bộ	Sáng tạo	Kinh doanh
<b>Loại khu vực</b>	- Khu vực văn hóa công cộng	- Cụm lớp sáng tạo	- Khu vực định hướng dịch vụ
<b>Mục tiêu chính</b>	- Tăng cường bản sắc và phát triển cộng đồng - Mở rộng khả năng tiếp cận và tham gia vào đời sống công cộng xã hội - Hỗ trợ sản xuất văn hóa địa phương	- Thúc đẩy các lĩnh vực của nền kinh tế trong công nghiệp văn hóa và sáng tạo	- Tăng trưởng kinh tế thông qua du lịch - Xây dựng thương hiệu hình ảnh thành phố - Thu hút đầu tư khu vực tư nhân
<b>Các bên liên quan chính</b>	- Chính quyền địa phương - Khu vực công	- Khu vực công bao gồm văn hóa, truyền thông và công nghiệp sáng tạo - Khu vực tư nhân và các cơ quan đặc biệt	- Chính quyền quốc gia và thành phố - Quan hệ đối tác công tư là cách tiếp cận thống trị - Nhà phát triển tư nhân
<b>Đối tượng hướng đến</b>	- Cộng đồng chung - Dân số dân cư không được phục vụ	- Tầng lớp sáng tạo - cư dân tương lai	- Cư dân giàu có - Khách du lịch
<b>Các chương</b>	- Công viên công cộng - Chương trình giáo dục	- Địa điểm nghệ thuật và giải trí	- Các tòa nhà và địa danh văn hóa mang

<b>trình dự án văn hóa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nghệ thuật</li> <li>- Trung tâm nghệ thuật công cộng</li> <li>- Không gian nghệ thuật cộng đồng do thành phố điều hành</li> <li>- Tổ chức nghệ thuật khu phố</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phòng trưng bày và tổ chức nghệ thuật tư nhân hoặc công cộng</li> <li>- Studio của nghệ sĩ độc lập</li> <li>- Công ty trong các ngành công nghiệp văn hóa và sáng tạo</li> <li>- Chợ tác phẩm nghệ thuật và lễ hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tính biểu tượng</li> <li>- Các tiện nghi định hướng dịch vụ: ví dụ: phòng trưng bày nghệ thuật, nhà hàng, câu lạc bộ, quán bar và trung tâm mua sắm</li> <li>- Khu kinh doanh và giải trí</li> <li>- Các lễ hội và sự kiện văn hóa lớn</li> </ul>
<b>Hoạt động văn hóa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn hóa tiêu dùng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn hóa Sản xuất đơn/ đa</li> <li>- Văn hóa sản xuất và tiêu dùng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Văn hóa sản xuất và tiêu dùng</li> </ul>
<b>Khu vực tập trung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu phố nội thành hoặc không được phục vụ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu phố đô thị lịch sử</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trung tâm thành phố</li> </ul>
<b>Các ví dụ mô hình tham khảo điển hình trên thế giới</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The BP Site Parklands ở Úc</li> <li>- The Good Line ở Úc</li> <li>- The London Transport Museum ở Anh</li> <li>- The Tate Modern Gallery ở Anh</li> <li>- The High Line ở Mỹ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soho ở Mỹ</li> <li>- The Brewery ở Mỹ</li> <li>- The Little Black Pearl Workshop ở Mỹ</li> <li>- The Australian Technology Park ở Úc</li> <li>- The Clerkenwell ở Anh</li> <li>- The Zollverein Coal Mine Industrial Complex ở Đức</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The Melbourne Docklands ở Úc</li> <li>- The South Bank ở Anh</li> <li>- Darling Harbour ở Úc</li> <li>- Circular Quay ở Úc</li> <li>- The West India Docks and Canary Wharf ở Anh</li> </ul>

***Đề xuất các mô hình, cách thức chuyển đổi:***

- Mô hình chuyển đổi:

(1) Nhà máy cũ - Gọi vốn xã hội hoá – Mô hình quản lý độc lập – không gian mới.

(2) Nhà máy cũ - Đầu tư tư nhân – Mô hình quản lý tư nhân – Không gian mới.

(3) Nhà máy cũ - Đầu tư hợp doanh – Mô hình quản lý hợp doanh – Không gian mới.

- Cách thức chuyển đổi:

(1) Đất hoang/CTCN xuống cấp: Tiêu hủy/Thiết kế lại – Tái sử dụng đất/ Công năng mới.

(2) Chuyển đổi bán phần: Đánh giá – Khoanh vùng DSCN/ Thiết kế lại/ Công năng mới.

(3) Chuyển đổi toàn phần: Đánh giá/ Thiết kế/ Tận dụng toàn phần với chức năng mới.

***Về mặt chức năng***, các kinh nghiệm trên thế giới cho thấy *sự kết hợp ưu việt giữa kinh tế và văn hóa*. Cụ thể, tiêu chuẩn mong muốn của các công trình mới có thể đạt được sau khi chuyển đổi: các chức năng được đề xuất phù hợp, sự thay đổi mang lại lợi



ích kinh tế và sự chuyển đổi giữ được sự quen thuộc, tinh thần nơi chốn... Đề xuất tham khảo một số chức năng mới sau khi chuyển đổi như sau:

- (1) *Bảo tàng, Khu triển lãm & Biểu diễn Văn hóa nghệ thuật (Cơ sở hạ tầng phụ trợ).*
- (2) *Khu liên hợp văn hóa nghệ thuật sáng tạo đa ngành: nghệ thuật, thiết kế, kiến trúc, nội thất, điện ảnh, công nghệ (Start-Up sáng tạo).*
- (3) *Không gian công cộng: Công viên; Không gian công ích, giải trí cộng đồng.*
- (4) *Tích hợp các mô hình trên.*

**Về khía cạnh kỹ thuật**, phương án thiết kế phải đạt được sự cân bằng giữa giá trị DSCN và sự can thiệp kỹ thuật hiện đại. Trên thế giới không có quy trình rõ ràng để bảo tồn cho loại hình DSCN do sự đa dạng trong giá trị cũng như bối cảnh không gian và xã hội của chúng. Kinh nghiệm thế giới cho thấy muốn bảo tồn di sản bền vững, không nên đặt ra các giải pháp tiêu chuẩn, thay vào đó là việc nhận diện các đặc tính và giá trị văn hóa của từng trường hợp, từ đó đưa ra cách tiếp cận và phương pháp riêng.

### c. Quy hoạch, kiến trúc

Thực tế các CTCNC trogn KVNTHN với đặc điểm vị trí đặc địa, ẩn chứa nhiều loại thông số kỹ thuật khác nhau, đóng vai trò quan trọng liên quan đến các bên khác nhau như chủ sở hữu, nhà đầu tư, tổ chức lịch sử và cơ quan quản lý nhà nước. Bên cạnh đó, các phương pháp can thiệp với công trình công nghiệp lịch sử đặc biệt không dễ xử lý. Chuyển đổi thích ứng thành công một CTCNC có giá trị yêu cầu phải phù hợp với quy hoạch các cấp và quy hoạch ngành đã được phê duyệt; tôn trọng, bảo tồn ý nghĩa của công trình cũ cũng như cung cấp phương án thiết kế can thiệp mới có giá trị cho tương lai, do đó sẽ có những thách thức khác nhau so với các dự án xây dựng mới. Các kiến trúc sư và nhà quy hoạch cần có những cân nhắc quan trọng khi đề xuất, áp dụng các phương án chuyển đổi các CTCN cũ một cách phù hợp, đem lại những lợi ích cho cộng đồng, xã hội.

Các CTCN có giá trị vật thể và phi vật thể, là cầu nối thu hẹp khoảng cách lịch sử giữa quá khứ và hiện tại; do đó các giải pháp thiết kế nên *tạo ra một cuộc đối thoại giữa quá khứ và hiện tại*. Ngoài ra, thành phố được hình thành từ nhiều lớp lịch sử, các lớp này chồng chéo lên nhau, không nên chối bỏ lớp nào, mỗi lớp lịch sử đều mang giá trị riêng. Khi thiết kế can thiệp cho một dự án chuyển đổi, những người làm kiến trúc, quy hoạch cần tìm hiểu những bản sắc đặc thù của các khu vực/công trình công nghiệp để

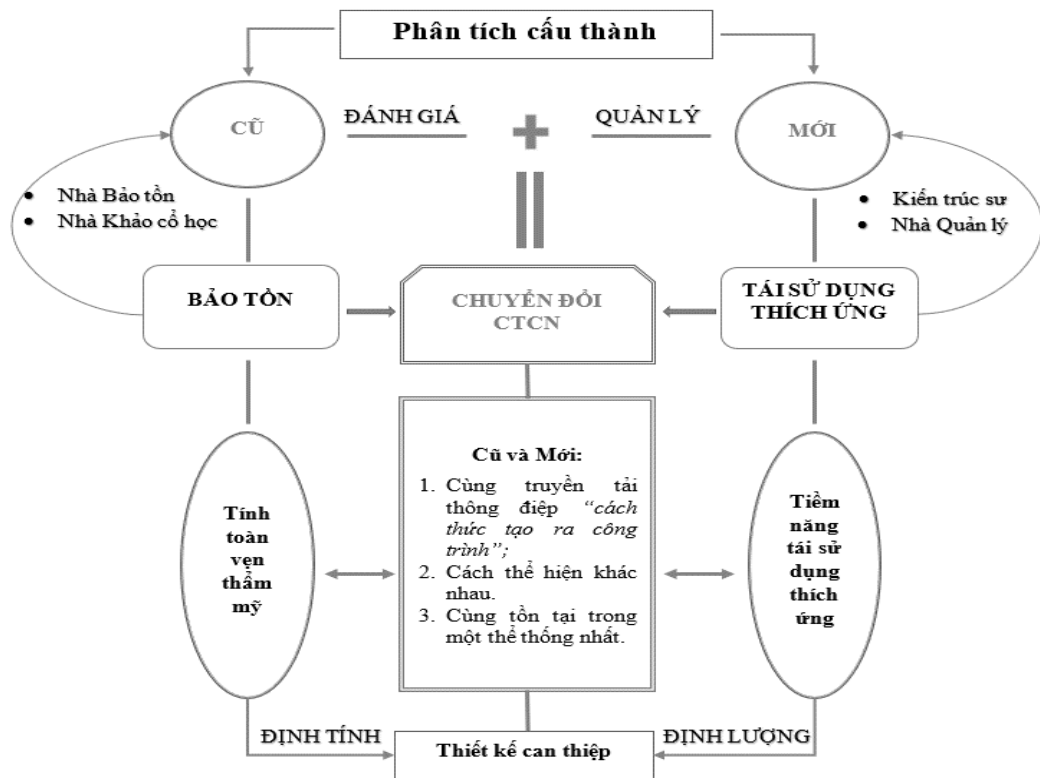


cần nhắc, lựa chọn giữ lại những giá trị văn hóa, lịch sử, truyền thống. Đề xuất những giải pháp hợp lý và quan trọng nhất là phải “lên tiếng” để *bảo vệ bản sắc đô thị, giá trị lịch sử của các CTCN* trước lợi ích của các chủ đầu tư.

Các công trình công nghiệp có sự gắn kết chặt chẽ với khu vực xung quanh, thường là nơi ở của công nhân trước đây. Các công nhân này có ký ức gắn bó với khu vực nhà máy. Ngoài ra, việc di dời các nhà máy cũng ảnh hưởng không nhỏ đến sinh kế và cuộc sống xã hội nhóm người này. Việc hồi sinh và tái sử dụng các công trình công nghiệp nên được định hướng là không gian *tạo dựng việc làm, gắn kết cộng đồng xã hội, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của khu vực xung quanh.*

Thiết kế chuyển đổi thích ứng là *bảo tồn các giá trị kiến trúc và cấu trúc cốt lõi trong khi nâng cấp công trình theo các tiêu chuẩn mới, theo yêu cầu của chức năng mới.* Vì những yêu cầu này mâu thuẫn nên khi thiết kế can thiệp phải đưa ra các quyết định dựa trên từng trường hợp cụ thể. Các phương án cần mang tính sáng tạo cả về giải pháp kiến trúc, cấu trúc/mô hình và chức năng chuyển đổi đối với không gian dường như bị lãng quên. Cụ thể:

- Xây dựng mô hình, giải pháp thiết kế chuyển đổi các công trình công nghiệp ở cả hai khía cạnh bảo tồn và tái sử dụng thích ứng.
  - Các điều lệ yêu cầu “tính toàn vẹn thẩm mỹ” không nên được đánh đồng với “sự thống nhất của phong cách” nghĩa là, bất kể thể loại công trình với phong cách nào, nó đều sở hữu “tính toàn vẹn thẩm mỹ”. Thực tế, mặc dù giá trị kiến trúc của các công trình công nghiệp đã bị từ chối trên cơ sở sự thiếu hụt về phong cách của chúng. Luận án vẫn đề xuất phương pháp bảo tồn tính toàn vẹn thẩm mỹ của các công trình công nghiệp làm kim chỉ nam cho việc thiết kế chuyển đổi.
  - Áp dụng mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng ARP làm cơ sở xác định chức năng và cách thức chuyển đổi CTCN cũ thích ứng với cấu trúc không gian đô thị.
- Việc phân tích cấu thành CTCN được sử dụng như một công cụ cho phép giao tiếp giữa hai bên của quá trình chuyển đổi tổng thể, các nhà bảo tồn/nhà khảo cổ học với tư cách là người đánh giá và các kiến trúc sư/nhà quản lý có vai trò đưa ra những phương án thiết kế can thiệp thích ứng với các chương trình chuyển đổi. Do đó, nên sử dụng cùng một loại phân tích cấu thành để đảm bảo các kết quả đánh giá được sử dụng trong các hoạt động thiết kế chuyển đổi.



Sơ đồ 3.5: Phân tích phương pháp thiết kế can thiệp trong quá trình chuyển đổi thích ứng các CTCNC

- Khi chủ nghĩa hữu cơ được sử dụng làm quy tắc hướng dẫn thiết kế chuyển đổi CTCNC, điều đó có nghĩa là việc tạo ra các CTCNC theo thuật ngữ cấu trúc và không gian hoặc đơn giản là các mặt hình thức tổng thể phải được nhìn thấy trong suốt quá trình chuyển đổi, cụ thể:

- (1) Vì chủ nghĩa hữu cơ cũng hướng dẫn việc thiết kế can thiệp mới, nên cái mới phải *truyền tải cùng một thông điệp về cách thức tạo ra công trình*.
- (2) Theo yêu cầu của các điều lệ, hình thức cái mới phải được *phân biệt* với cái cũ nên yêu cầu cách thức thể hiện của cái mới và cái cũ cần khác nhau.
- (3) Như vậy, *cái cũ và cái mới phải cùng tồn tại trong một tổng thể thống nhất*. Khi đạt được điều này, có thể nói rằng tính toàn vẹn về mặt thẩm mỹ của cái cũ được thay đổi tối thiểu về mặt hình thức.

- Kết quả đánh giá các công trình công nghiệp theo điều lệ hướng dẫn về *sự tối thiểu* được thực hiện bằng cả hai cách đo lường định lượng và định tính, cụ thể: mô tả những đặc tính chính thức riêng biệt của công trình hiện hữu (những yếu tố chính/ yếu tố cấu thành của công trình) phục vụ cho các "*phép đo định lượng*" và xác định những nguyên tắc "*toàn vẹn thẩm mỹ*" của cái cũ (yếu tố ý tưởng/ triết lý thiết kế) để tạo thuận lợi cho "*phép đo định tính*".

### 3.5.2. Giải pháp tổ chức công năng sử dụng

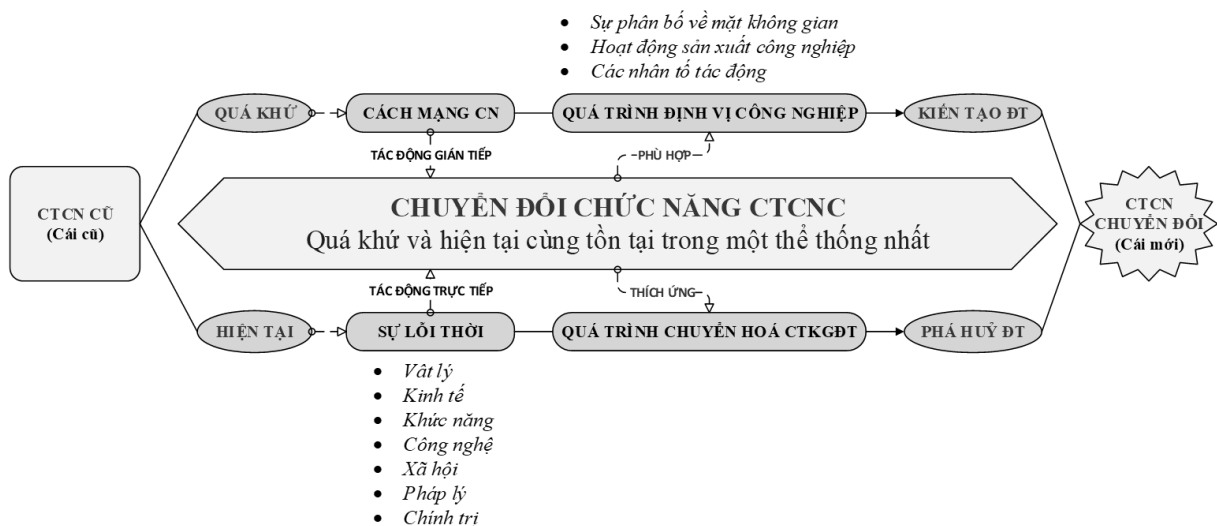
⇒ Xem xét tính liên tục - ý định và chức năng ban đầu của công trình

**Mục tiêu:** Đảm bảo tính toàn vẹn về thẩm mỹ – cái cũ và cái mới cùng tồn tại trong một thể thống nhất.

**Diễn giải:** Chuyển đổi các CTCNC có giá trị di sản bằng giải pháp tái sử dụng thích ứng yêu cầu các các thiết kế can thiệp ở mức thấp nhất có thể. Một phần cấu trúc ban đầu (máy móc, v.v.) hoặc những hình ảnh cũ của quá khứ cần được lưu giữ, hiển thị trong toàn bộ quá trình thích ứng. Khảo sát CTCNC có giá trị lịch sử có thể cung cấp thông tin cho các thiết kế mới, cũng như những ý tưởng hữu ích về phương thức chuyển đổi. Thực tế, hầu hết các CTCNC được thiết kế trên cơ sở lý thuyết về sự hài hòa giữ các bộ phận trong tổng thể công trình cũng như giữa công trình với bối cảnh xung quanh.

**Đề xuất:** Tôn trọng và bảo tồn bối cảnh lịch sử; Lưu giữ bản chất của cộng đồng; Nhận diện các thuộc tính đặc trưng của CTCN chuyển đổi để phục vụ các đối tượng trong cộng đồng; Tạo ra một môi trường năng động và mang lại cuộc sống trở mới cho công trình; Chuyển đổi tôn trọng (duy trì mối liên hệ và kế thừa cấu trúc lịch sử); Đề xuất các chức năng tương tự như các chức năng ban đầu.

Thực tế hiện nay tại Hà nội, xu hướng chuyển đổi các CTCNC thành các không gian sáng tạo đang là chủ đề hướng đến của các diễn đàn, tổ chức/dự án trong và ngoài nước.



Sơ đồ 3.6: Quá trình chuyển đổi chức năng các CTCNC trong CTKGĐT

### 3.5.3. Giải pháp tổ chức hình thức kiến trúc

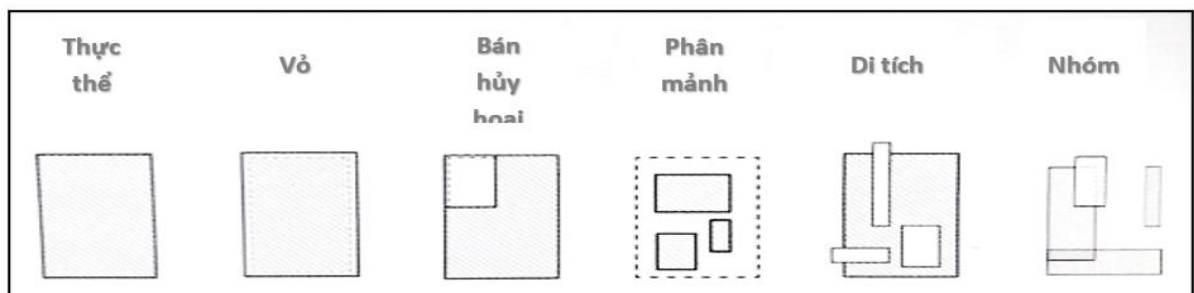
⇒ Xem xét hình thức theo sau sự thay đổi

**Mục tiêu:** Đảm bảo tính logic giữa hình thức và chức năng, tạo sự tương thích giữa các cấu trúc được sử dụng ban đầu với sự thay đổi của cái mới.

**Diễn giải:** Lý thuyết "hình thức theo sau chức năng" đã là công cụ trong việc đưa lĩnh vực thiết kế chuyên ngành hiện đại phù hợp với các yêu cầu xã hội và văn hóa. Tuy nhiên, triết lý đằng sau cụm từ này đã dần không đủ để đáp ứng tất cả các yêu cầu của thế kỷ 21 và của tương lai. Chức năng tạo ra hình thức, nhưng phải làm gì với hình thức khi chức năng đã biến mất (trong thiết kế chuyên đổi các CTCNC)? Hình thức còn lại có thể chứa một chức năng mới không? Như vậy, các tính chất của hình thức và chức năng không tồn tại trong một vòng khép kín của quá trình thiết kế hiện đại. Thiết kế thành công cho hiện tại và trong tương lai bây giờ nên giải quyết khái niệm "Hình thức theo sau sự thay đổi hoặc tiến hóa". Ngày nay, cả hình thức và chức năng đô thị/ xây dựng đều có thể được điều chỉnh thành công và thậm chí thay đổi để tăng cường quá trình chuyển đổi.

**Đề xuất:** Tái sử dụng thích ứng công trình công nghiệp có giá trị cho chức năng đương đại; Sử dụng một hình thức hiện có làm nền tảng và kế hoạch cho hình thức sử dụng mới thông qua việc xem xét hình thức sử dụng ban đầu khi xây dựng công trình.

Việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC có giá trị đòi hỏi các loại can thiệp khác nhau tùy thuộc vào loại "cấu trúc vật chủ" có sẵn, trong đó, có sáu (6) loại cấu trúc như hình bên trên. Mặc dù sự hiểu biết kỹ thuật về cấu trúc xây dựng bắt nguồn từ lĩnh vực kiến trúc, nhưng sự hiểu biết cơ bản về kinh nghiệm xây dựng của cộng đồng rất hữu ích cho các nhà quy hoạch chuyên nghiệp, vì nó giúp cung cấp sự hiểu biết toàn diện về cách phân bổ hợp lý các mục đích sử dụng đất khác nhau cho các hạng mục, thể loại công trình khác nhau. Điều này đặc biệt quan trọng đối với việc lập kế hoạch cho sự thích ứng của các công trình di sản, vì bảo tồn di sản được xác định một phần bởi cấu trúc vật chủ.



Hình 3.1: Các loại tổ hợp hình thức cấu trúc ban đầu của các CTCNC [87]

Trên cơ sở phân tích, mô tả các thông tin hình thức cấu trúc ban đầu của các CTCNC để đề xuất các loại thiết kế can thiệp thích ứng phù hợp tại bảng dưới. Luận án tham khảo các phương án thiết kế can thiệp - năm dạng mẫu thay đổi hình thức kiến trúc toà nhà cũ tại mục 2.1.3/e và phân tích các thông tin cấu trúc tương đương với các loại can thiệp theo bảng sau:

**Bảng 3.8: Phân tích thông tin cấu trúc tương ứng với các loại thiết kế can thiệp [87]**

Loại cấu trúc chính	Mô tả	Các loại thiết kế can thiệp thích ứng	Ví dụ
<b>Thực thể</b>	Toàn bộ công trình là nguyên vẹn hiện có sẵn để chuyển đổi sang mục đích sử dụng mới.	Can thiệp thiết kế có thể xảy ra ở cả bên ngoài và bên trong cấu trúc và có thể bao gồm cải tạo, trừ hoặc bổ sung.	Bảo tàng Castelvecchio - Verona, Ý
<b>Vỏ</b>	Thông thường, một DSCN thường được chỉ định yêu cầu bảo vệ bên ngoài (tức là bảo vệ lớp vỏ còn cho nội thất chuyển đổi để chứa các hoạt động mới và khác nhau).	Thích ứng không can thiệp vào bên ngoài của các tòa nhà nhưng chuyển đổi nội thất có thể tham gia vào hệ thống cấu trúc bên trong.	Nhà sách Selexyz Dominicanen – Maastricht, Hà Lan
<b>Bán hủy hoại</b>	Các công trình không hoàn toàn nguyên vẹn và thiếu các yếu tố của cấu trúc, cơ sở hạ tầng hoặc cả hai.	Các can thiệp thiết kế bao gồm chèn nội thất và bổ sung với mục đích đưa cấu trúc bị hủy hoại hiện có trở lại trạng thái nguyên vẹn và để mở rộng (nếu muốn) mức độ và khả năng của tòa nhà chủ trong việc sử dụng mới của nó.	Bảo tàng Moritzburg – Halle, Đức
<b>Phân mảnh</b>	Các công trình được đặc trưng bởi một mức độ không đầy đủ làm cho nó không thể ở được và phạm vi từ một mảnh của một công trình cho cơ sở hạ tầng, mặt tiền hoặc cấu trúc của nó.	Sự thích nghi bao gồm các bổ sung cho các mảnh vỡ để đạt được trạng thái hoàn thành mới. Sự thích nghi phải được biện minh bởi tầm quan trọng của chính mảnh vỡ và bao gồm ý nghĩa lịch sử và nền kinh tế.	Quảng trường đô thị Chiesa Madre -Salemi, Ý
<b>Di tích</b>	Chỉ đơn giản là một di tích của quá khứ không được biến đổi nhưng phục vụ như là chất xúc tác cho việc xây dựng mới. Ý nghĩa của nó là trong việc nhớ lại một kỷ ức: một sự kiện, lịch sử, một khoảng thời gian.	Tinh thần của những di tích này tràn ngập các chi tiết của tòa nhà mới, hướng dẫn kinh nghiệm không gian gợi nhớ lại cái cũ.	Bảo tàng Long – West Bund, Thượng Hải, Trung Quốc
<b>Nhóm</b>	Các cấu trúc chủ được nhóm lại với nhau và không nhất thiết phải gắn liền với một	Sự thích nghi thường bao gồm việc bảo tồn một sự kiện lịch sử, cộng đồng	Mỏ than Zollverein và Nhà máy luyện cốc –

	công trình và được phân biệt bởi việc các tòa nhà có phải là các yếu tố bao gồm một phần của một yếu tố phức tạp hoặc cá nhân duy nhất trong môi trường đô thị tổng thể hay không.	hoặc khoảnh khắc trong thời gian, chẳng hạn như các địa điểm được UNESCO bảo vệ.	Essen, Đức
--	--	--	------------

### 3.5.4. Giải pháp tái sử dụng cấu trúc và cấu kiện

#### ⇒ Xem xét tính vật chất của công trình

**Mục tiêu:** Xem xét tính xác thực của vật liệu để bảo tồn cấu trúc hiện đại, trong đó, tính xác thực được dựa trên tính liên tục của ý định thiết kế ban đầu thường xuyên hơn thay vì chỉ bảo quản các vật liệu gốc.

**Diễn giải:** Bảo vệ tính xác thực – nhân tố định phẩm chất cho các giá trị, đã được đề cập đến như là một trong những nền tảng triết học chính của bảo tồn trong hàng trăm năm qua. Tính ưu việt của ý định thiết kế và thất bại vật liệu cuối cùng không chỉ giới hạn ở kiến trúc hiện đại; như đã lưu ý trước đó, tốc độ hỏng vật liệu và thay thế nó được tăng tốc và chứng kiến trong một khoảng thời gian ngắn hơn, có thể quan sát được. Có thể lập luận rằng việc chuyển đổi các CTCNC cũng nên phản ánh quá trình xây dựng ban đầu của chúng. Cải tạo một phần không nên được coi là một lựa chọn để phục hồi xây dựng DSCN hiện đại; chúng nên được cải tạo hoàn toàn hoặc không.

**Đề xuất:** Xác định, nhận diện các yếu tố đã được đánh giá là có tiềm năng tái sử dụng để bảo tồn, chuyển đổi; Xác định mối quan hệ giữa vật liệu cấu trúc bên trong và vật liệu lớp vỏ bên ngoài ban đầu và khi đề xuất chuyển đổi.

### 3.5.5. Dự kiến các giải pháp kỹ thuật

#### ⇒ Xem xét tính bền vững

**Mục tiêu:** Sự bền vững với môi trường phải đảm bảo hài hòa với ý định bảo tồn di sản khi đưa ra lựa chọn liên quan đến các thiết kế can thiệp chuyển đổi.

**Diễn giải:** Trước hết, các đối tượng chuyển đổi phải được công nhận và đánh giá để có thể xác định tiềm năng môi trường vốn có của chúng. Đây là điều kiện tiên quyết trong nỗ lực bảo tồn và tái sử dụng thích ứng để làm cho chúng bền vững hơn. Các quyết định liên quan đến các biện pháp tiết kiệm tài nguyên liên quan đến năng lượng, nước hoặc vật liệu nên liên quan đến việc cân nhắc lợi thế môi trường của các biện pháp này chống lại bất kỳ tác động tiêu cực nào có thể xảy ra đối với công trình chuyển đổi có. Tái sử dụng thích ứng các CTCNC có vai trò quan trọng trong sự phát triển bền vững

của cộng đồng. Lợi thế môi trường quan trọng hơn khi tái sử dụng thích ứng tham gia vào các cấu trúc lịch sử, vì các tòa nhà này cung cấp rất nhiều cho cảnh quan, tính chất và tính hữu ích của bối cảnh của chúng. Việc bảo tồn "năng lượng thể hiện" của CTCN ban đầu là một trong những yếu tố tích cực nhất về môi trường. Bảo tồn năng lượng thể hiện này sẽ làm cho dự án bền vững hơn nhiều so với xây dựng hoàn toàn mới. Các tòa nhà được tái sử dụng thích ứng sẽ có chi phí năng lượng thể hiện thấp hơn so với các tòa nhà mới.

**Đề xuất:** Nhận diện các đặc trưng của môi trường trong quá khứ, hiện tại và xác định hiệu suất của địa điểm chứa đựng CTCN lịch sử để phát triển các giải pháp phù hợp. Ngoài việc đối phó với tiềm năng ô nhiễm tại nhiều địa điểm công nghiệp, việc chuyển đổi các CTCNC đảm bảo các tiêu chuẩn hiện nay là một trong những thách thức lớn. Thực tế, lớp vỏ công trình và hệ thống cấu trúc, vật liệu của các nhà máy thường thô sơ vì chúng được thiết kế để sử dụng trong sản xuất do đó việc chuyển đổi thành công các cấu trúc nhà máy và nhà máy thường đòi hỏi những thay đổi đáng kể.

### 3.5.6. Dự kiến giải pháp quản lý, vận hành và phân kỳ đầu tư

⇒ **Xem xét tính khả thi**

**Mục tiêu:** Xem xét việc đảm bảo tính khả thi ngắn hạn và tính khả thi dài hạn.

**Diễn giải:** Khi đánh giá các tài liệu liên quan, các đặc điểm sau đây nên được xem xét chi tiết: mối quan tâm về môi trường và vị trí, các điều kiện pháp lý, các vấn đề tài chính / kinh tế và thị trường.

**Đề xuất:** Tất cả các khía cạnh của các dự án tái sử dụng thích ứng nên được xem xét cẩn thận trước để đảm bảo rằng mục tiêu sử dụng cuối cùng tổng thể trên thực tế là khả thi.

#### **Tính khả thi ngắn hạn**

**Đặc điểm môi trường:** Tất cả các khía cạnh vật lý của một công trình, chẳng hạn như kích thước, vật liệu xây dựng, tính toàn vẹn cấu trúc và bố trí không gian là những thành phần cung cấp cơ sở vững chắc cho thiết kế của dự án. Các nhà phát triển và đội ngũ kỹ sư và kiến trúc sư chuyên nghiệp sẽ nghiên cứu các yếu tố vật lý này để đảm bảo rằng một dự án có thể được điều chỉnh cho các mục đích sử dụng thay thế và cũng phù hợp với các thông số kỹ thuật hiện tại của nó. Bên cạnh hệ thống xây dựng, kiến trúc, điều kiện kết cấu, bố trí không gian, tổ chức tổng mặt bằng thì ô nhiễm là yếu tố môi trường vật lý khác ảnh hưởng đến dự án thích ứng.



*Đặc điểm thị trường* - Thị trường thay đổi nhanh chóng có thể thay đổi nhu cầu trước khi hoàn thành một dự án. Việc đánh giá nhu cầu thị trường hiện tại và tương lai đòi hỏi phải tham khảo ý kiến với những người thành thạo trong các lĩnh vực bất động sản và xây dựng, và cũng đòi hỏi kiến thức vững chắc về nền tảng lịch sử của khu vực nơi việc chuyển đổi được lên kế hoạch. Nhu cầu thị trường cho các dự án tái sử dụng thích ứng phụ thuộc vào việc mở rộng mới và đòi hỏi nhận thức về mức độ nhu cầu, thị trường mục tiêu và địa điểm xây dựng.

*Đặc điểm địa phương*: Hiểu rõ về các đặc trưng của địa bàn nghiên cứu, các nhà phát triển và kiến trúc sư để có thể đánh giá chính xác một khu vực và cũng để xác định cách nó đã được chuyển đổi theo thời gian. Các mối quan tâm liên quan đến vị trí của các dự án tái sử dụng thích ứng là như nhau đối với các dự án xây dựng tòa nhà mới; chúng bao gồm các tính năng về môi trường, an toàn và an ninh, sử dụng đất lân cận, tầm nhìn, dễ dàng tiếp cận các dịch vụ sử dụng và giao thông vận tải và bãi đậu xe tự nhân có thể truy cập.

*Đặc điểm lập pháp* – Nhà nước sẽ có quyền kiểm soát việc sử dụng đất liên quan đến những CTCN do có vốn của nhà nước hoặc theo các chủ trương chính sách hiện hành liên quan.

*Đặc điểm tài chính* - Xem xét rằng các yếu tố trong một cấu trúc hiện có có thể thay đổi, việc xác định tính khả thi tài chính của việc tái sử dụng CTCN cũ có thể phức tạp. Phải cân nhắc các yếu tố tài chính như: giá trị sử dụng đất, hiệu quả đầu tư khi xây mới và chuyển đổi. Thông thường trong các dự án tái sử dụng thích ứng, vẫn có thể có những vấn đề phát sinh trong thời gian xây dựng; do đó, điều cần thiết là phải đánh giá thích hợp để giảm tỷ lệ chi phí không lường trước được sau này trong thời gian dự án.

### ***Tính khả thi dài hạn:***

*Đặc điểm văn hóa: Di sản được xây dựng và ký ức tập thể*

Một loại tính khả thi khác đánh giá đầu tư theo các tiêu chí dài hạn và đánh giá các lựa chọn thay thế của dự án dựa trên tác động của nó đối với văn hóa địa phương và nói chung. Ví dụ, các yếu tố môi trường và văn hóa phải được hiểu và xem xét; Ví dụ, văn hóa riêng của một doanh nghiệp có thể xung đột với các mục tiêu của dự án. Thông thường các nhà phát triển xem xét tính khả thi ngay lập tức hoặc lợi ích chi phí ngắn hạn; tuy nhiên, nhà quy hoạch hoặc kiến trúc sư có trách nhiệm xem xét tính khả thi lâu dài, các khía cạnh là lợi ích cho xã hội, bảo tồn các giá trị cộng đồng, mang lại năng

lượng mới cho khu vực và cung cấp động lực tăng trưởng cộng đồng. Về bản sắc cộng đồng, người ta nói rằng di sản có thể mang lại một cộng đồng lại với nhau và duy trì sự khác biệt văn hóa.

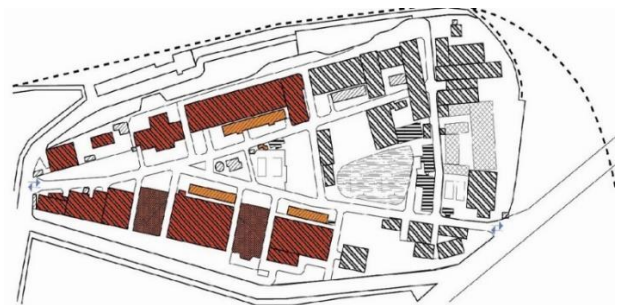
Mọi người có xu hướng có tình cảm với các khu vực di sản với bầu không khí đặc biệt và phần lớn muốn bảo vệ chúng. Khi một cộng đồng nắm lấy lịch sử và văn hóa của nó, nó có xu hướng thu hút nhiều người hơn và nhiều tiền hơn.

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

#### 3.6.1. Nhận diện giá trị di sản

##### a. Phân tích hiện trạng

<b>Địa chỉ</b>	551 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.
<b>Cơ quan chủ quản</b>	Công ty cổ phần Xe lửa Gia Lâm/ Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam/ Bộ Giao thông Vận tải.
<b>Chức năng hiện nay</b>	Cơ sở sản xuất đầu máy, toa xe, cung cấp thiết bị phụ tùng đường sắt.
<b>Tình hình hoạt động/ kinh doanh</b>	Hiện đang chờ giải thể.
<b>Diện tích</b>	20 ha
<b>Thông tin quy hoạch liên quan</b>	Thuộc quy hoạch phân khu N10 và ô quy hoạch A6/CCTP là đất sử dụng công cộng của TP Hà Nội.



**Tổng mặt bằng**

- Khối Nhà làm việc mái bằng
- Khối Nhà làm việc lợp tấm lợp đỏ
- Khối Nhà xưởng lợp tấm lợp xi măng
- Khối Nhà xưởng lợp tấm lợp xanh
- Cầu chuyển đầu máy - Toa xe
- Không gian nhà xưởng + cầu chuyển có giá trị kiến trúc
- Nhà Làm việc có giá trị kiến trúc



Hình 3.2: NMXLGL - Không ảnh, tổng mặt bằng và hình ảnh hiện trạng

## Lịch sử nhà máy

Nhà máy Xe lửa Gia Lâm là một trong những cơ sở công nghiệp đường sắt sớm nhất ở Đông Nam Á, thời gian mới thành lập, nhà máy có 300 công nhân làm công tác sửa chữa đầu máy hơi nước và các loại toa xe. Quy mô diện tích đầu thế kỷ 20 là 50ha, diện tích nhà xưởng khoảng gần 4.500m<sup>2</sup> có 14 vị trí lắp ráp đầu máy. Trong hơn 100 năm phát triển, nhà máy Xe lửa Gia Lâm đã trải qua những mốc lịch sử sau.

- 1905 thực dân Pháp thành lập những cơ sở đầu tiên có tên gọi là Nhà máy hỏa xa Gia Lâm với diện tích 50ha và 4500m<sup>2</sup> nhà xưởng, 300 công nhân người Việt và Hoa.
- 1940-1945 phát xít Nhật chiếm nhà máy và mở rộng thêm phần chế tạo vũ khí phục vụ chiến tranh thế giới lần thứ 2.
- 1954 Nhà nước Việt nam DCCH tiếp quản nhà máy và hoạt động trở lại với 430 công nhân. 1965 tăng thêm lên 1000 công nhân, diện tích mở rộng thêm 10ha.
- 1965-1968 sau 6 lần ném bom của Mỹ hầu hết nhà xưởng ban đầu đã bị phá hủy, máy móc được đưa về nơi sơ tán.
- 1972 toàn bộ nhà xưởng khôi phục sau năm 1968 một lần nữa bị phá hủy hoàn toàn trong chiến dịch 12 ngày đêm. 1974 khôi phục lần thứ 2.
- 1988 hoàn thành xây dựng lại đồng bộ nhà xưởng do chính phủ Ba lan tài trợ. Nhà máy bước vào thời đỉnh cao với gần 3000 công nhân.
- 2003 đổi thành Công ty Xe lửa Gia Lâm, theo mô hình Doanh nghiệp nhà nước hạch toán độc lập.
- 2017 Ủy ban nhân dân quận đề nghị di dời, hiện diện tích chỉ còn gần 20ha.

Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước. Đối với ngành đường sắt Việt Nam nhà máy Xe lửa Gia Lâm có thể coi là nhà máy xe lửa đầu tiên. Trong số 3 nhà máy xe lửa do người Pháp xây dựng ở Việt Nam đầu thế kỷ 20, nhà máy xe lửa Gia Lâm xây dựng và đi vào hoạt động sớm nhất, năm 1905, trước nhà máy xe lửa Trường Thi (1908) ở Vinh và Dĩ An (1912) ở Bình Dương.

Tổng thể khu đất nhà máy xe lửa Gia Lâm trải dài theo hướng Đông Tây, hơi chệch Đông Bắc- Tây Nam. Nhà máy có 2 lối vào chính, một ở phía Đông nằm trên đường Nguyễn Văn Cừ, một ở phía Tây mở ra ngõ 481 phố Ngọc Lâm. Khu vực sản xuất có 2 cụm công trình chính nằm dọc theo 2 cạnh Bắc và Nam khu đất đều được xây vào năm

1988 do chính phủ Ba Lan viện trợ. Ở trục giữa hai nhóm nhà xưởng là hệ thống đường ray nội bộ để di chuyển toa xe, đầu máy. Trung tâm khuôn viên nhà máy có khu cây xanh và các tiện ích như sân thể thao, hồ, tháp nước.

### Một số cơ sở pháp lý, khoa học và thực tiễn liên quan

- *Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014* của UBND TP Hà Nội, phê duyệt đề án quy hoạch phân khu đô thị N10 Hà Nội, quận Long Biên và huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000. Trong bản quy hoạch định hướng được công bố, khu đất xây dựng Nhà máy xe lửa Gia Lâm được định hướng là đất CTCC, trên đó có bố trí công trình văn hóa, bảo tàng tại chính vị trí các nhà xưởng cũ. Trong phân khu đô thị trục không gian dọc theo tuyến Nguyễn Văn Cừ và công trình Bảo tàng Đường sắt là điểm nhấn trọng tâm.

- *Báo cáo bản vẽ quy hoạch công trình TOD/2015* của dự án nghiên cứu phát triển Đường sắt Đô thị (ĐSĐT) gắn kết với phát triển đô thị ở Hà Nội - JICA & HPC. Định hướng Nhà máy xe lửa Gia Lâm trong tương lai là một cơ sở nền tảng để đề án phát triển song song với hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật của đô thị, đó cũng là cơ sở để chỉ ra vị trí quan trọng chiến lược của đề án trong tầm nhìn về sự chuyển đổi của Hà Nội trong thời đại mới.

- *Khung pháp lý đối với các không gian sáng tạo Việt Nam: Bản thảo để tham vấn* - British Council & VICAS.

### b. Đánh giá tiềm năng bảo tồn

Áp dụng bộ tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn tại mục 3.3.2 cho ra được kết quả với tổng điểm đạt **81 điểm**. Như vậy nhà máy xe lửa Gia Lâm được đánh giá là **có tiềm năng bảo tồn cao**. Nội dung đánh giá được thể hiện tại bảng dưới đây:

**Bảng 3.9: NMXLGL - Đánh giá tiềm năng bảo tồn**

TIÊU CHÍ	Khía cạnh	Nội dung				ĐIỂM
		Nghệ thuật	Lịch sử	Xã hội	Khoa học	
<b>ĐẶC TRƯNG VẬT THỂ</b>	<b>Hình thức và thiết kế</b>	Kiến trúc thống nhất đồng bộ; nét đẹp cơ khí mạnh mẽ với đặc trưng hình khối và hệ mái răng cưa. Kết cấu nhà	Mang không khí sản xuất hào hùng xây dựng đất nước giải đoạn hậu chiến.	Tất cả các cửa mái đều được mở hướng Bắc-Nam, phù hợp với khí hậu Việt nam, tránh ánh nắng vùng nhiệt đới chiếu	Không gian nhíp lớn điển hình cho các cơ sở công nghiệp nặng trên thế giới.	<b>4+4+3+3 = 14</b>

		xưởng cũ có cấu trúc nhịp điệu của hệ khung		thăng vào không gian làm việc.		
	<b>Vật liệu và chất liệu</b>	Hệ khung không gian, dàn thép	Kết cấu nhà máy Xe lửa Gia Lâm thuộc loại tiên tiến nhất so với các nhà máy khác ở Việt Nam cùng thời.	Không thay đổi, vẫn lưu giữ được nhiều dấu ấn thời gian	Hệ thống cầu trục hạng nặng, các dàn thép tổ hợp kích thước lớn và mái gấp hình răng cưa	$2+4+2+3 = 11$
<b>ĐẶC TRƯNG XÃ HỘI</b>	<b>Cách sử dụng và chức năng</b>	Tích hợp nhiều loại hình chức năng: sản xuất; sửa chữa; điểm trung chuyển, kết nối giao thông đường sắt các tuyến khác nhau	1972, nhà máy đã phải chịu những tổn thất cực kỳ lớn, phải thực hiện di dời máy móc để đảm bảo sản xuất cũng như tham gia kháng chiến trong tình trạng nhà máy đã bị phá hủy nặng nề.	sau năm 1987, được sự hỗ trợ từ Ba Lan xây dựng Nhà máy mới (kiến trúc Nhà máy hiện nay) cũng như công nghệ đóng toa xe theo tiêu chuẩn quốc tế (toa xe Việt Ba)	Mở ra một chặng đường mới cho Nhà máy về cải tiến công nghệ	$3+1+4+3 = 11$
	<b>Truyền thống và kỹ thuật</b>	Đường sắt, nhà máy Xe lửa Gia Lâm hiện là cơ sở đường sắt duy nhất tại Việt Nam đáp ứng tàu khổ ray 1435mm vào tận các xưởng.	Sản phẩm mang tính biểu tượng của đường sắt Việt Nam độc lập : Đầu máy hơi nước “Tự lực”; đầu máy diesel “Đổi mới”..	Tinh hữ nghị - Mô hình sản xuất lấy công nghiệp nặng làm chủ đạo.	Giai đoạn 1937 - 1965 chuyển đổi sản xuất sang các sản phẩm cơ khí khác như bom đạn, vũ khí phục vụ cho chiến tranh đi cùng với công việc sửa chữa các đầu máy và toa xe.	$3+4+2+3 = 12$

<b>ĐẶC TRUNG TINH THẦN</b>	<b>Vị trí và nơi dựng lập</b>	Dấu mốc đô thị. Nhà máy xe lửa Gia Lâm có vai trò xác lập ranh giới của đô thị - khu vực cửa ngõ phía đông của thành phố.	Là giao điểm của 4 tuyến đường sắt phía Bắc do Công ty Hòa xa Vân Nam cai quản, khai thác: Tuyến Gia Lâm - Đồng Đăng; Tuyến Hà Nội - Hải Phòng; Tuyến Hà Nội - Lào Cai; Tuyến Hà Nội - Bến Thủy.	Trước chủ trương di dời nhà máy của thành phố Hà Nội, khu vực nhà máy nằm trong dự án quy hoạch tái thiết lại toàn bộ, hướng tới bảo tồn di sản công nghiệp và phát triển cơ sở hạ tầng khu vực	Phát triển công nghiệp nặng và hiện đại,	<b>4+5+3+2 = 14</b>
	<b>Tinh thần và cách thể hiện</b>	Nhà máy Xe lửa Gia Lâm là di tích đánh dấu sự ra đời của ngành công nghiệp sản xuất, sửa chữa đầu máy toa xe ở Việt Nam, đóng vai trò quan trọng hàng đầu đối với lịch sử đường sắt Đông Dương.	Ngoài ra với các cơ sở vật chất được Ba Lan viện trợ năm 1988, nhà máy Xe lửa Gia Lâm còn là một di sản thuộc lĩnh vực công nghiệp đại diện cho chủ nghĩa quốc tế và tinh thần hữu nghị giữa các quốc gia trong hệ thống Xã hội chủ nghĩa.	Trước năm 1954, là một trong những cái nôi của phong trào công nhân, phong trào đấu tranh cách mạng ở Hà Nội. Công nhân nhà máy thường xuyên tham gia các cuộc đấu tranh chống pháp cũng đấu tranh vì quyền lợi người lao động, đòi tăng lương giảm giờ làm.	Sau năm 1954, là biểu tượng cho tinh thần bất khuất, ý chí đấu tranh thống nhất đất nước, luôn giữ vững hoạt động, đảm bảo kỹ thuật cho các đầu máy toa xe của ngành đường sắt duy trì sức sống giao thông miền Bắc và vận chuyển hỗ trợ cuộc kháng chiến ở miền Nam.	<b>5+4+5+5 = 19</b>
<b>Tổng điểm</b>						<b>81</b>

Như vậy, nhà máy Xe lửa Gia Lâm được chọn nghiên cứu thí điểm bởi các yếu tố:

- Thành lập 1905; Có nguồn gốc từ thuộc địa nhưng đã biến đổi hoàn toàn, tái thiết cơ bản sau chiến tranh; Ba Lan hỗ trợ xây dựng lại cuối thập kỷ 70).



- Không khí sản xuất hào hùng xây dựng đất nước giai đoạn hậu chiến; Kiến trúc thống nhất đồng bộ; Nét đẹp cơ khí mạnh mẽ.
- Lĩnh vực sản xuất gắn với lịch sử phát triển nền công nghiệp Việt Nam, có tiềm năng trở thành di tích, di sản.
- Vị trí dễ tiếp cận, gần khu dân cư thuận lợi cho chuyển đổi sang chức năng mới và phục vụ cộng đồng.
- Có cơ sở kiến trúc nhà xưởng có giá trị, có khả năng bảo tồn và tái sử dụng cho chức năng mới.

Ngoài ra, nhà máy Xe lửa Gia Lâm là một địa điểm tuyệt vời để nghiên cứu thí điểm chuyển đổi thích ứng, vì đây là một ví dụ đặc biệt tiêu biểu cho cảnh quan công nghiệp của thành phố. Nhà máy mang đến cho các nhà nghiên cứu cơ hội quan sát và tương tác với công nhân ở nhiều vai trò khác nhau trong quy trình sản xuất, cho phép họ hiểu rõ hơn về cách một tổ chức sẽ phản ứng với những thay đổi trong phương pháp và công nghệ sản xuất. Ngoài ra, sự đa dạng về nhiệm vụ và công nhân trong nhà máy sẽ giúp các nhà nghiên cứu có cơ hội hiểu rõ hơn về các kỹ năng và thái độ có thể giúp ích hoặc cản trở việc áp dụng các phương pháp sản xuất mới.

Xét về mức độ đại diện của Nhà máy Xe lửa Gia Lâm trong bối cảnh rộng lớn hơn của môi trường công nghiệp Hà Nội, nhà máy nổi bật như một trường hợp lý tưởng: xét về quy mô và khối tích, nhà máy đủ lớn để đại diện cho lĩnh vực sản xuất tại Hà Nội, nhưng không lớn đến mức các hoạt động của nó quá phức tạp hoặc khó hiểu. Hơn nữa, vị trí có nghĩa trong thành phố Hà Nội bởi nhà máy được kết nối với các trung tâm và khu vực lân cận quan trọng khác trên toàn thành phố, khiến nó trở thành một địa điểm lý tưởng để nghiên cứu cảnh quan sản xuất của thành phố.

Cuối cùng, nhà máy xe lửa Gia Lâm đang là đối tượng nghiên cứu của các tổ chức và dự án gần đây của các trường đại học ở Hà Nội cũng tạo cơ hội cho sự tham gia tương tác giữa các đối tượng nghiên cứu khác nhau và những công nhân (cũ) tại nhà máy, cho phép trải nghiệm nghiên cứu gắn kết cá nhân...

Việc chuyển đổi, thích ứng công trình công nghiệp cũ này phải đi đôi với việc bảo tồn di sản công nghiệp. Hai mục tiêu này không loại trừ lẫn nhau mà nên được coi là bổ sung cho nhau. Bảo tồn là cần thiết để duy trì ý nghĩa văn hóa và đặc điểm của công trình hay chính xác là địa điểm công nghiệp, trong khi chuyển đổi, thích ứng đảm bảo tính hữu dụng liên tục của nó.



### 3.6.2. Phân loại theo mức độ tiềm năng chuyển đổi và tái sử dụng thích ứng

#### a. Phân loại theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng với cấu trúc không gian đô thị

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

**Bảng 3.10: NMXLGL - Phân loại theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng**

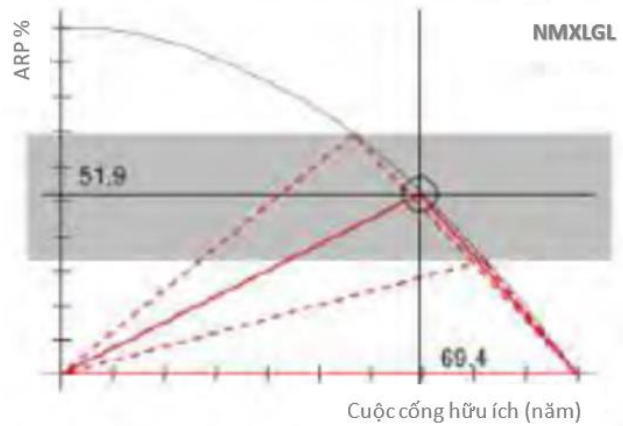
Tiêu chí	Đặc điểm, tính chất	Thang điểm
Giá trị di sản	NMXLGL có giá trị di sản cao với số điểm đánh giá tiềm năng bảo tồn là <b>81 điểm</b> (lớn hơn 80 điểm)	4
Vị trí	NMXLG thuộc quận Long Biên có mật độ dân số là <b>4.510 người/km<sup>2</sup></b> (nhỏ hơn 10.000 người/km <sup>2</sup> )	1
Quy mô diện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

#### b. Phân loại theo tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng

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

**Bảng 3.11: NMXLGL – Tổng hợp kết quả số liệu đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng**

ID Dự án	Tên dự án	Năm xây dựng	Năm sửa đổi đầu tiên	Năm thay đổi mô hình sx, hđkd	Dự đoán đời sống vật chất (năm)	Tỷ lệ lỗi thời hàng năm (%)	Dự đoán cuộc sống hữu ích (năm)	Cuộc sống hữu ích thực tế (năm)	Phần trăm khác biệt (cột F và G)	Điểm ARP (%)	Đánh giá kết luận tiềm năng tái sử dụng thích ứng
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	Nhà máy xe lửa Gia Lâm	1905	1988	2003	200	0.30	110	130	-15.38	51.9	<b>Cao</b>



Sơ đồ 3.7: NMXLGL - mô hình đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng

### 3.6.3. Đề xuất giải pháp và phương án thiết kế chuyển đổi thích ứng

Luận án kế thừa kết quả nghiên cứu đề xuất của KTS. Phạm Trung Hiếu và nhóm tác giả cho Dự án “Tái thiết di sản công nghiệp” do tổ chức EUNIC phát động năm 2021, với chủ đề: Hiện trạng các không gian công nghiệp tại Hà Nội và kinh nghiệm quốc tế về di sản công nghiệp. [33]

“Không gian Văn hóa - Sáng tạo cộng đồng” là mô hình được đề xuất, sẽ bao gồm các công trình cụ thể tương ứng với các thành tố của mô hình như sau:

- Bảo tàng ngành Đường sắt (Bảo tồn các giá trị di sản);
- Không gian sáng tạo cộng đồng (Kiến tạo không gian sáng tạo cộng đồng), và
- Công viên Nghệ thuật (Không gian công viên cây xanh).

Các tham khảo đề xuất cụ thể: *Mô hình được đề xuất; Giải pháp Quy hoạch; Giải pháp Kiến trúc; Giải pháp tổ chức công năng sử dụng; Giải pháp tổ chức hình thức kiến trúc; Giải pháp tái sử dụng cấu trúc và cấu kiện; Dự kiến giải pháp kỹ thuật và Dự kiến giải pháp quản lý, vận hành và phân đợt xây dựng (Phụ lục IV).*

Có thể tóm lược sơ bộ về nội dung thể hiện các giải pháp đề xuất cụ thể áp dụng thí điểm tại trường hợp nhà máy xe lửa Gia Lâm với các định hướng như sau:

*Tái sử dụng thích ứng:* Tái sử dụng công trình và khuôn viên của nó để quảng bá văn hóa địa phương và tạo ra một điểm đến du lịch sôi động cho thành phố. Các ý tưởng có thể bao gồm chuyển đổi các dây chuyền sản xuất thành các triển lãm và bảo tàng tương tác, tạo không gian xanh công cộng cho các cuộc tụ họp cộng đồng và phát triển các cửa hàng bán lẻ và nhà hàng.

*Kết hợp các sáng kiến bền vững:* Thực hiện các biện pháp giảm tiêu thụ năng lượng, chẳng hạn như lắp đặt các tấm pin mặt trời để phát điện, tường cách nhiệt, tận dụng ánh

sáng và thông gió tự nhiên. Khám phá mối quan hệ hợp tác tiềm năng với các doanh nghiệp lân cận để thu gom và tái sử dụng vật liệu phế thải từ nhà máy.

*Tăng cường khả năng truy cập:* Triển khai các tính năng thiết kế tổng thể để mọi người thuộc mọi khả năng đều có thể truy cập vào khu vực nhà máy. Nâng cấp cơ sở hạ tầng giao thông xung quanh khu vực để giảm ùn tắc giao thông.

*Thiết lập chương trình kế hoạch hành động:* Hợp tác với các tổ chức giáo dục địa phương để cung cấp các chương trình kết nối người dân với di sản của thành phố và di sản giải lịch sử của nhà máy xe lửa Gia Lâm. Hơn nữa, cung cấp quyền truy cập công cộng vào các sự kiện, hội thảo và lớp học để thu hút và giáo dục cộng đồng.

*Phát triển một cơ sở tích hợp:* Thiết kế dự án một cách tổng thể bằng cách kết nối các yếu tố bên trong và bên ngoài, vật liệu hiện đại và truyền thống, và các yếu tố tự nhiên và nhân tạo. Phấn đấu hướng tới một mô hình phát triển bền vững chú trọng đến nhu cầu của cộng đồng địa phương.

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

*- Vai trò, vị thế của các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị:* CTCNC là bộ phận cấu thành tạo nên cấu trúc tổng thể đô thị ở một giai đoạn phát triển nhất định. Sự thay đổi trong tiến trình văn minh của loài người được ghi lại dấu ấn, đặc biệt là nền văn minh công nghiệp qua các thời kỳ (các cuộc cách mạng khoa học kỹ thuật). Công nghiệp hóa đồng thời với đô thị hóa, các công trình công nghiệp có sự thay đổi cả về quy mô và tính chất ở các đô thị, đặc biệt là vị trí của các công trình công nghiệp đối với không gian đô thị, khi các không gian không ngừng mở rộng.

Trong quá trình phát triển, vai trò của các công trình công nghiệp trong đô thị sẽ mất dần chức năng khi phương thức sản xuất ngày càng tiên tiến. Các khu công nghiệp tập trung hình thành tạo thành các tổ hợp công nghiệp hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, đồng bộ về xử lý môi trường, thuận lợi về giao thông và nhu cầu nguồn nhân lực tập trung. Vì thế chủ trương di dời các công trình công nghiệp cũ trong khu vực nội thành không còn phù hợp là tất yếu trong cấu trúc đô thị mới.

Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào năm 2011 (QĐ số 1259/2011/QĐ-TTg), vẫn đề di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực đô thị và khu dân cư trên địa bàn 12 quận đã được đặt ra. Tiếp đó, ngày 23/1/2015, Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định số 130/QĐ-TTg giao

UBND TP Hà Nội lập danh mục, xác định tiêu chí, lộ trình và biện pháp di dời cụ thể cho các cơ sở sản xuất công nghiệp cần phải di dời ra ngoài khu vực nội thành Hà Nội, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Có thể nói, Hà Nội đã có đầy đủ khung pháp lý để di dời cơ sở công nghiệp trong nội thành đến khu vực mới phù hợp quy hoạch. Đặc biệt, các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã định hướng rất rõ về không gian phù hợp với từng khu vực đô thị, quy định chức năng cho mỗi lô đất công nghiệp sau khi di dời.

Mặc dù, các công trình công nghiệp đều có những giá trị di sản nhất định trong quá trình phát triển. Song thực trạng tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng, phần lớn những công trình di dời lại được thay thế bằng những tổ hợp thương mại, văn phòng, nhà ở cũng mang đến nhiều hệ lụy về quá tải hạ tầng và tăng mật độ dân số tại các khu vực chuyển đổi.

Khu vực nội thành Hà Nội đang đứng trước những tác động lớn của quá trình đô thị hóa nhanh; sức ép của việc tăng quy mô dân số, cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, các hoạt động kinh tế... có nguy cơ làm mờ đi các giá trị văn hóa lịch sử, nhất là khung cảnh lịch sử đô thị gắn với tinh thần nơi chốn, cấu trúc không gian đô thị. Việc chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong đô thị phản ánh tư duy ứng xử hiện đại, có văn hóa đối với quá trình biến đổi không gian của một đô thị nhiều năm tuổi.

***- Về quy trình chuyển đổi thích ứng các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội:*** Để đạt được các mục tiêu đề ra, chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN phải thực hiện đồng thời 3 bước giải pháp (mục 3.2.2). Khu vực nội thành Hà Nội với tổng diện tích 303,92 km<sup>2</sup>, và số lượng lớn các công trình công nghiệp cũ nằm rải rác khắp 12 quận (04 quận thuộc khu vực nội đô lịch sử và 08 quận thuộc khu vực nội đô mở rộng) được khảo sát, thống kê thông qua các chương trình kế hoạch hành động cụ thể của các đơn vị, cơ quan ban ngành liên quan. Luận án đã chuyển hoá kết quả nghiên cứu và bài học kinh nghiệm quốc tế vào trường hợp của Hà Nội với các đặc điểm cụ thể thông qua việc phân tích toàn bộ quá trình lập kế hoạch: Đánh giá – nhận diện giá trị, phân nhóm theo các tiêu chí và Quản lý – đề xuất các mô hình, giải pháp chuyển đổi thích ứng. Tuy nhiên, còn nhiều hạn chế theo bối cảnh thực trạng chuyển đổi các CTCN trong KVNTHN và những ràng buộc liên quan. Vì vậy, các bước thực hiện đòi hỏi có tính tổng quát cao, bên cạnh

đó vẫn cần định hình sự nhận thức về giá trị DSCN và thay đổi từ quan niệm sang thực hiện tái sử dụng thích ứng DSCN cho mục đích văn hóa.

Theo Quyết định số 64/2003/QĐ – Ttg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng và quyết định số 1788/QĐ-TTg ngày 01 tháng 01 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng đến năm 2020, thì các đối tượng gây ô nhiễm môi trường bao gồm các cơ sở sản xuất, bệnh viện... với mục tiêu rà soát, phát hiện và tập trung xử lý triệt để, dứt điểm các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng trên phạm vi cả nước. Theo thống kê số lượng các đối tượng này là rất lớn, nằm rải rác tại các tỉnh thành và có nhiều điểm tương đồng với hệ thống các CTCNC trong KVNTHN nên 03 bước chuyển đổi thích ứng theo đề xuất của luận án là đủ bao quát và có thể áp dụng tại các đô thị khác nhau của Việt Nam.

**- Khối lượng, chất lượng và quản lý các công trình công nghiệp cũ trong cấu trúc không gian đô thị khu vực nội thành Hà Nội:** Luận án đã khảo sát, thu thập và lập bảng thống kê thông tin của 185 CTCNC trong KVNTHN (**Phụ lục III**), bao gồm các thông tin về: chủ sở hữu; vị trí; quy mô; và chức năng sử dụng đất theo quy hoạch. Kết hợp với các nghiên cứu khảo sát kế thừa (**Phụ lục I và II**), có thể sơ bộ đánh giá, phân nhóm chất lượng các CTCNC thông qua việc áp dụng các tiêu chí đề xuất của luận án. Tuy nhiên, để có kết quả sát thực nhất cần có sự tham gia và thống nhất của các bên liên quan thông qua hợp tác đa ngành giữa *chính quyền, nhà phát triển bất động sản, tư vấn thiết kế và cư dân đô thị cũng như cộng đồng nghệ sĩ*, những đối tượng có khả năng quyết định, đề xuất tương lai cho các DSCN vì lợi ích của các thế hệ hiện tại và tương lai.

Di sản công nghiệp tồn tại trên khắp thế giới, mỗi quốc gia đều có di sản của mình. Hà Nội là thủ đô, là đô thị có lịch sử nghìn năm hình thành, có nhiều công trình di sản kiến trúc đô thị nổi bật. Tại Hà Nội, đặc biệt là khu vực nội thành, đã có nhiều bản khoản không biết tương lai nào cho DSCN này khi áp lực về đất đai ngày một lớn và ý muốn phá bỏ để xây dựng lại. Có thể khẳng định, DSCN như là một phần của sự phát triển bền vững – không phải để phá bỏ mà là để tái đầu tư. Khi thay đổi mục đích sử dụng, với những công nghệ hiện nay, việc chuyển đổi những công trình này là cho chúng một sức sống mới, một tương lai mới.

Theo quy luật chuyển hóa CTKGĐT sẽ có phần được lưu giữ - góp phần tạo lập bản sắc đô thị, có phần được chuyển đổi thành chức năng mới phù hợp với sự phát triển mới. Các giải pháp chuyển đổi đã được đề xuất trên cơ sở đảm bảo cả 3 yếu tố về bảo tồn giá trị văn hóa, tạo ra lợi ích kinh tế và hướng tới giá trị bền vững bằng cách lồng ghép trong bối cảnh biến đổi khí hậu, khuyến khích việc sử dụng năng lượng hiệu quả và hạn chế tác động môi trường. Ý tưởng tái sử dụng DSCN đã được thực hiện như một khái niệm toàn cầu song chưa có đề xuất hoặc áp dụng ở Việt Nam cho trường hợp các CTCNC có giá trị trong KVNTHN. Trên quan điểm “Đổi mới và bền vững” kết hợp với “sự cộng hưởng hiện đại”, cần có các thủ thuật cho việc chuyển đổi thích ứng hướng đến mục đích thoải mái cho người sử dụng.

Như vậy, việc bảo tồn và tái sử dụng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN đóng một vai trò thiết yếu trong việc tạo ra các thành phố bền vững, thành phố sáng tạo đồng thời tích hợp các công trình cũ và mới. Thay vì theo đuổi những phát triển ngoài kế hoạch, các kiến trúc sư và nhà quy hoạch nên xem xét việc lập kế hoạch để nâng cao cuộc sống và phục hồi các cộng đồng đô thị hiện có. Chuyển đổi các CTCNC nên cùng hướng vào mục tiêu chung nhằm nâng cao nhận thức, gắn kết cộng đồng trong nhịp đập văn hoá và sáng tạo của thành phố, từng bước hiện thực hoá xây dựng các không gian sáng tạo, cộng đồng sáng tạo....

**- Về thuộc tính di sản của các công trình công nghiệp cũ trong khu vực nội thành Hà Nội:** CTCNC được coi là một trong các yếu tố tạo dựng hệ thống di sản đô thị trên hệ giá trị lịch sử, nghệ thuật, công nghệ, sử dụng... Quá trình phát triển đô thị hướng tới văn minh, hiện đại nhưng vẫn bảo đảm được yêu cầu bảo tồn di sản là mục tiêu của các thành phố có nhiều giá trị di sản đô thị. Tuy nhiên, bảo tồn và phát triển là hai mặt đối lập nhưng cần phải tương tác để nâng cao giá trị cốt lõi của đô thị, đó là duy trì tính lịch sử, hồn cốt của công trình di sản kiến trúc mà các công trình công nghiệp là thành phần tồn tại nhiều và bức bối nhất.

Các đánh giá về giá trị của các CTCNC có liên quan đến việc nghiên cứu một loạt các vấn đề liên quan như: lịch sử, kinh tế, văn hóa; quản lý di sản và các nguyên tắc bảo tồn; quy hoạch, tái thiết đô thị; bền vững, con người (đối tượng, các bên liên quan) và các ngành công nghiệp sáng tạo, kinh doanh. Tuy nhiên, nghiên cứu về DSCN trong bối cảnh Việt Nam vẫn chưa được giải quyết tốt. Khảo sát, đánh giá trường hợp các CTCN trong KVNTHN đối mặt với cuộc tranh luận lý thuyết về các lực lượng thúc đẩy tái thiết

đô thị từ các CTCN di dời bằng cách xác định một tập hợp các yếu tố có những hạn chế về kinh tế, chính trị và văn hóa nhưng có thể thúc đẩy trong việc bảo tồn di sản công nghiệp.

Qua phân tích các tài liệu khảo sát, thu thập về bối cảnh chính sách, mô hình quản trị và các lực lượng xã hội ở trong phạm vi KVNTHN, cho thấy bức tranh tổng thể liên quan đến chuyển đổi đất công nghiệp, cụ thể là sự chuyển đổi từ *ngành công nghiệp sản xuất sang ngành bất động sản*, thay đổi quản trị đô thị từ *quản lý sang mục đích kinh doanh* và sự thay đổi trong môi trường văn hóa xã hội. Các giá trị di sản bị đánh đổi cho các lợi nhuận ngắn hạn trong phát triển bất động sản, điều kiện kinh tế tương đối yếu, quản trị kinh doanh tập trung vào lợi tức đầu tư, thiếu luật pháp và quy định di sản mạnh mẽ, cũng như sự phối hợp, hỗ trợ của địa phương về mặt văn hoá.

**- Về việc áp dụng các tiêu chí chuyển đổi thích ứng với cấu trúc không gian đô thị:** Dựa trên việc nghiên cứu tổng quan, các cơ sở pháp lý, cơ sở lý thuyết, kinh nghiệm thực tiễn, luận án đề xuất hệ thống tiêu chí bảo tồn và tiêu chí tái sử dụng thích ứng. Tuy nhiên, các CTCNC trong KVNTHN có hiện trạng phức tạp, bị ràng buộc bởi nhiều yếu tố có tác động trực tiếp, gián tiếp đến việc nhận định giá trị di sản cũng như kết quả thực hành chuyển đổi thích ứng với sự phát triển và chuyển hóa CTKGĐT. Chính vì vậy, cần thiết phải có lộ trình thực hiện theo kế hoạch ngắn và dài hạn, theo thứ tự ưu tiên của từng khu vực, phân loại đối tượng áp dụng để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả của mô hình đề xuất áp dụng.

Luận án đề xuất hệ thống các tiêu chí lần lượt phục vụ cho các bước trong quy trình chuyển đổi thích ứng. Bắt đầu, với tiêu chí đánh giá tiềm năng bảo tồn phục vụ cho việc nhận diện giá trị di sản của các CTCN và là một trong 5 tiêu chí thành phần phục vụ cho việc phân loại tiềm năng chuyển đổi thích ứng, bao gồm: *Giá trị di sản; Vị trí; Quy mô sử dụng đất; Quyền sở hữu; Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch*. Tiếp theo, là tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng phục vụ cho việc đánh giá kỹ thuật cũng như các giải pháp thiết kế can thiệp chuyển đổi, các tiêu chí thành phần: *Vật lý (Tuổi thọ); Kinh tế (Vị trí); Chức năng (Mức độ linh hoạt); Công nghệ (Năng lượng); Cảm giác về địa điểm (Xã hội); Tiêu chuẩn chất lượng (Pháp lý); Bối cảnh (Chính trị)*.

Áp dụng các tiêu chí đánh giá cho việc phân loại 25 công trình công nghiệp còn hiện hữu trên cơ sở nội dung tình trạng công trình đã được đề cập tại Bảng 1.3, mục 1.3.2. Việc nhận định giá trị di sản theo tiêu chí đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng chỉ



áp dụng minh họa cho nhà máy Xe lửa Gia lâm với kết quả tại phần b, mục 3.6.1 – số điểm giá trị di sản là 4. Giả định với các công trình có tình trạng đáng chú ý sẽ tương đương với điểm giá trị di sản là 3 và công trình có giá trị trung bình sẽ tương đương với điểm giá trị di sản là 3. Như vậy, việc phân loại 25 công trình cho ra kết quả như sau: các CTCNC có tiềm năng chuyển đổi thích ứng cao (có số điểm lớn hơn 15): 04/25 công trình; các CTCNC có tiềm năng chuyển đổi thích ứng thấp (có số điểm nhỏ hơn 10): 01/25 công trình; các CTCNC có tiềm năng chuyển đổi thích ứng trung bình (có số điểm từ 10-15): 20/25 công trình.

**3.12: Phân loại 25/185 CTCNC khảo sát trong KVNTHN theo tiêu chí chuyển đổi thích ứng với CTKGĐT**

T T	Tài sản, vị trí	Giá trị di sản	Vị trí (MĐDS)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Quyền sở hữu	Chức năng SDD theo QH	Điểm
1	Dệt 10-10 21 Ngô Văn Sở	1971 Trung bình	Q. Hoàn Kiếm	438	tư nhân lớn hơn 50%	Đất sản xuất: Cần bảo tồn	1+3+4+2 +4 = <b>14</b>
2	Nhà in báo nhân dân 160 Trần Quang Khải	1955 Đáng chú ý	Q. Hoàn Kiếm	3,100	Nhà nước 100%	Thuộc QHPK H1-1 A: Đất Bãi đỗ xe	3+3+4+4 +3 = <b>17</b>
3	Dệt kim Đông Xuân I 524 Minh Khai	1970 Trung bình	Q. Hai Bà Trưng	211,2 22	Nhà nước lớn hơn 50%	Đất phát triển đô thị	1+4+1+3 +1 = <b>10</b>
4	Nhà máy Kỹ thuật Điện thông 418 Bạch Mai	1959 Đáng chú ý	Q. Hai Bà Trưng	7,071	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H2-4:	3+4+4+2 +1 = <b>14</b>
5	Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà 23-25 Trương Định	1960 Đáng chú ý	Q. Hai Bà Trưng	22,27 4	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H2-4: Đất phát triển đô thị (công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, trường học, cây xanh đơn vị ở, nhà ở thấp tầng)	3+4+3+2 +1 = <b>13</b>
6	Nhà máy Bánh kẹo Hải Châu Đường Minh Khai	1964 Đáng chú ý	Q. Hai Bà Trưng	17,45 6	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H1-4: Đất hỗn hợp, nhà trẻ, cây xanh DVO	3+4+3+2 +1 = <b>13</b>
7	Xí nghiệp dược phẩm II 9 Trần Thánh Tông	1980 Đáng chú ý	Q. Hai Bà Trưng	11,00 0	Nhà nước lớn hơn 50%	UBND TP đã chấp thuận: Đất Thương mại hỗn hợp - Zone 9 cũ (hiện Thu hồi	3+4+3+3 +3 = <b>16</b>

						để mở rộng Nhà tang lễ số 5 Trần Thánh Tông )	
8	Xí nghiệp dược phẩm I 160 Tôn Đức Thắng	1970 Đáng chú ý	Q. Đống Đa	24,22 8	Nhà nước lớn hơn 50%	Thuộc QHPK HI-3: Đất trường THCS, cây xanh	3+4+3+3 +3 = <b>16</b>
9	Nhà máy Bia Hà Nội 183 Hoàng Hoa Thám	1889 Đáng chú ý	Q. Ba Đình	50,00 0	Nhà nước lớn hơn 50%	Thuộc QHPK HI-2: Đất phát triển đô thị (hỗn hợp+Công cộng+Trường THPT+Cây xanh DVO)	3+3+2+3 +2 = <b>13</b>
10	Điện Cơ Thống Nhất 164 Nguyễn Đức Cảnh	1965 Đáng chú ý	Q. Hoàng Mai	31,53 9	Nhà nước lớn hơn 50%	QHC: đất công cộng, hỗn hợp; QHCT quận: đất công nghiệp	3+1+2+3 +3 = <b>12</b>
11	Nhà máy Dệt Công nghiệp 93 Lĩnh Nam	1967 Đáng chú ý	Q. Hoàng Mai	48,02 0	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPKH2-4: Đất hỗn hợp, cây xanh đơn vị ở, bãi đỗ xe, trường học	3+1+3+2 +2 = <b>11</b>
12	Nhà máy bê tông Thịnh Liệt 1141 Giải Phóng	1980 Trung bình	Q. Hoàng Mai	43,81 2	tư nhân lớn hơn 50%	QHC: đất công cộng, hỗn hợp; QHCT quận: đất công nghiệp (Đã có Tờ trình số 2342/TTr-QHKT ngày 21/7/2010 phê duyệt NVQHCT)	1+1+2+2 +3 = <b>9</b>
13	Nhà máy kéo sợi Hà Nội – HANOISIME X 25 ngõ 13 đường Lĩnh Nam	1979 Đáng chú ý	Q. Hoàng Mai	240,0 00	Nhà nước 100%	Đất sản xuất (1979, viện trợ CHLB Đức) - Đã tu sửa so với nguyên trạng - cần bảo tồn	3+1+1+4 +4 = <b>13</b>
<b>T</b>	<b>Tài sản, vị trí</b>	<b>Giá trị di sản</b>	<b>Vị trí (MĐDS)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Quyền sở hữu</b>	<b>Chức năng SDD theo QH</b>	<b>Điểm</b>
14	Nhà máy ô tô Hoà Bình 4 44 Triều Khúc	1955 2015 bị cháy – Trung bình	Q. Thanh Xuân	17,97 6	Nhà nước lớn hơn 50%	Thuộc QHPKH2-3: Đất ở, Hỗn hợp, trường mầm non, Tiểu học, THCS	1+3+3+3 +3 = <b>13</b>
15	Nhà máy Giấy vải Thượng Đình 277 Nguyễn Trãi	1957 Đáng chú ý	Q. Thanh Xuân	18,27 6	Nhà nước lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H2-2: Đất trường Tiểu học, THCS	4+3+3+3 +3 = <b>16</b>
16	Nhà máy Thuộc lá Thăng	1957 Đáng chú ý	Q. Thanh Xuân	64,22 6	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H2-3: Công cộng Thành phố và khu vực, Hỗn	3+3+1+2 +2 =

	235 Nguyễn Trãi					hợp (DVTM, ở), công cộng đơn vị ở, Nhà trẻ, Trường Tiểu học, cây xanh	<b>11</b>
1 7	Nhà máy Cao su Sao vàng (1957) 231 Nguyễn Trãi	1957 Đáng chú ý	Q. Thanh Xuân	60,09 8	tư nhân lớn hơn 50%	Thuộc QHPK H2-3: Hỗn hợp, Công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, Trường THCS	3+3+1+2 +2 = <b>11</b>
1 8	Dệt len mùa đông 47 Nguyễn Tuân	1960- 1965 2014 bị cháy - Trung bình	Q. Thanh Xuân	22,60 2	tư nhân lớn hơn 50%	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, DVTM, Nhà ở	1+3+3+2 +1 = <b>10</b>
1 9	Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông 87-89 Hạ Đình	1963 2019 bị cháy - Đáng chú ý	Q. Thanh Xuân	57,00 0	tư nhân lớn hơn 50%	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, tòa nhà làm việc hỗn hợp	3+3+1+2 +1 = <b>10</b>
2 0	Xí nghiệp may X40 80 Hạ Đình	1975 Trung bình	Q. Thanh Xuân	23,84 8	Nhà nước 100%	Công cộng Thành phố và khu vực	1+3+3+4 +4 = <b>15</b>
2 1	Dệt bạt 19/5 203 Nguyễn Huy Tưởng	1981- 1985 Đáng chú ý	Q. Thanh Xuân	26,51 6	tư nhân lớn hơn 50%	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà ở, TH, VP, DVTM	3+3+3+2 +1 = <b>12</b>
2 2	Nhà máy xe lửa Gia Lâm 551 Nguyễn Văn Cừ	1902 Đáng chú ý	Q. Long Biên	50,00 0	Nhà nước 100%	Thuộc QHPKN10:Đất công cộng Thành phố	4+1+2+4 +4 = <b>15</b>
2 3	Nhà máy Tissue Sông Đuống 672 Ngô Gia Tự, Đức Giang	1959 Trung bình	Q. Long Biên	20,00 0	Nhà nước 100%	Thuộc QHPK N10: Đất công cộng Thành phố (C.I/CCTP)	1+1+3+4 +4 = <b>13</b>
2 4	Nhà máy Sứ Viglacera Thanh Trì Đường Nguyễn Khôi	1961 Trung bình	Q. Hoàng Mai	25,05 3	Nhà nước 100%	Thuộc QHPK H2-4: Đất công cộng đô thị	1+1+3+4 +4 = <b>13</b>
2 5	Nhà máy thiết bị bưu điện 61 Trần Phú, Ba Đình	1954 Đáng chú ý	Q. Ba Đình	9,078	tư nhân lớn hơn 50%	Đất phát triển đô thị: Đang phá hủy - có dự án (Khu tổ hợp TM, DV, KS cao cấp - 11 tầng)	3+3+4+2 +1 = <b>13</b>

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

**Bảng 3.13: Minh họa kết quả đánh giá tiềm năng tái sử dụng thích ứng 10 CTCNC trong KVNTHN**

ID Dự án	Tên dự án	Năm xây dựng	Năm sửa đổi đầu tiên	Năm thay đổi mô hình sx, hđkd	Dự đoán đời sống vật chất (năm)	Tỷ lệ lỗi thời hàng năm (%)	Dự đoán cuộc sống hữu ích (năm)	Cuộc sống hữu ích thực tế (năm)	Phần trăm khác biệt (cột F và G)	Điểm ARP (%)	Đánh giá kết luận tiềm năng tái sử dụng thích ứng
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Bia Hà Nội	1890	1957	2001	200	0.25	121	110	10.00	57.20	Cao
2	Xe lửa Gia lâm	1905	1988	2003	200	0.30	110	130	-15.38	51.9	Cao
3	Kỹ thuật Điện thông	1954	không	2008	50	1.10	29	8	262.50	18.40	Thấp
4	Thuốc lá Thăng Long	1957	1994	2003	75	0.40	56	41	36.59	32.20	TB
5	Cao su Sao vàng	1957	không	1960	200	0.08	172	195	-11.79	4.70	Thấp
6	Giày vải Thượng Đình	1957	không	2001	150	0.47	75	111	-32.43	38.30	TB
7	Bánh kẹo Hải Hà	1960	không	2007	100	0.50	61	75	-18.67	41.60	TB
8	Bóng đèn Phích nước Rạng đông	1963	không	2002	150	0.37	87	112	-22.32	40.00	TB
9	Bánh kẹo Hải Châu	1964	không	1986	200	0.18	141	176	-19.89	20.50	TB
10	Dệt Công nghiệp	1967	không	2004	100	0.25	74	90	-17.78	17.40	Thấp

**- So sánh đề xuất của luận án với chiến lược tái thiết đô thị từ các cơ sở sản xuất di dời:** Hiện nay, nhiều nhà nghiên cứu và các tổ chức có liên quan đã và đang tập trung đáng kể vào các chương trình nghiên cứu, khảo sát liên quan đến thành phố bền vững, thành phố sáng tạo. Các thành phố bền vững, thành phố sáng tạo có thể đạt được bằng cách tăng cường bảo tồn và tái sử dụng thích ứng các công trình cũ có giá trị để tạo ra các khu dân cư đa dạng. Năm 2019, Hà Nội đã được UNESCO ghi danh trong số 246 thành phố tham gia Mạng lưới các Thành phố sáng tạo toàn cầu. Các thành phố tham gia Mạng lưới đều đặt sáng tạo văn hoá, phát triển nguồn lực văn hoá làm trung tâm của quá trình phát triển bền vững. Việc Hà Nội tham gia Mạng lưới các Thành phố sáng tạo

của UNESCO là vinh dự lớn nhưng cũng đặt ra thách thức đối với những cơ hội tác động tích cực với sự phát triển bền vững của Thành phố, hướng tới thúc đẩy nền kinh tế sáng tạo, hỗ trợ khởi nghiệp, phát huy các giá trị văn hoá truyền thống để Hà Nội xứng tầm là Kinh đô sáng tạo của Đông Nam Á.

Như vậy, chiến lược và chương trình di dời các cơ sở công nghiệp ra khỏi khu vực nội thành Hà Nội cùng với ý tưởng tái thiết đô thị từ các cơ sở công nghiệp là cần thiết trong điều kiện hiện nay. Các CTCNC với vai trò phát triển kinh tế, tạo thị trong quá trình đô thị hóa đã dần hiện hữu trong lòng đô thị gây ô nhiễm môi trường, cản trở phát triển đô thị. Cụ thể, các CTCNC không còn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; gây mất cân đối về HTXH – HTKT, giao thông; ô nhiễm môi trường; không phù hợp với quy hoạch chung... Khuyến cáo tái thiết đô thị từ quỹ đất di dời CTCNC: phải lập QHCT, thiết kế đô thị; lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình theo từng lô đất, khu đất; tạo lập không gian công cộng, sáng tạo, phù hợp chức năng sử dụng đất theo quy hoạch; ưu tiên phát triển đủ hệ thống HTXH – HTKT và không gian công cộng phục vụ người dân (trường học, nhà trẻ, bãi đỗ xe, cây xanh...); bảo tồn, giữ gìn, nâng cao các giá trị DSCN. Điều này càng khẳng định sự cần thiết, tính thời sự và ý nghĩa của các đề xuất của luận án.

**- Những kết quả đã đạt được:** nghiên cứu cung cấp một số cơ sở lý luận chuyên ngành cho các nhà nghiên cứu, sinh viên và các nhà hoạch định chính sách.

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

Thứ hai, rút ra từ kinh nghiệm của KVNTHN, nghiên cứu làm rõ quan hệ giữa quá trình thiết kế và kết quả thiết kế cuối cùng của nó trong các dự án chuyển đổi thích ứng các CTCNC. Có thể thấy, kết quả dự án không chỉ được định hình bởi khái niệm ban đầu của một cá nhân và tổ chức có ảnh hưởng, mà thay vào đó phần lớn bị ảnh hưởng

bởi những hạn chế theo điều kiện, bối cảnh địa phương. Do đó, các kiến trúc sư/ nhà thiết kế đô thị/ nhà quy hoạch đô thị cần tiến hành phân tích và xem xét các hạn chế kinh tế, chính trị và văn hóa phức tạp của địa phương. Các chuyên gia đa ngành, chẳng hạn như một cơ quan đánh giá di sản, cần bao gồm với các nhà tư vấn thiết kế trong các dự án di sản công nghiệp. Ngoài ra, khoảng cách rõ ràng giữa khái niệm và thực tế trong các dự án chuyển đổi phản ánh vai trò hạn chế của thiết kế đô thị, điều này cũng cho thấy việc phát triển một chương trình thiết kế đô thị trong tương lai.

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

**- Đề xuất nghiên cứu tiếp theo:** thực hiện các nghiên cứu chuyên sâu nhằm đóng góp cho việc hoạch định chức năng quản lý cũng như nâng cao năng lực quản lý liên quan đối với đa dạng đối tượng công trình mà điển hình là các công trình công nghiệp cũ trong khu vực trung tâm các đô thị.

**Bảng 3.14: Đề xuất hướng nghiên cứu tiếp theo đóng góp cho việc hoạch định chức năng quản lý liên quan**

Hoạch định chức năng	Mục tiêu hướng đến
<b>Sự phát triển trong hoạch định và chính sách</b>	Góp phần vào xu hướng chuyển đổi thích ứng trên thế giới hiện nay và các vấn đề liên quan đến nghề quy hoạch như bổ sung và tăng cường thiết kế, hồi sinh, tái thiết đô thị.
<b>Luật và chính sách của Chính phủ</b>	Góp phần vào sự hiểu biết về các chính sách, chủ trương liên quan của chính phủ trong bối cảnh các hoạt động đầu tư, phát triển xây dựng ngày càng được kiểm soát chặt chẽ bởi các quy định và chế tài liên quan.
<b>Lịch sử và nguyên tắc lập kế hoạch cộng đồng</b>	Đóng góp vào phương thức lập kế hoạch cho một dự án chuyển đổi; cụ thể, về đánh giá và quản lý dự án. Đóng góp vào kiến thức xung quanh các nguyên tắc và thực tiễn của lý thuyết quy hoạch; Cụ thể, liên quan đến đổi mới và phát triển kinh tế ở các thành phố.

<b>Khu định cư của con người</b>	Đóng góp vào nhận thức cộng đồng dân cư xung quanh bằng cách điều tra những ảnh hưởng của dự án chuyển đổi thích ứng đối với cộng đồng, chẳng hạn như tái thiết đô thị từ các cơ sở công nghiệp di dời hoặc sửa đổi cho một mục đích tương thích.
<b>Cân nhắc kế hoạch và chính sách</b>	Đóng góp vào kiến thức xung quanh môi trường và phát triển bền vững bằng cách điều tra các yếu tố môi trường ảnh hưởng đến kết quả của các dự án chuyển đổi thích ứng (khắc phục hiện tượng đất nâu (brownfield) hoặc giữ lại các thành phần giá trị tiết kiệm năng lượng và tài nguyên không tái tạo). Đóng góp vào kiến thức xung quanh kế hoạch và cân nhắc chính sách bằng cách kiểm tra cách tích hợp chức năng của kiến thức thông qua một nhóm dự án liên ngành có thể ảnh hưởng đến một dự án tái sử dụng thích ứng. Cung cấp cho một cuộc kiểm tra toàn diện về cách tài chính và kinh tế đóng một vai trò quan trọng trong kết quả của các dự án thích ứng; Do đó, kế hoạch và cân nhắc chính sách.
<b>Lập kế hoạch và chính sách</b>	Đóng góp vào kế hoạch và hoạch định chính sách bằng cách kiểm tra cách tiếp cận lập kế hoạch được sử dụng trong tình huống chính sách rõ ràng chưa được bảo lãnh để hỗ trợ một dự án (như chuyển đổi thích ứng) và giúp tập trung trực tiếp vào sự cần thiết của phát triển tầm nhìn và kết quả cho các dự án quy hoạch lớn và phức tạp như chuyển đổi thích ứng cả khu, cụm công trình. Cung cấp các ví dụ cho các nhà hoạch định có thể tiếp cận và có cơ sở phê duyệt cho loại dự án mà vẫn chưa nổi lên như một xu hướng ở Việt Nam.

**Bảng 3.15: Đề xuất hướng nghiên cứu tiếp theo đóng góp cho việc nâng cao năng lực quản lý liên quan**

<b>Nâng cao năng lực</b>	<b>Mục tiêu hướng đến</b>
<b>Truyền thông</b>	Góp phần vào sự hiểu biết về cách kỹ năng lắng nghe, và các bài thuyết trình bằng văn bản và bằng miệng có thể tích hợp và thông báo cho cộng đồng, do đó, tích hợp đầy đủ các khía cạnh xã hội của các quy trình lập kế hoạch lớn và phức tạp và cải thiện các mối quan hệ bên trong và bên ngoài (tức là nhóm dự án so với công chúng).
<b>Tư duy phản biện</b>	Đóng góp vào kiến thức xung quanh việc ra quyết định và quản lý rủi ro bằng cách cung cấp các công cụ cho phép những người đề xuất thực hiện một dự án chuyển đổi thích ứng với kiến thức đầy đủ về cách điều tra khách quan tình huống và quản lý tình huống dự án.
<b>Tư duy phản biện</b>	Đóng góp vào năng lực lãnh đạo bằng cách chứng minh các ví dụ về cách các nhóm dự án có thể thực hiện tầm nhìn lớn thông qua cạnh tranh thường xuyên với sự giúp đỡ của các bên như chính quyền thành phố hoặc chính trị gia. Chứng minh cách lãnh đạo đúng đắn có thể tạo ra một "bầu không khí xuất sắc" khi quản lý tài nguyên hiệu quả.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Thủ đô Hà Nội, một đô thị có bề dày lịch sử văn hóa lâu đời, với số lượng lớn các CTCNC được xây dựng trong khoảng thời gian từ cuối thế kỷ XIX (thời kỳ Pháp Thuộc) đến cuối những năm 80 (cụ thể năm 1986 – bắt đầu thời kỳ đổi mới), hệ thống các CTCNC này góp phần tạo lập nên bộ mặt của CTKGĐT KVNTHN. Sự hình thành các địa điểm này ban đầu trên cơ sở nguyên tắc về lý thuyết định vị công nghiệp, thường tập trung tại những nơi đầu nguồn nguyên liệu, thuận tiện giao thông, trung chuyên hoặc tiếp cận nhanh thị trường lao động, hàng hóa; đặc biệt là với quỹ đất lớn, riêng biệt, cách xa khu dân cư để phù hợp cho chức năng sản xuất đi kèm tiếng ồn, khói bụi... Chính vì vậy, chúng thường được đặt tại các khu vực vành đai của thành phố hay cạnh các con sông lớn, nơi có sự đứt gãy về giao thông. Qua quá trình phát triển và mở rộng, các CTCNC này dần chuyển từ vị trí vành đai vào lõi trung tâm đô thị. Đến một thời điểm nhất định, vai trò vị thế kiến tạo đô thị của chúng trở nên lỗi thời về môi trường, văn hóa – xã hội; công nghệ sản xuất, sản phẩm; quy hoạch, pháp lý; thị trường hàng hóa, nhân công; cũng như vật chất, chức năng công trình... Do đó, nhu cầu chuyển đổi các CTCNC để thích ứng với sự phát triển và chuyển hóa CTKGĐT là nhu cầu tất yếu của đô thị khi nó đạt tới trình độ đô thị hóa nhất định.

Từ những năm 90 các nước phát triển đã bắt đầu chú trọng đến các chương trình liên quan đến đánh giá và bảo tồn các DSCN; có thể thấy thành phố Hà Nội đã đi sau trong việc tiếp thu và áp dụng các phương pháp liên quan đến bảo tồn, tái sử dụng thích ứng các công trình công nghiệp trên thế giới trong quá trình tái thiết đô thị. Mặc dù vậy sự đi sau này tạo nên các ưu thế trong việc học tập kinh nghiệm thế giới, qua đó, sử dụng trong điều kiện thực tế của Hà Nội. Tuy nhiên, thực tế các CTCNC trong KVNTHN xu hướng đang được chuyển đổi thành các công trình hỗn hợp chung cư, TTTM, văn phòng cao tầng. Nếu không có kế hoạch đánh giá và quản lý một cách sâu sắc, triệt để, Hà Nội sẽ dần mất đi những công trình có giá trị này.

Các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN khá đa dạng về vị trí, quy mô đất đai, loại hình doanh nghiệp, tình trạng sản xuất kinh doanh, tình trạng cơ sở vật chất, nhà xưởng, cũng như các giá trị về kiến trúc và lịch sử của chúng. Một số CTCNC có giá trị đại diện cho sự phát triển của xã hội và đô thị trong một giai đoạn lịch sử; Đánh dấu những mốc quan trọng trong lịch sử hiện đại hóa, đô thị hóa, công nghiệp hóa ở Hà Nội hay

đóng vai trò khai sinh cho một ngành công nghiệp ở nước ta; Là những công trình kiến trúc hiện đại nhất và đẹp nhất ở Hà Nội và Miền Bắc (dựa trên quan điểm mỹ học của Chủ nghĩa Hiện đại) trong thời điểm được xây dựng; Trở thành những dấu ấn về kỹ thuật và hình ảnh đô thị ở Hà Nội. Do đó, các CTCNC trong CTKGĐT cần có biện pháp quản lý (xác định các mô hình, chức năng chuyển đổi và giải pháp thiết kế can thiệp phù hợp) để đảm bảo đồng thời các mục tiêu: (1) duy trì và tiếp biến các giá trị DSCN vào trong dòng chảy đô thị hiện đại; (2) tạo lập các không gian công cộng, sáng tạo nâng cao lợi ích cộng đồng; (3) thúc đẩy kinh tế xã hội và phát triển bền vững. Chính vì vậy, việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN sẽ gặp phải rất nhiều khó khăn và thách thức đòi hỏi phải có những nghiên cứu đánh giá (nhận diện giá trị, vai trò, vị thế và tiềm năng bảo tồn, tái sử dụng thích ứng); kế hoạch tổ chức và chính sách cụ thể; sự ủng hộ của cộng đồng, sự quan tâm của chính quyền địa phương và sự phối hợp ăn ý giữa các bộ, ban, ngành; cũng như sự đồng thuận của chủ đầu tư, nhà phát triển và sự đồng hành của các tổ chức xã hội, giới chuyên môn, văn nghệ sĩ... Có như vậy mới có thể chuyển đổi thích ứng các CTCNC phù hợp các mục tiêu đề ra và tối ưu hóa được kế hoạch quản lý liên quan đến chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong quá trình quy hoạch xây dựng và tái thiết đô thị.

Để chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN, luận án đã sử dụng phương pháp tiếp cận nhất quán. Cụ thể: luận án thu thập, phân tích các tài liệu khoa học và thực tiễn trên thế giới, qua đó, tổng hợp, liên kết các thông tin để tìm ra bài học kinh nghiệm cần thiết. Các bài học kinh nghiệm này được so sánh, đối chiếu với thực trạng Hà Nội để tìm ra các vấn đề nghiên cứu. Sau đó, luận án thu thập các cơ sở khoa học có liên quan đến vấn đề nghiên cứu, so sánh, đối chiếu nhằm rút ra các cơ sở, các tiêu chí, chỉ tiêu tham khảo và áp dụng. Tiếp theo cần xác định quan điểm, mục tiêu, nguyên tắc của việc chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN để từ đó đề xuất các giải pháp phù hợp với mục đích luận án và mục tiêu chuyển đổi thích ứng. Chuyển đổi thích ứng các CTCNC bao gồm 03 bước: Nhận diện giá trị các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN; Phân loại các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN; Chuyển đổi thích ứng các CTCNC trong CTKGĐT KVNTHN. Bước tiếp theo, luận án thực hiện nghiên cứu áp dụng đối với Nhà máy xe lửa Gia Lâm nhằm kiểm chứng lại các giải pháp đề xuất.

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

## **2. Kiến nghị**

Nhà nước và cụ thể là Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cần ban hành cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc di dời các CTCN gây ô nhiễm và/hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực nội thành; Xây dựng các chế tài cụ thể quy định rõ trách nhiệm của chính quyền địa phương, người dân, các nhà đầu tư trong việc đánh giá, quản lý, sử dụng, chuyển đổi các CTCN có giá trị về mặt di sản. Cần sớm thống kê, phân loại và công bố giá trị di sản của CTCN, trước hết có thể là công nhận các CTCN có giá trị cấp Thành phố. Sau đó, từng bước pháp lý hóa khái niệm DSCN để đưa vào các văn bản pháp luật, cụ thể là Luật Di sản.

Hiện nay, Hà Nội đang tiến hành Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, theo Kế hoạch số 129/KH-UBND ngày 25/5/2021 và Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND Thành phố. Trong đó có các ô đất, khu đất của các cơ sở sản xuất vẫn còn đang hoạt động hoặc đã ngừng hoạt động do thuộc đối tượng phải di dời ra ngoài KVNTHN. Để đáp ứng yêu cầu phát triển của xã hội song rất cần đảm bảo hài hòa yêu cầu bảo tồn với phát triển, nhất thiết phải đưa bảo tồn DSCN vào Điều chỉnh QHC Thủ đô này; đồng thời, các địa điểm (CTCN có giá trị về mặt di sản) cần được chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất “phi nhà ở”, thực hiện nghiêm chủ trương ưu tiên phục vụ công cộng, không gian văn hóa, sáng tạo làm cơ sở hạ tầng cho ngành công nghiệp văn hóa phát triển; Giám sát việc thực hiện các quy hoạch, QHPK, QHCT để đảm bảo các CTCN có giá trị

di sản được bảo tồn và khai thác hợp lý. Do vậy đề nghị sớm có quy chế quản lý, phát triển các chính sách và chiến lược cho các CTCN có giá trị. Quy định quản lý được đề xuất theo hai giai đoạn cơ bản là phát triển chính sách và quản lý theo chính sách. Mỗi giai đoạn được cấu trúc để cho phép cập nhật thông tin theo tầm quan trọng của các CTCN và xem xét các điều kiện mới trên các địa điểm trong CTKGĐT, đảm bảo sự thích ứng trong quản lý.

- **Phát triển chính sách quản lý:** Đây là một phần của quá trình thiết lập cơ sở phương pháp luận để thực hiện quản lý hiệu quả. Điều quan trọng, ở giai đoạn này, tất cả các yếu tố và vấn đề được xác định chi tiết; chúng là chìa khóa để phát triển chính sách và chuẩn bị kế hoạch quản lý, do kết quả của phân khúc này. Giai đoạn này được chia thành ba giai đoạn:

+ *Xác định tất cả các yếu tố và vấn đề:* trình bày thông tin về chủ sở hữu khu vực liên quan; xác định điều kiện vật chất của các cấu trúc, bảo tồn, mức độ xác thực; xác định các yêu cầu và nhu cầu của chủ sở hữu liên quan đến khu vực; đánh giá tiềm năng bảo tồn, tái sử dụng "cơ hội"; để mô tả, dưới "những ràng buộc", những hạn chế ảnh hưởng đến việc xác định việc sử dụng và quản lý địa điểm theo di sản; biên soạn một danh sách tất cả các lợi ích của các bên liên quan.

+ *Xây dựng chính sách:* Việc phát triển chính sách bắt đầu khi tất cả các yếu tố và vấn đề được xác định. Đây là phần quan trọng nhất của sự phối hợp, tức là khi tất cả các điều kiện được nghiên cứu, và các thông số để chuẩn bị kế hoạch quản lý được thống nhất; chúng được phát triển theo ba nhóm: sử dụng được khuyến nghị - khuyến nghị sử dụng và các quy tắc để thực hiện các mục đích sử dụng này; các biện pháp chuyển đổi thích ứng và giải thích - ở giai đoạn này các hoạt động bảo tồn và tái sử dụng thích ứng cho toàn bộ di sản. Theo định hướng phát triển của CTKGĐT KVNTHN, tiềm năng sử dụng trong du lịch, các hoạt động trực tiếp và các khả năng và hạn chế liên quan đến việc sử dụng khách du lịch được xác định.

+ *Chuẩn bị kế hoạch quản lý:* Việc chuẩn bị một kế hoạch quản lý được thực hiện theo ba bước cần được phối hợp và chuẩn bị song song. Cần cung cấp một hệ thống nội dung ưu tiên và phải được phối hợp giữa tất cả các bên liên quan; lịch thực hiện các hoạt động dự kiến phải được xác định. Điều quan trọng là phải xem xét tất cả các giai đoạn công việc trong dự án, tức là từ thu thập dữ liệu thông tin đến giám sát. Thời hạn nên

được thiết lập để theo dõi sự thành công của việc thực hiện kế hoạch. Tiếp theo là xem xét các nguồn lực thực hiện chương trình và động lực trong việc có được tài trợ.

- **Quản lý theo chính sách:** Phần thiết yếu của một quá trình thành công là quản lý hiệu quả, thích ứng với các yêu cầu và nhu cầu mới, mà không đặt di sản vào rủi ro theo bất kỳ cách nào và không làm giảm giá trị chứng thực của nó. Một hoạt động đi kèm quan trọng của tất cả các giai đoạn là theo dõi quá trình và kết quả. Điều này sẽ đặc biệt quan trọng khi xử lý các trường hợp đầu tiên của các CTCNC, vì điều này sẽ giúp cho việc chỉ đạo các hoạt động ở những nơi riêng lẻ và tối ưu hóa phương pháp trong bối cảnh mỗi địa phương cụ thể.

Các CTCNC được nhận diện là có giá trị di sản cần được nghiên cứu để có biện pháp bảo tồn toàn phần, từng phần hoặc theo các hình thức bảo tồn sáng tạo, nhằm giữ lại những dấu ấn của lịch sử trên cấu trúc không gian và hình hài thành phố, góp phần duy trì những đặc trưng và bản sắc đô thị. Chính vì vậy, cần thiết phải có quan điểm văn hóa để tiếp cận và những mô hình đủ phù hợp để phát triển bền vững; kết hợp nhiều công cụ thiết kế, phát triển đô thị và các chính sách quản lý linh động để phát huy hiệu quả nguồn lực văn hóa dồi dào của thành phố Hà Nội. Mục đích này cũng hoàn toàn phù hợp với mục tiêu xây dựng Thủ đô Hà Nội mà Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 đã xác định là đô thị “Xanh – Văn hiến – Văn minh – Hiện đại./.

## DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ

### **Các bài báo khoa học đã công bố của tác giả có liên quan đến luận án:**

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

### **Các đề tài nghiên cứu khoa học tác giả tham gia là thành viên của nhóm nghiên cứu:**

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

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO****Tài liệu trong nước**

1. Chính phủ, Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 sửa đổi Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 *Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.*
2. Chính phủ, Nghị định 72/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 về việc phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị.
3. Chính phủ, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.
4. Chính phủ, Nghị định số 42/2009/NĐ-CP về phân loại đô thị.
5. Chính phủ, Nghị định số 64/2010/NĐ-CP về quản lý cây xanh đô thị.
6. Nguyễn Đức Dũng (2007), *Quy hoạch không gian kiến trúc khu công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng đến năm 2020*, luận án tiến sĩ kiến trúc, trường đại học Kiến trúc Hà Nội.
7. Hội đồng cố vấn cho ICOMOS (UNESCO) trong lĩnh vực DSCN – TICCIH (được thành lập tại Anh năm 1978), *Hiến chương Nizhny Tagil – văn bản chuyên môn đầu tiên về DSCN (Nizhny Tagil Charter For The Industrial Heritage).*
8. Chế Đình Hoàng (1996), *Cải tạo và hoàn thiện các khu công nghiệp ở Hà Nội theo định hướng phát triển đô đến năm 2010*, luận án tiến sĩ kiến trúc, trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.
9. Nguyễn Đức Hùng (2021), *Chiến lược và chương trình di dời các cơ sở công nghiệp ra khỏi nội thành Hà Nội – Thúc đẩy các ý tưởng tái thiết đô thị từ các cơ sở công nghiệp cũ*, tham luận tọa đàm Di dời cơ sở sản xuất công nghiệp ở Hà Nội – Chia sẻ kinh nghiệm quốc tế về di sản công nghiệp, hợp tác giữa EUNIC và ĐH Kiến trúc Hà Nội, 2021.
10. Phạm Thanh Huy, *282 Workshop – hướng đi bền vững, chung tay cho cộng đồng*, tham luận tại Hội thảo Tái thiết di sản công nghiệp (RIH), 2022.
11. Nguyễn Thái Huyền, *Thực trạng các cơ sở sản xuất công nghiệp trong danh sách di dời ở Hà Nội*, Báo cáo nghiên cứu sơ bộ, Dự án EUNIC Repurposing Industrial Heritage, hợp tác giữa EUNIC và ĐH Kiến trúc Hà Nội, 2021.



12. Trần Văn Khải, *Giáo trình Quản lý Di sản văn hoá đô thị*, Đại học Kiến Trúc TP HCM, TP HCM.
13. Nguyễn Khởi (2000), *Bảo tồn và trùng tu các di tích kiến trúc*, Nhà xuất bản Xây Dựng, Hà Nội.
14. Trương Ngọc Lân (2021), *Các nhà máy cũ tại Hà Nội - Từ di sản công nghiệp đến không gian sáng tạo*, tham luận chương trình tọa đàm Chuyển đổi di sản công nghiệp thành không gian sáng tạo, Hội Kiến trúc sư Việt Nam.
15. Phạm Thúy Loan (2015), *Câu chuyện bản sắc trong thiết kế đô thị*, đề tài nghiên cứu khoa học, Viện Kiến trúc Quốc gia, <http://vienkientrucquocgia.gov.vn/cau-chuyen-ban-sac-trong-thiet-ke-do-thi/>
16. Phạm Thúy Loan (2020), *khảo sát các nhà máy ở Hà Nội*, Báo cáo thuộc chương trình Khảo sát của nhóm nghiên cứu “vì một Hà nội đáng sống”.
17. Nguyễn Đức Minh (1996), *Nghiên cứu thiết kế các công trình phục vụ công cộng trong các xí nghiệp công nghiệp ở Việt Nam*, luận án tiến sĩ kiến trúc, trường đại học Xây dựng Hà Nội.
18. Đào Ngọc Nghiêm (2012), *Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 - 1986 tại nội đô Hà Nội*, đề tài nghiên cứu khoa học, Sở Kiến trúc Quy hoạch Hà Nội.
19. Bùi Thị Thúy Ngọc (2021), *Kinh nghiệm chuyển đổi di sản công nghiệp quốc tế và góc nhìn của cộng đồng đối với việc di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp tại Hà Nội*, tham luận Tọa đàm, Dự án EUNIC Repurposing Industrial Heritage hợp tác giữa EUNIC và ĐH Kiến trúc Hà Nội.
20. Quốc hội, Luật Bảo vệ môi trường (2022); Luật Đầu tư (2020); Luật Kiến trúc (2019); Luật Quy hoạch (2017); Luật Quy hoạch đô thị (2009); Luật Thủ đô (2012); Luật Xây dựng (2020), Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
21. Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội, Công văn số 3621/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26 tháng 4 năm 2019 về việc Rà soát, lập danh mục các cơ sở công nghiệp gây ô nhiễm môi trường và không phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt.
22. Nguyễn Chí Thành (2000), *Một số giải pháp quy hoạch và bố cục hình khối nhằm nâng cao hiệu quả thẩm mỹ các XNCN nội thành Hà Nội*, luận văn thạc sĩ kiến trúc, trường đại học Kiến trúc Hà Nội.

23. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 v/v *phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn 2050*.
24. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/ 01/2015 về *biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội*.
25. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 1659/QĐ-TTg v/v *phê duyệt Chương trình Phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 -2020*.
26. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 445/QĐ-TTg v/v *phê duyệt Điều chỉnh Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia đến năm 2025 và tầm nhìn đến 2050*.
27. Thủ tướng chính phủ, Quyết định số 64/2003/QĐ-TTG ngày 22/4/2003 v/v *phê duyệt “Kế hoạch xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng”*.
28. Nguyễn Tiên Thuận (1997), *Hiệu quả các hình thức nghệ thuật trong kiến trúc*, luận án tiến sĩ kiến trúc, trường đại học Kiến trúc Hà Nội.
29. Nguyễn thị Hồng Thục, Nguyễn Vũ Phương (2004), *Một số vấn đề lý luận trong bảo tồn di sản kiến trúc ở Việt Nam hiện nay*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam Số 1/2004.
30. Tổ chức UNESCO, *Hướng dẫn hoạt động thực hiện Công ước Di sản Thế giới*, 2016. [http:// whc.unesco.org/en/guidelines](http://whc.unesco.org/en/guidelines).
31. Tổ chức PPWG, *Khảo sát về không gian công cộng và lối sống của người Hà Nội*, tháng 8, 2020.
32. Tổ chức INRS, dự án “*Hanoi Youth Public Spaces – policy brief*” (2015), VASS, HealthBridge.
33. Tổ chức EUNIC, dự án “*Tái thiết di sản công nghiệp - Repurposing industrial heritage*” do Viện Pháp tại Việt Nam lên ý tưởng và tập hợp được sự tham gia của Phái đoàn Liên minh châu Âu tại Việt Nam cùng 11 thành viên EUNIC (Viện Goethe, Hội đồng Anh, Phái đoàn Wallonie-Bruxelles cùng Đại sứ quán Italia, Tây Ban Nha, Hungary, Cộng hòa Czech, Romani, Ba Lan, Vương quốc Hà Lan, Thụy Điển), 4 đối tác địa phương (Đại học Kiến trúc Hà Nội, Mạng lưới Vì một Hà Nội đáng sống, Tổ chức Heritage Space, Doanh nghiệp xã hội bền vững VSSE), 4 đối tác chuyên gia (UNESCO Việt Nam, Hanoi Ad Hoc, PRX Việt

Nam, Undecided Production). Dự án được hỗ trợ bởi chương trình Không gian văn hóa của EUNIC. EUNIC được thành lập tại Bruxelles năm 2006, nhằm thúc đẩy giao lưu văn hóa giữa các nước trong khu vực châu Âu nói riêng và ra thế giới nói chung. Năm 2010, EUNIC tại Việt Nam được thành lập, Việt Nam đã trở thành một mắt xích của mạng lưới EUNIC trên toàn thế giới.

34. Hoàng Văn Trinh (1997), *Xây dựng ý tưởng trong sáng tác kiến trúc – phục vụ đào tạo KTS ở Việt Nam*, luận án tiến sĩ kiến trúc, trường đại học Kiến trúc Hà Nội
35. Phạm đình Tuyền (2016), sách “*Lịch sử Kiến trúc Công nghiệp – Phần I*”, Nhà xuất bản Xây dựng.
36. Phạm Đình Tuyền, *Khái niệm chung về KCN, cụm CN; KCN, cụm CN trong cấu trúc đô thị*, [http://bmkten.com/ocw\\_post.php?cat=10&post=17](http://bmkten.com/ocw_post.php?cat=10&post=17)
37. Phạm Đình Tuyền, sách “*Lịch sử Kiến trúc Công nghiệp – Phần II*”, NXB Xây dựng, 2016.
38. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Kế hoạch số 150/KH-UBND ngày 26/10/2010 về *hoạt động của Ban chỉ đạo di dời cơ sở sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm môi trường hoặc không phù hợp với quy hoạch ra khỏi khu vực đô thị và khu dân cư trên địa bàn thành phố Hà Nội*.
39. UBND Thành phố Hà Nội, Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2007 v/v *thành lập Tổ công tác chỉ đạo triển khai các dự án di dời cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư*. Với nhiệm vụ rà soát kết quả di dời, tổ chức nghiên cứu, khảo sát kinh nghiệm, chính sách di dời của các địa phương, tổ chức hội thảo với các Sở, Ngành, Quận, Huyện, các doanh nghiệp và các cơ quan Trung ương để đánh giá, tìm nguyên nhân, giải pháp thực hiện.
40. Nguyễn Bùi Vũ (2022), *Complex 01 – Tổ hợp “Thế hệ mới” từ không gian nhà máy cũ*, tham luận tại Hội thảo Tái thiết di sản công nghiệp (RIH).

**Tài liệu nước ngoài**

41. Ahmad, Y (2006), *The scope and definitions of heritage: from tangible to intangible*. International Journal of Heritage Studies, 12(3): p. 292-300.
42. Appler, Douglas, and Andrew Rumbach (2016), *Building Community Resilience Through Historic Preservation*. Journal of the American Planning Association.
43. Ava Moshaver (2011), *Re Architecture: Old and New In Adaptive Reuse of Modern Industrial Heritage*. Thesis and dissertations. Ryerson University.
44. Bell, D (1997), *Guide to International Conservation Charters*, (Edinburgh: The Historic Scotland, 1997), <https://issuu.com/hspubs/docs/name956654>
45. Bollack, Françoise Astorg (2013), *Old Buildings New Forms; New Directions in Architectural Transformations*. The Monacelli Press.
46. Brand, Stewart (1994), *How Buildings Learn: What Happens after They're Built*. New York: Penguin Books.
47. Bullen, Peter A, and Peter E D Love (2009), *Residential Regeneration and Adaptive Reuse: Learning from the Experiences of Los Angeles*. Structural Survey 27 (5). Bradford: Emerald Group Publishing Limited: 351–60.
48. Bullen, Peter A., and Peter E.D. Love (2011), *Adaptive Reuse of Heritage Buildings*. Structural Survey 29 (5): 411–21.
49. Burchell, R. W., & Listokin, D (1981), *The adaptive reuse handbook: Procedures to inventory, control, manage, and reemploy surplus municipal properties*. New Brunswick, NJ: Rutgers University, Center for Urban Policy Research.
50. Burra Charter (2013), *The 2013 Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance*. Australia ICOMOS Incorporated.
51. Campbell, Scott (1996), *Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development*. American Planning Association. Journal of the American Planning Association 62 (3).
52. City of Kitchener (2017), *Rehabilitation/adaptive reuse of cultural heritage resources*. The City of Kitchener.
53. Conejos, S., Langston, C., & Smith, J (2013), *AdaptSTAR model: A climate-friendly strategy to promote built environment sustainability*. Habitat International, 37, 95-103.

54. Council of Europe Recommendation No R (90) 20 on the *protection and conservation of the industrial, technical and civil engineering heritage in Europe* (1990).
55. Donghwan Kim (2018), *Adaptive Reuse of Industrial Buildings for Sustainability; Analysis of Sustainability and Social Values of industrial Facades*. Thesis. University of Texas at Austin.
56. Douglas, James (2006), *Building Adaptation*. 2nd ed. Boston: Butterworth-Heinemann.
57. Evan Sugden (2017), *The Adaptive Reuse of Industrial Heritage Buildings: A Multiple-Case Studies Approach*". Thesis. University of Waterloo.
58. Giebeler, Georg, Harald Krause, and Rainer Fisch (2009), *Refurbishment Manual: Maintenance, Conversions, Extensions*. Boston: Birkhauser.
59. GORSE, C. AND D. HIGHFIELD *Refurbishment and Upgrading of Buildings*. ed. New York: Spon Press, 2009.
60. ICOMOS Australia, *The Burra Charter*, <http://www.icomos.org/australia/burra.html>.
61. ICOMOS (2013), *The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance, 2013,*" 1–10.
62. J. Jokilehto, *Authenticity in Restoration Principles and Practices*, *Bulletin of the Association for Preservation Technology* Vol. 17, no. 3/4 (1985) 5-11.
63. LANGSTON, C. AND J. SMITH, *Making better decisions about built assets*. In D.A. PETER BARRETT, RICHARD HAIGH, KAUSHAL KERAMINIYAGE & CHA- MINDA PATHIRAGE, *Building a Better World: CIB World Congress 2010*. The Lowry, Salford Quays, United Kingdom: CIB World Congress, 2010.
64. LANGSTON, C. AND L. Y. SHEN (2007), *Application of the adaptive reuse potential model in Hong Kong: a case study of Lui Seng Chun*. *The International Journal of Strategic Property Management*, 11(4), 193-207.
65. LANGSTON, C (2010), *Green Adaptive Reuse: Issues and strategies for the built environment*. In D. WU AND M. XU. *First International Conference on Sustainable Construction and Risk Management Chong Qing Municipality, China*, vol. 2, 1165-1173.

66. LANGSTON, C (2008), *The sustainability implications of building adaptive reuse* (keynote address). In CRIOCM2008. Beijing, 2008.
67. LANGSTON, C., F. WONG, E. HUI AND L. Y. SHEN (008), *Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong*. Building and Environment, 43(10), 1709-1718.
68. Larkham, P (1996), *Conservation and the city*. London; New York: Routledge.
69. Logan, W (2007), *Closing Pandora's Box: Human Rights Conundrums in Cultural Heritage Protection*. In: Silverman, H. & Ruggles, D. F. (eds) Cultural Heritage and Human Rights. New York: Springer, pp.33-52.
70. McCabe, Brian J., and Ingrid Gould Ellen (2016), *Does Preservation Accelerate Neighborhood Change? Examining the Impact of Historic Preservation in New York City.*” Journal of the American Planning Association.
71. Murtagh, W. (1997). Keeping time: The history and theory of preservation in America (Rev. ed.). New York; Chichester, [England]: John Wiley & Sons.
72. National Research Council (U.S.) (1999), *Policy Division. Board on Sustainable Development. “Our Common Journey: A Transition toward Sustainability.”* Washington, D.C: National Academy Press.
73. Nguyen Huu Dung (1981), *Zur planung betrieblich und territorial zu nutrender gebaudekategorien der versorgung, betneuerung, kultur, leitung und verwaltung bei der entwicklung von industriekomplexen in der SRV: Dis. Doktor, Doktorarbeit in Architektur, Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar - Deutschland.*
74. Moe, Richard (2008), *Historic Preservation and Green Building: Finding Common Ground. Sustainability Speeches, National Trust for Historic Preservation.*” <https://savingplaces.org/>.
75. Phillips, Rhonda G., and Jay M. Stein (2013), *An Indicator Framework for Linking Historic Preservation and Community Economic Development*. Social Indicators Research 113 (1): 1–15.
76. S. Tomić (1983), *Cultural Monuments, Their Properties and Values, Republic Institute for the Protection of Cultural Monuments*. Belgrade, 1983.
77. Shen, L. Y., & Langston, C. (2010), *Adaptive reuse potential: an examination of differences between urban and non-urban projects. Facilities*, 28(1), 6–16.

78. Smith, Richard R. and Weller, Robert H.. (1977): *Growth and Structure of the Metropolitan Community*. In Schwirian, Kent P. et al, Contemporary Topics in Urban Sociology. General Learning Press. New Jersey.
79. Stubbs, J. H (2009), *Time Honored: A Global View of Architectural Conservation*, New Jersey: John Wiley & Sons.
80. *The Nara Document on Authenticity*, UNESCO, ICCROM, ICOMOS, Nara, 1994. <https://www.icomos.org/charters/nara-e.pdf>.
81. UNESCO (2007), *Asia conserved, lessons learned from the UNESCO Asia-Pacific heritage awards for culture heritage conservation (2000–2004)*. Lord Wilson Heritage Trust and UNESCO. Retrieved from <http://unesdoc.unesco.org/images/0015/001557/155754e.pdf>.
82. UNESCO. (2015). Caring for your heritage building: Building owner's information. JAK/2015/PI/H/14. In association with the Indonesian Fund-in-Trust and the Republic of Indonesia Ministry of Education and Culture. Retrieved from, <http://unesdoc.unesco.org/images/0024/002432/243218e.pdf>.
83. Vecco, M (2010), *A definition of cultural heritage: from the tangible to the intangible*. Journal of Cultural Heritage, 11(3): pp.321-324.
84. Venice Charter [13] [http://www.international.icomos.org/charters/venice\\_e.htm](http://www.international.icomos.org/charters/venice_e.htm)
85. Washinton State Department of Archaeology and Historic Preservation (2011), *Sustainability and Historic Preservation*. Washinton State Department of Archaeology and Historic Preservation. Vol. 25. Washington, D.C.
86. Watson, Paul (2009), *The Key Issues When Choosing Adaptation of an Existing Building over New Build*. Journal of Building Appraisal 4 (3). London: Palgrave Macmillan, a Division of Macmillan Publishers Ltd: 215–23.
87. Wong, L (2017), *Adaptive reuse: extending the lives of buildings*. Basel: Birkhäuser, 102-121.
88. World Commission on Environment and Development (WCED). 1987. *Our Common Future*. New York: Oxford University Press.
89. Zagorskas, Jurgis, Gražvydas Mykolas Paliulis, Marija Burinskiene, Jurate Venckauskaite, and Torben Valdbjørn Rasmussen (2013), *Energetic Refurbishment of Historic Brick Buildings: Problems and Opportunities*. Environmental and Climate Technologies 12 (1): 20–27.



**Các trang website tham khảo**

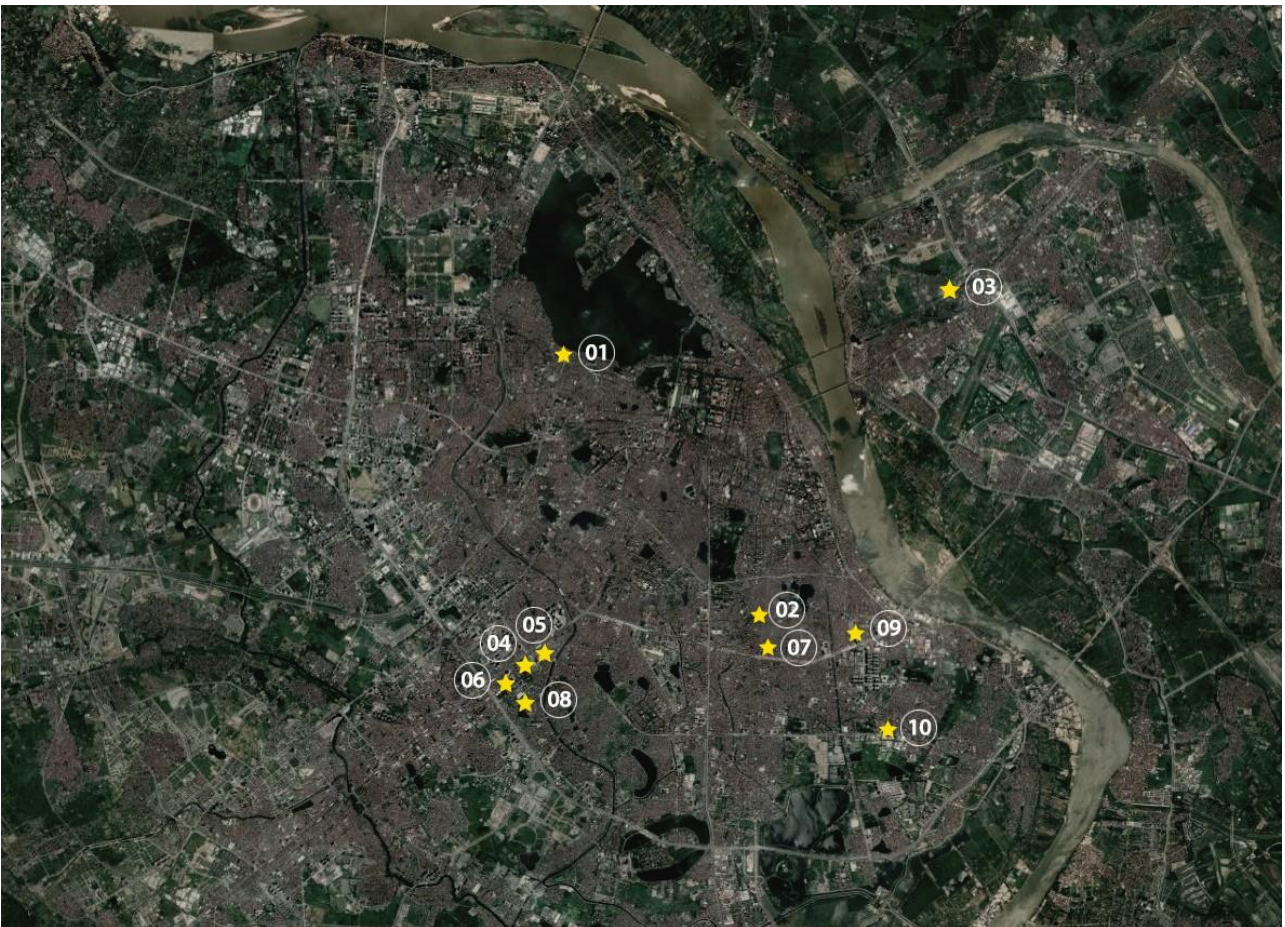
90. [Chiến tranh Đông Dương – Wikipedia tiếng Việt](#)
91. [Công nghiệp – Wikipedia tiếng Việt](#)
92. [Đổi Mới – Wikipedia tiếng Việt](#)
93. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Doanh-nghiep/Quyet-dinh-64-2003-QD-TTg-Ke-hoach-xu-ly-triet-de-co-so-gay-o-nhiem-moi-truong-nghiem-trong-50799.aspx>
94. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Van-hoa-Xa-hoi/Van-ban-hop-nhat-10-VBHN-VPQH-2013-hop-nhat-Luat-di-san-van-hoa-204826.aspx>
95. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Luat-Kien-truc-2019-384114.aspx>
96. <https://ticcih.org/about/charter/taipei-declaration-for-asian-industrial-heritage/>
97. [Kế hoạch 5 năm 1961-1965 \(Việt Nam\) – Wikipedia tiếng Việt](#)
98. [Kế hoạch 5 năm 1976-1980 \(Việt Nam\) – Wikipedia tiếng Việt](#)
99. [Pháp thuộc – Wikipedia tiếng Việt](#)
100. Venice Charter [13]  
[http:// www.international.icomos.org/ charters/venice e.htm.](http://www.international.icomos.org/charters/venice_e.htm)





## Kết quả khảo sát 10 nhà máy điển hình

1. Nhà máy Bia Hà Nội (1890)
2. Nhà máy Kỹ thuật Điện thông (1959)
3. Nhà máy Xe lửa Gia lâm (1905)
4. Nhà máy Thuốc lá Thăng Long (1957)
5. Nhà máy Cao su Sao vàng (1957)
6. Nhà máy Giấy vải Thượng Đình (1957)
7. Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà (1960)
8. Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông (1963)
9. Nhà máy Bánh kẹo Hải Châu (1964)
10. Nhà máy Dệt Công nghiệp (1967)



## 1. Nhà máy Bia Hà Nội (1890)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 52.230m<sup>2</sup> (theo thông tin khác là 49.960 m<sup>2</sup>)
- Địa chỉ: 183 Hoàng Hoa Thám
- Cơ quan chủ quản: Tổng công ty Bia – Rượu – Nước giải khát Hà Nội (Habeco)/ Bộ Công thương
  - Chức năng hiện nay: trụ sở của Habeco (TCT Bia Rượu Nước Giải khát Việt Nam, Nhà máy bia Hà Nội)
  - Cơ sở sản xuất khác : Nhà máy bia Hà Nội - Mê Linh, tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Hà Nội. Cơ sở thứ 3 Nhà máy bia, rượu, nước giải khát Hà Nội Habeco nằm trong Cụm công nghiệp Habeco thuộc xã Hà Hồi - Quất Động, huyện Thường Tín nhưng chưa hoàn thành do vướng mắc triển khai cụm công nghiệp trong nhiều năm (từ 2008)
    - Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hiện đang kinh doanh thuận lợi và tiếp tục phát triển
    - Thông tin quy hoạch liên quan: Khu đất trụ sở hiện tại của nhà máy dự kiến sẽ được chuyển đổi chức năng sử dụng theo kế hoạch từ năm 2018, tuy nhiên đến nay chưa thực hiện. Trước đó tháng 12/2016 hội đồng quản trị Habeco có kế hoạch liên doanh với Sun Group để phát triển lại khu đất 183 Hoàng Hoa Thám với những chức năng dân dụng khác ngoài sản xuất.

Năm 2018 Hội đồng quản trị thay đổi phương hướng sử dụng khu đất, dự kiến thành bảo tàng Bia và công viên cây xanh. Tuy nhiên đến nay các dự án đều chưa thực hiện.

## **Lịch sử nhà máy**

Nhà máy Bia Hà Nội là nhà máy Bia đầu tiên ở miền Bắc và nhà máy thứ 2 ở Việt Nam (đầu tiên là Bia Larue năm 1875 ở Sài Gòn). Tiền thân là nhà máy bia Hommel (Brasserie Hommel), Các mốc lịch sử phát triển chính:

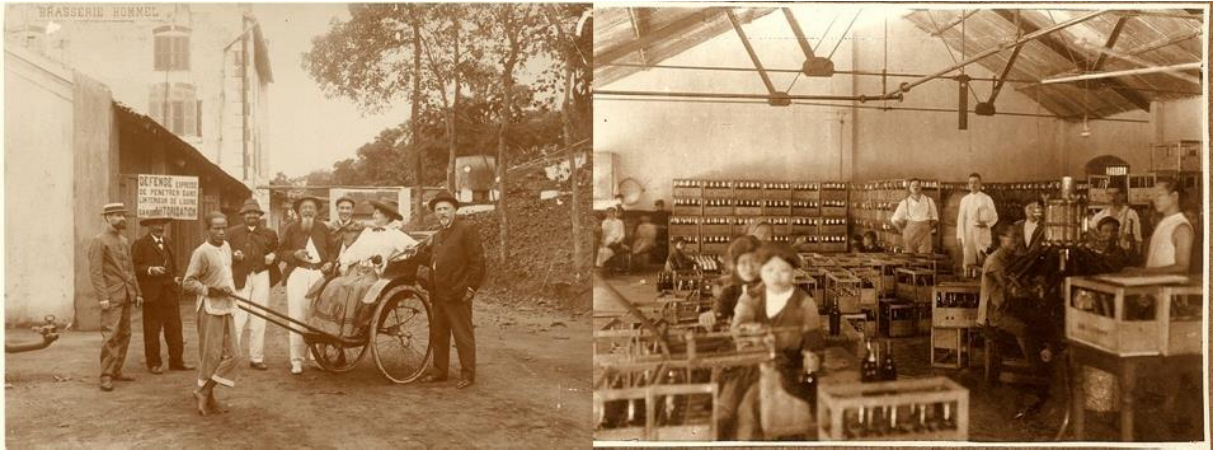
- 1890 Thành lập nhà máy Bia Hommel, tiền thân của Bia Hà Nội.
- 1954 Nhà máy ngừng hoạt động do người Pháp tháo dỡ máy móc chuyển về chính quốc.
- 1957 khôi phục hoạt động dưới chính quyền mới đổi tên thành Nhà máy Bia Hà Nội
- 1958 sản xuất thương hiệu bia đầu tiên sau khi khôi phục, Bia Trúc Bạch.
- 1993 đổi mô hình hoạt động thành Công ty Bia Hà Nội.
- 2003 Thành lập Tổng công ty Bia – Rượu – Nước giải khát Hà Nội
- 2006 phần lớn khối sản xuất chuyển về Mê linh, lập thành nhà máy Bia Hà Nội- Mê Linh
- 2008 Cổ phần hóa
- 2017 Thành lập nhà máy Bia Hà Nội - Hoàng Hoa Thám

Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.

*Lịch sử nhà máy Bia Hà Nội gắn liền với lịch sử ngành sản xuất Bia, nước giải khát, sản xuất thực phẩm hiện đại và văn hóa ẩm thực hiện đại của Hà Nội. Tuy không phải là nhà máy Bia đầu tiên của Việt Nam nhưng đây là nhà máy bia đầu tiên ở miền bắc. Sản phẩm của nhà máy đã góp phần tạo ra nét mới trong ẩm thực của Hà Nội thế kỷ 20 góp phần tạo nên nét đặc trưng trong ẩm thực đường phố ở Hà Nội với các quán Bia hơi vỉa hè (được nhắc đến như là một đặc điểm văn hóa của Hà Nội trong văn học nghệ thuật và du lịch). Các thương hiệu do nhà máy tạo ra đã trở thành những hình ảnh mang tính lịch sử in sâu vào đời sống xã hội của người Hà Nội, đặc biệt là những thương hiệu được hình thành sau năm 1954, gắn liền với việc xây dựng xã hội mới ở miền Bắc như : Bia Trúc Bạch, Bia Hà Nội, Hữu nghị.*

*Đối với lịch sử phát triển kinh tế của Hà Nội, nhà máy Bia Hà Nội đóng vai trò không nhỏ trong quá trình khôi phục sản xuất và xây dựng công nghiệp thủ đô giai đoạn đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội ở miền Bắc. Nhà máy Bia là 1 trong những cơ sở sản xuất quốc doanh đầu tiên đi vào hoạt động sau 1954.*





*Nhà máy bia Hommel thời kỳ đầu thành lập*

### **Các giá trị về không gian và kiến trúc:**

- Tổng mặt bằng

Tổng thể nhà máy Bia Hà Nội hiện nay có hàng chục tòa nhà được xây dựng trong nhiều thời kì. Nhà máy có 2 khu vực chính: Khu hành chính và khu sản xuất.

Khu hành chính nằm phía Bắc khuôn viên nhà máy, giới đường Hoàng Hoa Thám gồm nhiều biệt thự 2-3 tầng bố trí tự do kết hợp với cây xanh theo mô hình một khu nhà vườn ở ngoại ô châu Âu. Trong khu vực hành chính có 3 tòa nhà, theo khảo sát ban đầu xác định, được xây dựng trước năm 1945 có giá trị về kiến trúc nghệ thuật, đặc biệt là tòa nhà ở 3 tầng của chủ hãng Hommel trước đây. Giải pháp bố trí khu nhà ở của chủ doanh nghiệp kết hợp với các nhà hành chính trong khuôn viên nhà máy là lựa chọn phổ biến của các cơ sở công nghiệp Pháp trước 1945.

Khu sản xuất gồm nhiều tòa nhà xây dựng nhiều giai đoạn từ trước năm 45 đến đầu thế kỉ

21. Sơ bộ khảo sát xác định có 3 tòa nhà mang giá trị kiến trúc. Có giá trị kiến trúc nghệ thuật và kỹ thuật nổi trội là nhà sản xuất hiện nay đang dùng cho dây chuyền đóng chai nước tinh khiết. Nhận định ban đầu đây là tòa nhà được xây khoảng cuối thập niên 20 đến 40 thế kỷ 20. theo phong cách kiến trúc Art- Deco.

Lối bố cục tổng mặt bằng của nhà máy Bia Hà Nội, đặc biệt ở khu vực hành chính là độc đáo, không có trường hợp tương tự trong số các nhà máy ở khu vực Hà Nội.



*Tổng mặt bằng Nhà máy Bia Hà Nội*

- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...

Ngôi nhà của chủ hãng Hommel là công trình kiến trúc có giá trị nhất khu hành chính, xây dựng trước năm 1945 theo phong cách kiến trúc địa phương miền Bắc nước Pháp. Các chi tiết kiến trúc đặc trưng là tầng 1 ốp đá thô, hệ thống mái độ dốc lớn đỡ bằng consol gỗ.



*Biệt thự của chủ hãng Bia Hommel trong khuôn viên nhà máy hiện nay*



Tòa nhà sản xuất dùng cho dây chuyền nước tinh khiết mang phong cách kiến trúc Art - Deco nhưng được giản lược trang trí. Những chi tiết trang trí đáng chú ý là tổ hợp sọc hình học kiểu Art- Deco được thể hiện ở diềm mái hiên mặt tiền, cửa lắp quạt thông gió. Nhà có kết cấu mái dạng kèo bê tông cốt thép rất đẹp. Thanh kèo được đúc liền với cột, uốn cong ở mặt dưới vị trí chuyển tiếp kèo và cột. Vì kèo nhà kết hợp với consol bê tông đỡ hiên 2 bên sườn nhà tạo thành nhịp điệu hình chữ W. Kiểu kết cấu mái này là giải pháp đặc trưng được áp dụng cho các công trình nhịp lớn khác của Pháp xây dựng ở Việt Nam nửa đầu thế kỷ 20. Kết cấu tòa nhà đại diện cho sự phát triển của nghệ thuật kiến trúc trong lĩnh vực công nghiệp và công nghệ xây dựng nhà nhịp lớn ở Việt Nam đầu thế kỷ 20. Thiết kế của tòa nhà có hàng hiên lớn bao xung quanh các mặt tiền kết hợp với hệ thống cửa sổ có nan chớp thông gió bằng bê tông cho thấy sự tìm tòi giải pháp thích ứng với khí hậu miền Bắc Việt Nam của những người thiết kế xây dựng.



*Ngoại thất và nội thất nhà xưởng phong cách Art - Deco*

## 2. Nhà máy Kỹ thuật Điện thông ( trước 1954)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: **6.552 m<sup>2</sup>**
- Địa chỉ: 418 Bạch Mai, quận Hai bà Trưng, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: Công Ty Kỹ Thuật Điện Thông - ELENCO / Sở Công thương Hà Nội
- Chức năng hiện nay: Cơ sở sản xuất, cung cấp thiết bị hàn, tủ phân phối điện, máy tăng giảm điện, tủ điều khiển, máy nạp ắc quy, bộ đổi nguồn
- Cơ sở sản xuất khác : Không
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hiện đang chờ giải thể
- Thông tin quy hoạch liên quan: Khu đất có dự kiến được chuyển đổi thành trường học nhưng chưa thực hiện

### Lịch sử nhà máy

Tiền thân của Công ty Kỹ thuật Điện thông là xưởng Radio Tropic của người Pháp chuyên sửa chữa và bán các máy thu âm. Các mốc lịch sử như sau:

- Trước 1954 được người Pháp thành lập
- 1954 hai người Việt là Nguyễn Hồ và Kỳ Anh Sô (vốn là quản lý và kỹ thuật viên của Radio Tropic) mua lại từ tay chủ Pháp và đổi tên thành Radio Điện thông

- 1959 sau chương trình cải tạo công thương nghiệp Radio Điện Thông chuyển thành doanh nghiệp công tư hợp doanh, do Công ty Kim khí Hóa chất Hà Nội quản lý cùng nhiều đơn vị làm ngành vô tuyến điện tương tự.

- 1960 các xưởng radio tương tự sáp nhập vào Radio Điện Thông thành Liên xưởng công tư hợp doanh Radio Điện Thông có nhiều cơ sở sản xuất lắp ráp và cửa hàng ở nhiều địa điểm tại Hà Nội, không chỉ làm lĩnh vực máy radio mà còn mở rộng nhiều sản phẩm điện khác.

- 1964 Tách 1 bộ phận sáp nhập với đơn vị khác để lập Điện cơ Thống nhất. Đây là giai đoạn hoàng kim có gần 1000 nhân viên và đào tạo được 6 khóa học viên nghề.

- Từ 1987 dần dần bị sa sút do không thích ứng được với kinh tế thị trường.

- 1993 đổi tên thành Công ty kỹ thuật Điện Thông

- Từ 2003 hoạt động cầm chừng chờ giải thể.

### **Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước**

*Lịch sử nhà máy Điện Thông bắt đầu từ thời Radio Tropic đến Radio Điện Thông gắn bó chặt chẽ với giai đoạn phổ biến đầu tiên của máy thu thanh Vô tuyến điện trong đời sống (gọi nôm na là máy thu thanh hay đài bán dẫn). Nhà máy Điện Thông trong thời kỳ mới giải phóng thủ đô cũng là một trong những cơ sở đầu tiên nghiên cứu lắp ráp chế tạo hệ thống phát thanh lưu động gồm amply, loa, micro cho các cơ quan đoàn thể.*

*Thập niên 60, Liên xưởng Điện Thông là 1 trong những cơ sở công nghiệp đầu ngành về sản phẩm điện ở Hà Nội và là 1 trong những cơ sở đóng góp hạ tầng và nhân lực quan trọng cho sự ra đời của nhà máy Điện cơ Thống nhất, biểu tượng của ngành thiết bị điện Việt Nam.*

*Về mặt lịch sử kinh tế, nhà máy Điện Thông còn là một trong những chứng nhân cho quá trình chuyển đổi và xây dựng mô hình kinh tế mới ở miền Bắc xã hội chủ nghĩa thông qua chương trình cải tạo công thương nghiệp miền Bắc sau 1954. Nhà máy Điện Thông đã trải qua những bước chuyển đổi từ cơ sở tư nhân sang công tư hợp doanh và doanh nghiệp nhà nước.*





*Những hình ảnh về lịch sử phát triển của nhà máy Điện Thông*

### Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng

Khuôn viên Công ty Kỹ thuật Điện Thông nằm ở 418 Bạch Mai chiều dài khu đất chạy theo hướng Đông - Tây. Lối vào được thiết kế độc đáo, đi xuyên qua tầng 1 của nhà làm việc mặt phố Bạch Mai. Các tòa nhà xưởng và hành chính được bố cục



đọc theo đường bao khu đất tạo cấu trúc dạng sân trong.

### *Tổng mặt bằng nhà máy Điện Thông*

- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...

Theo khảo sát ban đầu, các công trình trong khuôn viên Công ty Kỹ thuật Điện Thông chủ yếu được xây dựng trong 2 thời kỳ trước năm 1954 và từ 1964 đến 1986.

Hai công trình đáng chú ý trong Công ty Kỹ thuật Điện Thông là tòa nhà mặt phố Bạch Mai, đại diện cho phần xây dựng trước năm 1954, và dãy nhà 3 tầng đại diện cho phần xây dựng sau 1954.

Hình thức mặt đứng công trình mặt đường Bạch Mai chịu ảnh hưởng từ kiến trúc Pháp, thể hiện qua hệ thống mái ngói dốc có consol gỗ và trang trí dây hoa hình chuông trên trán tường nhịp giữa. Phong cách trang trí và hình khối, chiều cao công trình này thống nhất với kiến trúc tổng thể của những công trình nhà liền kề xây dựng trước 1954 trên phố Bạch Mai.

Công trình nhà 3 tầng trong khuôn viên Công ty Kỹ thuật Điện Thông mang đường nét kiến trúc tiêu biểu cho giai đoạn cuối thập kỷ 60 với các chi tiết mái ngói dốc, tường gạch thông gió che phần cầu thang, kết cấu kết hợp tường gạch chịu lực (chính) với dầm sàn bê tông tương tự như các khu tập thể và nhà công công xây cùng giai đoạn như Nguyễn Công Trứ, Khu C và B Kim Liên.

Nhìn chung kiến trúc trong khuôn viên Công ty Kỹ thuật Điện Thông có giá trị nghệ thuật không cao.





### 3. Nhà máy Xe lửa Gia lâm (1905)



#### Các thông tin chung:

- Diện tích: 20 ha
- Địa chỉ: 551 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: Công ty cổ phần Xe lửa Gia Lâm/ Tổng công ty Đường Sắt Việt Nam/ Bộ Giao thông Vận tải.
- Chức năng hiện nay: Cơ sở sản xuất đầu máy, toa xe, cung cấp thiết bị phụ tùng đường sắt.
- Cơ sở sản xuất khác : Không
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hiện đang chờ giải thể
- Thông tin quy hoạch liên quan: Thuộc quy hoạch phân khu N10 và ô quy hoạch A6/CCTP là đất sử dụng công cộng của TP Hà Nội

#### Lịch sử nhà máy

Nhà máy Xe lửa Gia Lâm là một trong những cơ sở công nghiệp đường sắt sớm nhất ở Đông Nam Á, thời gian mới thành lập, nhà máy có 300 công nhân làm công tác sửa chữa đầu máy hơi nước và các loại toa xe. Quy mô diện tích đầu thế kỷ 20 là 50ha, diện tích nhà xưởng khoảng gần 4.500m<sup>2</sup> có 14 vị trí lắp ráp đầu máy. Trong hơn 100 năm phát triển, nhà máy Xe lửa Gia Lâm đã trải qua những mốc lịch sử sau.

- 1905 thực dân Pháp thành lập những cơ sở đầu tiên có tên gọi là Nhà máy hỏa xa Gia Lâm với diện tích 50ha và 4500m<sup>2</sup> nhà xưởng, 300 công nhân người Việt và Hoa.

- 1940-1945 phát xít Nhật chiếm nhà máy và mở rộng thêm phân chế tạo vũ khí phục vụ chiến tranh TG 2
- 1954 Nhà nước Việt nam DCCH tiếp quản nhà máy và hoạt động trở lại với 430 công nhân.
- 1965 tăng thêm lên 1000 công nhân, diện tích mở rộng thêm 10ha
- 1965-1968 sau 6 lần ném bom của Mỹ hầu hết nhà xưởng ban đầu đã bị phá hủy, máy móc được đưa về nơi sơ tán
- 1972 toàn bộ nhà xưởng khôi phục sau năm 1968 một lần nữa bị phá hủy hoàn toàn trong chiến dịch 12 ngày đêm
- 1974 khôi phục lần thứ 2
- 1988 hoàn thành xây dựng lại đồng bộ nhà xưởng do chính phủ Ba lan tài trợ. Nhà máy bước vào thời đỉnh cao với gần 3000 công nhân
- 2003 đổi thành Công ty Xe lửa Gia Lâm, theo mô hình Doanh nghiệp nhà nước hạch toán độc lập theo Quyết định 734/2003/QĐ- GTVT của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải, ngày 20/3/2003
- Từ khoảng 2010 sản xuất giảm sút mạnh, hiện chỉ còn 300 công nhân.
- 2017 bị UB quận đề nghị di dời, hiện diện tích chỉ còn gần 20ha

**Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.**

*Đối với ngành đường sắt Việt Nam nhà máy Xe lửa Gia Lâm có thể coi là nhà máy xe lửa đầu tiên. Trong số 3 nhà máy xe lửa do người Pháp xây dựng ở Việt Nam đầu thế kỷ 20, nhà máy xe lửa Gia Lâm xây dựng và đi vào hoạt động sớm nhất, năm 1905 , trước nhà máy xe lửa Trường Thi (1908) ở Vinh và Dĩ An (1912) ở Bình Dương, nhà máy Dĩ An khảo sát phục vụ xây dựng từ 1902 nhưng chỉ hoàn thành và bắt đầu hoạt động sau 10 năm. Như vậy, nhà máy Xe lửa Gia Lâm là di tích đánh dấu sự ra đời của ngành công nghiệp sản xuất, sửa chữa đầu máy toa xe ở Việt Nam, đóng vai trò quan trọng hàng đầu đối với lịch sử đường sắt Đông Dương.*

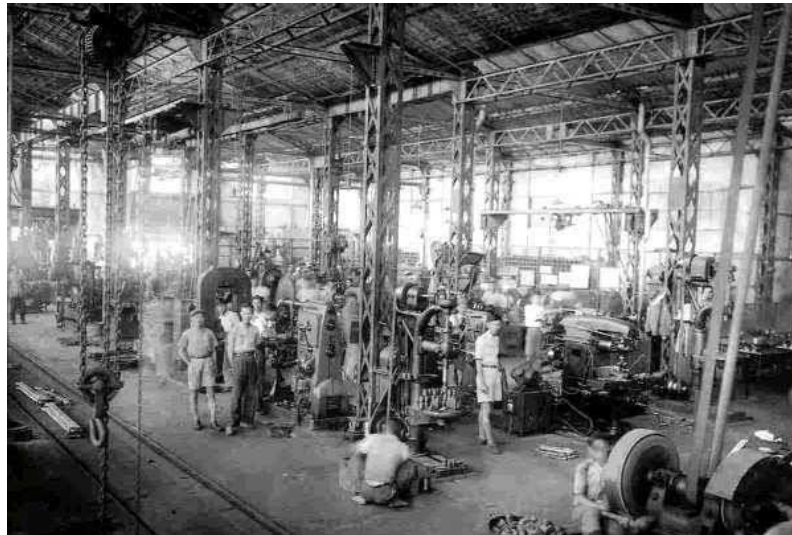
*Về lịch sử cách mạng, trước năm 1954, nhờ có lực lượng công nhân đông đảo, nhà máy Xe lửa Gia Lâm là một trong những cái nôi của phong trào công nhân, phong trào đấu tranh cách mạng ở Hà Nội. Công nhân nhà máy thường xuyên tham gia các cuộc đấu tranh chống pháp cũng đấu tranh vì quyền lợi người lao động, đòi tăng lương giảm giờ làm. Sau năm 1954, nhà máy xe lửa Gia Lâm là biểu tượng cho tinh thần bất*



*khuất, ý chí đấu tranh thống nhất đất nước của người Việt Nam khi chịu 7 lần ném bom của không quân Mỹ nhưng vẫn giữ vững hoạt động, đảm bảo kỹ thuật cho các đầu máy toa xe của ngành đường sắt duy trì sức sông giao thông miền Bắc và vận chuyển hỗ trợ cuộc kháng chiến ở miền Nam.*

*Ngoài ra với các cơ sở vật chất được Ba Lan viện trợ năm 1988, nhà máy Xe lửa Gia Lâm còn là một di sản thuộc lĩnh vực công nghiệp đại diện cho chủ nghĩa quốc tế và tinh thần hữu nghị giữa các quốc gia trong hệ thống Xã hội chủ nghĩa. Vai trò của công trình này cũng tương tự như Cung văn hóa Hữu Nghị hay Bảo tàng Hồ Chí Minh trong lĩnh vực công trình văn hóa.*

*Xe lửa Gia Lâm là nơi tạo ra những sản phẩm mang tính biểu tượng của đường sắt Việt Nam độc lập : Đầu máy hơi nước “Tự lực”; đoàn xe khách do công sức đóng góp “kế hoạch nhỏ” của đội thiếu niên tiên phong, đầu máy diesel “Đổi mới”...*



*Nhà máy Xe lửa Gia Lâm thời Pháp thuộc*

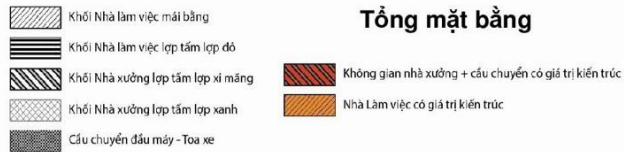
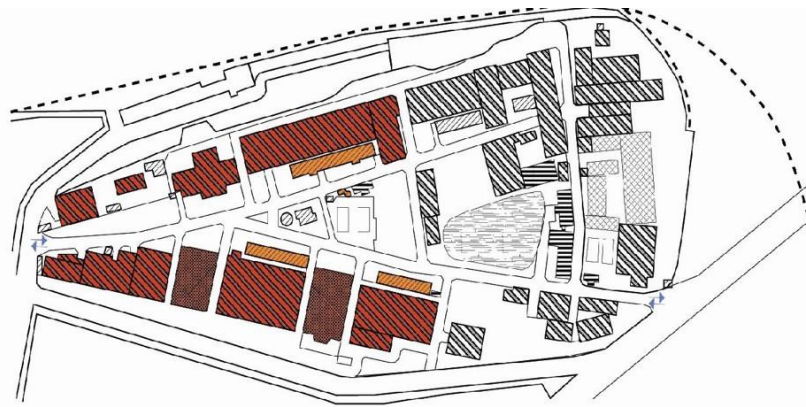
### **Các giá trị về không gian và kiến trúc:**

- Tổng mặt bằng

Tổng thể khu đất nhà máy xe lửa Gia Lâm trải dài theo hướng Đông Tây , hơi chệch Đông Bắc- Tây Nam. Nhà máy có 2 lối vào chính, một ở phía Đông nằm trên đường Nguyễn Văn Cừ, một ở phía Tây mở ra ngõ 481 phố Ngọc Lâm.

Khu vực sản xuất có 2 cụm công trình chính nằm dọc theo 2 cạnh Bắc và Nam khu đất đều được xây vào năm 1988 do chính phủ Ba Lan viện trợ. Ở trục giữa hai nhóm nhà xưởng là hệ thống đường ray nội bộ để di chuyển toa xe, đầu máy.

Trung tâm khuôn viên nhà máy có khu cây xanh và các tiện ích như sân thể thao, hồ, tháp nước.



*Tổng mặt bằng nhà máy Xe lửa Gia Lâm*

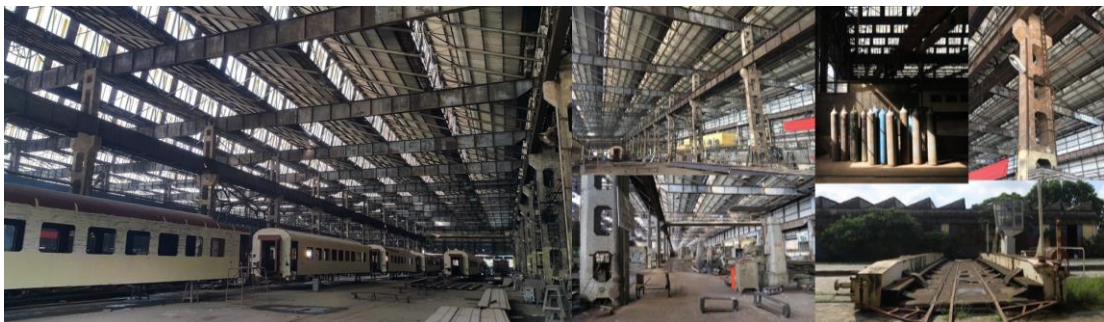
- **Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...**

Các công trình kiến trúc có giá trị còn lại là nhóm nhà được xây dựng năm 1988 do Balan hỗ trợ, là di sản mang tính đại diện cho những quan điểm của khối xã hội chủ nghĩa: Chủ nghĩa quốc tế

- Tỉnh hữu nghị - Mô hình sản xuất lấy công nghiệp nặng làm chủ đạo.

Về mặt kết cấu, nhà xưởng do Ba Lan xây dựng là những không gian nhíp lớn điển hình cho các cơ sở công nghiệp nặng trên thế giới với hệ thống cầu trục hạng nặng, các dầm thép tổ hợp kích thước lớn và mái gấp hình răng cưa. Kết cấu nhà máy Xe lửa Gia Lâm thuộc loại tiên tiến nhất so với các nhà máy khác ở Việt Nam cùng thời. Khi thiết kế, bố cục phân xưởng và hệ thống kết cấu mái đã được tính toán để tất cả các cửa mái đều được mở hướng Bắc- Nam, phù hợp với khí hậu Việt nam, tránh ánh nắng vùng nhiệt đới chiếu thẳng vào không gian làm việc.

Về kỹ thuật đường sắt, nhà máy Xe lửa Gia Lâm hiện là cơ sở đường sắt duy nhất tại Việt Nam đáp ứng tàu khổ ray 1435mm vào tận các xưởng.



*Nội thất khối nhà xưởng do Ba Lan hỗ trợ xây dựng.*



#### 4. Nhà máy Thuốc lá Thăng Long (1957)



##### Các thông tin chung:

- Diện tích: 64226 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: Công ty TNHH MTV Thuốc lá Thăng Long/ Tổng công thuốc lá Việt Nam/ Bộ Công thương. (trong đó Công ty TNHH MTV Thuốc lá Thăng Long là công ty mẹ có 4 công ty con là các công ty TNHH MTV Thuốc lá Thanh Hóa, Bắc Sơn, Đà Nẵng và 1 chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh)
  - Chức năng hiện nay: sản xuất và kinh doanh thuốc lá điếu; chế tạo, gia công sửa chữa thiết bị chuyên ngành thuốc lá.
  - Cơ sở sản xuất khác : Nhà máy tại Khu công nghiệp Thạch Thất, Hà Nội.
  - Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hiện đã di dời khỏi khu đất 235 Nguyễn Trãi và sản xuất bình thường tại cơ sở mới ở Thạch Thất. Tình hình kinh doanh tốt (lãi 275 tỉ năm 2019)
  - Thông tin quy hoạch liên quan: Theo quy hoạch, khu đất nhà máy Thuốc lá Thăng Long sẽ xây dựng khu nhà ở hỗn hợp gồm các chức năng: nhà ở, nhà trẻ, trường tiểu học, cây xanh

##### Lịch sử nhà máy

Nhà máy Thuốc lá Thăng Long là một trong những cơ sở công nghiệp được xây

dựng mới sớm nhất dưới chính quyền mới ở Hà Nội sau ngày tiếp quản thủ đô năm 1954. Nhà máy nằm trong khu công nghiệp Thượng Đình, trong nhóm các công trình sản xuất hàng tiêu dùng phục vụ đời sống gọi chung là Cao- Xà - Lá.

- 06/1/1957, Thành lập nhà máy
- 1958 khởi công xây dựng nhà máy tại KCN Thượng Đình “ Cao – Xà - Lá
- 1/1960 chính thức hoạt động tại KCN Thượng Đình, hoạt động dưới sự hỗ trợ kỹ thuật của các chuyên gia Đông Âu.
- 1981, Nhà máy Thuốc lá Thăng Long trực thuộc Xí nghiệp liên hiệp thuốc lá I.
- 1994 hợp tác với Dunhill Kingsize, lắp đặt dây chuyền mới hiện đại nhất Việt Nam
- 1995 Nhà máy thuốc lá Thăng Long trực thuộc Tổng công ty thuốc lá Việt Nam (Vinataba).
- 2005 chuyển đổi theo mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn 1 thành viên, thuộc Tổng công ty thuốc lá Việt Nam.
- 2016 Xây dựng cơ sở mới tại KCN Thạch Thất,
- 2019 cơ sở 235 Nguyễn Trãi dần dừng sản xuất, bắt đầu di dời
- 2020 Hoàn thành di dời, tòa bộ hoạt động sản xuất chính thức chuyển về cơ sở mới ở Thạch Thất

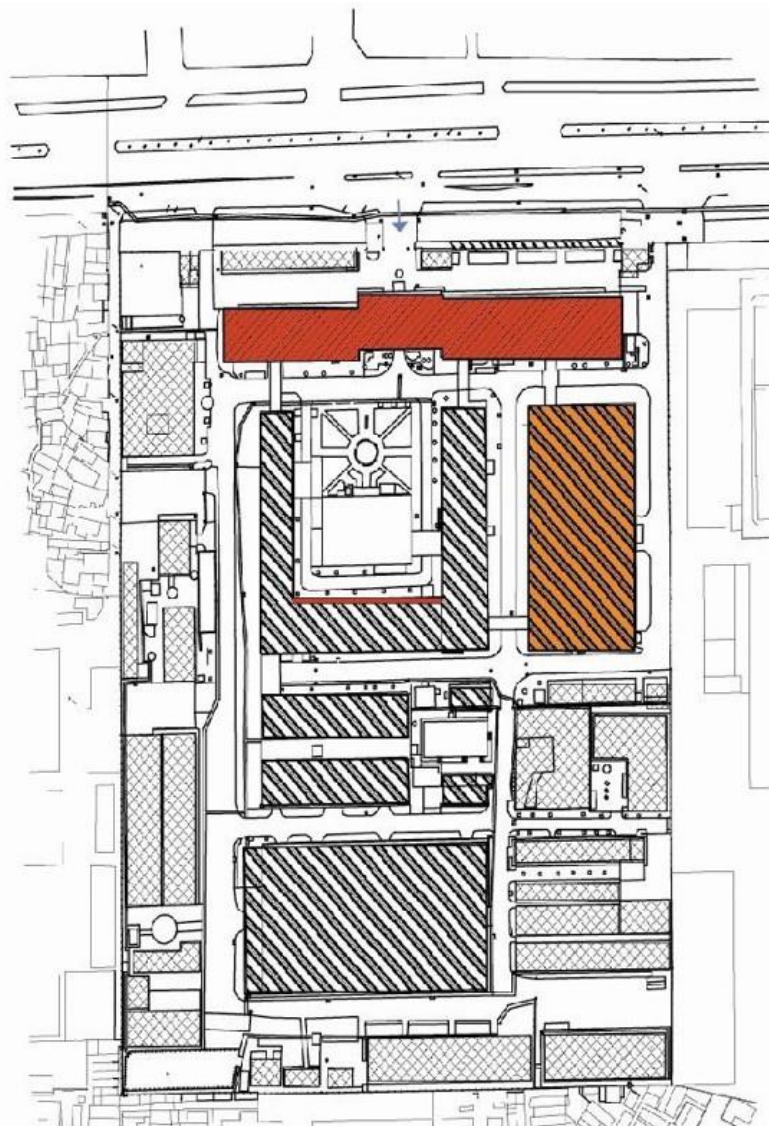
**• Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.**

*Nhà máy Thuốc lá Thăng Long Là tổ hợp công trình biểu cho mô hình phát triển kinh tế và công nghiệp hóa Việt Nam giai đoạn đầu xây dựng đất nước, đại diện cho khát vọng xây dựng xã hội mới.*

*Trước năm 1954, miền Bắc chưa có ngành công nghiệp thuốc lá. Năm 1955, Thủ tướng Chính Phủ ra quyết định số 2990/QĐ về việc xây dựng nhà máy Thuốc lá Quốc doanh đầu tiên. Theo trang web của Tổng công ty thuốc lá Việt Nam, ngày 06/01/1957, bao thuốc lá đầu tiên mang nhãn hiệu Thăng Long xuất xưởng. Đây cũng chính là ngày thành lập Nhà máy thuốc Lá Thăng Long và được coi là ngày khai sinh của Ngành công nghiệp Thuốc lá XHCN Việt Nam. Nhà máy thuốc lá Thăng Long chính là nhà máy thuốc lá đầu tiên ở miền Bắc.*

*Đối với Hà Nội, Nhà máy thuốc lá Thăng Long nói riêng và khu công nghiệp Thượng Đình nói chung đóng vai trò quan trọng trong tiến trình đô thị hóa công nghiệp*

hóa. Sự ra đời và phát triển của nhà máy thuốc lá Thăng Long và các nhà máy khác thuộc khu công nghiệp Thượng Đình trong kế hoạch khôi phục kinh tế 3 năm 1958-1960 đã tạo ra diện mạo mới cho vùng Tây Nam Hà Nội. Cùng với những khu tập thể được xây dựng ở đây, nhà máy góp phần tạo ra mô hình cư trú mới, tạo ra nhóm thị dân có lối sống công nghiệp và hình thái đô thị hiện đại rất đặc trưng và chưa từng có trong tiến trình phát triển đô thị của Hà Nội tính đến trước thập kỷ 60. Nhà máy thuốc lá Thăng Long cùng các công trình khác trong quần thể khu công nghiệp Thượng Đình và khu tập thể Thanh Xuân là những công trình có giá trị đại diện cho giai đoạn xây dựng CNXH trong lịch sử đô thị Hà Nội, cũng như Việt Nam



### Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng

Tổng thể khuôn viên Nhà máy thuốc lá Thăng Long được sắp xếp cơ bản theo dạng ô cờ, giải pháp phổ biến của các cơ sở công nghiệp nhẹ, tận dụng hiệu quả diện tích lô đất.

Nhà hành chính bố trí phía trước, dọc mặt đường Nguyễn Trãi, khối sản xuất chính đặt ở trục giữa khu đất, các công trình phụ trợ bao quanh chạy theo chu vi nhà máy.

Các công trình kiến trúc trong nhà máy chủ yếu thuộc hai giai đoạn xây dựng gồm: nhóm 1 là những công trình xây dựng thời kỳ đầu, thời kỳ 1958-1960 dưới sự hỗ trợ

của Trung Quốc, nhóm 2 là những công trình do Việt Nam tự xây dựng từ những năm 80 trở về sau.

- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...

Nhà máy thuốc lá Thăng Long có một số công trình nhà làm việc, nhà xưởng có giá trị kiến trúc, với những phong cách tiêu biểu cho các giai đoạn phát triển của kiến trúc công nghiệp Việt Nam từ thập niên 60 đến cuối thế kỷ 20.

Nhóm nhà xưởng do Trung Quốc hỗ trợ xây dựng thời gian những năm 1958-1960 hiện còn 1 tòa nhà lớn, chiều dài theo hướng Tây Bắc- Đông Nam nằm ở giữa khu đất nói với nhà hành chính> Công trình này phản ánh rõ nét xu hướng cải biến kiến trúc công nghiệp nói riêng và kiến trúc hiện đại có nguồn gốc phương Tây cho phù hợp với điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế xã hội, cùng như sự hạn chế về kỹ thuật, vật liệu xây dựng hiện đại ở các nước nghèo châu Á giữa thế kỷ 20. Nhà kết hợp gạch và bê tông cốt thép. Hình thức kiến trúc đặc trưng là hệ thống cửa kính kích thước lớn theo băng ngang ảnh hưởng của phong cách Bauhaus kết hợp cói lam che nắng ngang nhiều tầng để thích ứng với khí hậu nhiệt đới nóng ẩm mưa nhiều tại Việt Nam. Màu sắc chủ đạo tường vàng, cửa xanh lá cây (tương tự các nhà máy do TQ giúp xây dựng đương thời như nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng Đông). Về mặt nghệ thuật, Các công trình xây dựng cuối thập kỷ 50 ở Nhà máy thuốc lá Thăng Long có thể coi là có hình thức và không gian hiện đại nhất, đẹp nhất ở Hà Nội, so với các công trình khác xây cùng thời điểm, xét từ góc độ mỹ học của trường phái Kiến trúc Hiện đại.

Nhóm nhà do Việt Nam xây dựng có 2 công trình nhiều giá trị là nhà hành chính mặt đường Nguyễn Trãi và nhà sản xuất góc Đông Bắc. Hai công trình này có nhiều chi tiết thể hiện tính địa phương trong kiến trúc cũng như giải pháp thiết kế thích ứng với khí hậu bản địa.

Nhà hành chính ảnh hưởng nhiều của phong cách kiến trúc Soviet ở cả hình thức bên ngoài và thiết kế nội thất, đặc biệt là cách sử dụng vật liệu như đá xẻ màu xám (tương tự Cung văn hóa Hữu nghị), gạch thông gió đúc bằng bê tông. Bên cạnh đó công trình còn thể hiện tính địa phương qua việc sử dụng vật liệu trang trí bằng gốm và các chi tiết nội thất bằng gỗ màu nâu trầm.

Công trình nhà sản xuất nhiều tầng góc Đông Bắc khu đất có giải pháp xử lý mặt đứng bằng lam chắn nắng dọc kết hợp cửa kính điển hình cho kiến trúc hiện đại ở Việt



Nam thập niên 80-90. Nó thể hiện sự kết hợp giữa ảnh hưởng của phong cách kiến trúc Hiện đại theo quan niệm của kiến trúc sư Le Corbusier với nỗ lực xử lý vấn đề khí hậu nhiệt đới của kiến trúc sư Việt Nam trong giai đoạn đó.



*Nhà xưởng do Trung Quốc giúp xây dựng*



*Nhà xưởng do Việt nam tự xây dựng*



*Nhà hành chính do Việt nam tự xây dựng*



## 5. Nhà máy Cao su Sao vàng (1960)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 62.438 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: số 231 Nguyễn Trãi, P. Thượng Đình, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: Công ty cổ phần Cao su Sao Vàng /Tập đoàn hóa chất Việt nam/ Bộ Công thương.
  - Chức năng hiện nay: Cơ sở sản xuất các loại săm lốp: máy bay, ô tô, xe đặc chủng, xe máy, xe đạp và các sản phẩm cao su kỹ thuật.
  - Cơ sở sản xuất khác : Xí nghiệp Luyện Cao su Xuân Hòa: Đường Nguyễn Văn Linh, P. Xuân Hòa, Tp. Phúc Yên, T. Vĩnh Phúc. Chi nhánh công ty tại Thái Bình.
  - Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hiện đang chờ di dời khỏi địa điểm ở Nguyễn Trãi đến khu công nghiệp Châu Sơn, Phủ Lý, Hà Nam. Tình hình kinh doanh sa sút dần.
  - Thông tin quy hoạch liên quan: Đã có chủ trương xây dựng Dự án “Tổ hợp thương mại và Nhà ở Sao Vàng Hoàn Sơn” trên khu đất hiện có của nhà máy ở đường Nguyễn Trãi.

### Lịch sử nhà máy

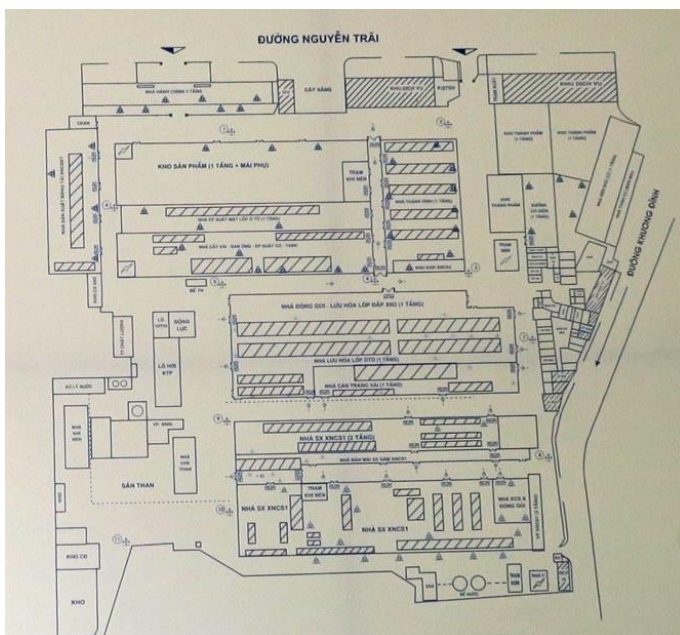
Tiền thân của nhà máy Cao su Sao vàng là một xưởng đắp và săm lốp ô tô được thành lập ngày 7/10/1956 tại số 2 Đặng Thái Thân, Hà Nội. Xưởng chính thức bắt đầu hoạt động vào tháng 11/1956 và đến đầu năm 1960 thì sát nhập vào Nhà máy cao su Sao Vàng.

- 22/12/1958 khởi công xây dựng nhà máy.
- 6/4/1960 nhà máy tiến hành sản xuất thử những sản phẩm săm, lốp xe đạp đầu tiên mang nhãn hiệu Sao Vàng
- 23/5/1960 cắt băng khánh thành nhà máy, đơn vị mấy ngày này làm ngày truyền thống kỷ niệm thành lập nhà máy.
- 1992 chuyển thành Công ty Cao su Sao vàng, thuộc quản lý của Bộ Công nghiệp nặng.
- 2005 chuyển sang mô hình Công ty cổ phần, sau đó nhiều lần tăng vốn điều lệ.
- 2009 bắt đầu niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- Mối liên hệ giữa lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.

*Đối với lịch sử ngành, Nhà máy Cao su Sao vàng là doanh nghiệp nhà nước đầu tiên sản xuất săm lốp ô tô tại Việt Nam, là doanh nghiệp đứng đầu và có vai trò khai sinh ra ngành công nghiệp cao su của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa.*

*Tương tự như các nhà máy khác trong khu công nghiệp Thượng Đình, Nhà máy Cao su Sao vàng được xây dựng để thực hiện chương trình khôi phục và phát triển kinh tế 3 năm 1958-1960 sau giải phóng thủ đô, thực hiện mục tiêu xây dựng đất nước tiến lên chủ nghĩa xã hội tại miền Bắc Việt Nam sau khi kháng chiến chống Pháp thành công. Nhà máy là công trình thể hiện khát vọng về một xã hội mới tốt đẹp hơn của nhân dân Việt Nam sau khi thoát khỏi chế độ thuộc địa.*

### **Các giá trị về không gian và kiến trúc:**



- **Tổng mặt bằng**

Hầu hết các công trình trong khuôn viên nhà máy được bố trí đồng nhất, Cạnh dài các tòa nhà đều đón hướng Đông Nam, Tây Bắc, xếp song song với mặt đường Nguyễn Trãi. Mật độ xây dựng trong khu đất rất cao, công trình bố trí liên kề nhau thành từng cụm do yêu cầu công nghệ.

Khối sản xuất chính đạt ở dải trung tâm khu đất, góc Đông Bắc gần cửa ra đường Nguyễn Trãi bố trí hệ thống kho. Góc Tây Bắc là khu đảm bảo kỹ thuật gồm có lò hơi, máy động lực, trạm xử lý nước, nhà cung

cấp khí nén. Khối hành chính nằm góc Tây Bắc sát mặt đường Nguyễn Trãi.

- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...

Những tòa nhà có tính lịch sử còn lại gồm nhóm xưởng ép tạo hình lốp và cụm nhà sản xuất Xí nghiệp Cao su 1. Các tòa nhà này có kết cấu bê tông cốt thép mái bằng khá độc đáo mà ngày nay không còn sử dụng trong các nhà công nghiệp 1 tầng tương tự (thường thay bằng khung thép mái kim loại). Giải pháp thiết kế lấy sáng, thông gió bằng nhịp giữa nhô cao cục bộ của những công trình trên rất hiệu quả và đẹp mắt.



*Kết cấu và thiết kế cửa mái thông gió nhà máy Cao su Sao vàng*

Mặt đứng khối nhà xưởng dán ống và xưởng thành hình thuộc nhóm xưởng ép tạo hình lốp có giải pháp thiết kế chắn nắng ngang song song nhiều tầng rất hiện đại, đem lại hiệu quả thẩm mỹ tốt và phù hợp với khí hậu Việt Nam.



*Mặt đứng nhóm xưởng ép tạo hình lốp nhà máy Cao su Sao vàng*



## 6. Nhà máy Giày vải Thượng đình (1957)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 36.105,1m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 277 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân
- Cơ quan chủ quản: Công ty cổ phần Giày Thượng Đình
- Chức năng hiện nay: Trụ sở chính
- Cơ sở 2: Nhà máy số 2 đặt tại khu công nghiệp Đồng Văn, tỉnh Hà Nam.
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Vẫn đang hoạt động, tuy nhiên bị rơi vào tình trạng cầm chừng. Do đang trong giai đoạn chờ di dời kéo dài nên DN không đầu tư vào trang thiết bị, máy móc và công nghệ, các SP không đa dạng và đổi mới, tính cạnh tranh không cao, do đó các hợp đồng gia công giày giảm dần. Hiện tại CB, CN không đủ việc làm và thường chỉ đi làm 3 ngày/tuần (theo phỏng vấn CN trong NM)
  - 04 dây chuyền sản xuất giày vải
  - 01 dây chuyền sản xuất giày ép phun
  - Sản lượng: 250,000- 300.000 đôi/ tháng
- Thông tin quy hoạch liên quan: Đã có kế hoạch di dời và lập dự án xây dựng khu tổ hợp văn phòng và thương mại.

### Lịch sử nhà máy

- Thành lập năm 1957, tiền thân là xưởng X30 thuộc Cục quân nhu - Tổng cục hậu cần - Quân đội nhân dân Việt Nam. Với gần 200 CBCNV có nhiệm vụ sản xuất mũ cứng, dép cao su phục vụ cho quân đội, công nghệ chủ yếu là thủ công và bán cơ khí.

- Năm 1961: Xí nghiệp X30 được điều chuyển về Sở công nghiệp Hà Nội – UBND thành phố Hà Nội.
- Năm 1967, xí nghiệp X30 tiếp nhận một số đơn vị khác và đổi tên thành Nhà máy cao su Thụy Khuê.
- Năm 1970, sát nhập với Xí nghiệp giày vải Hà Nội và có chức năng nhiệm vụ chủ yếu là: Sản xuất mũ, giày và các sản phẩm từ cao su phục vụ cho quân đội, xuất khẩu sang Liên Xô, các nước Đông Âu và thị trường trong nước.
- Năm 1978, hợp nhất với Xí nghiệp giày vải Thượng Đình và lấy tên là Xí nghiệp giày vải Thượng Đình.
- Năm 1993, chính thức mang tên Công ty giày Thượng Đình.
- Tháng 7/2004, Công ty giày Thượng Đình thành lập thêm nhà máy Giày da xuất khẩu Hà Nam tại khu công nghiệp Đồng Văn - Hà Nam.
- Từ tháng 8/2005, Công ty chuyển đổi thành Công ty TNHH Nhà nước một thành viên giày Thượng Đình, trực thuộc UBND thành phố Hà Nội.
- Tháng 06/2011, công ty chuyển đổi thành công ty TNHH một thành viên Giày Thượng Đình
- Từ tháng 07/2016 đến nay, công ty chuyển đổi thành công ty Cổ phần Giày Thượng Đình.
- Hiện tại Công ty có gần 1000 CBCNV và 6 dây chuyền sản xuất giày dép hiện đại.

**Mối liên hệ giữ lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước:**

*Giày Thượng Đình là một trong những thương hiệu Việt lâu đời nhất tại Việt Nam, tiền thân là Xí nghiệp X30, được thành lập vào tháng 1/1957. Nhà máy ban đầu có nhiệm vụ sản xuất mũ cứng, dép cao su phục vụ cho quân đội. Đến đầu thập niên 90, thương hiệu giày này vẫn gần như giữ vị thế độc tôn trên thị trường, một sản phẩm không thể thiếu trong mỗi gia đình. Sở dĩ thời đó, giày vải Thượng Đình được ưa chuộng bởi chúng có chất lượng tốt, độ bền cao, phù hợp với nhiều mục đích sử dụng, trong đó có lao động và hoạt động thể thao. Giày Thượng Đình cũng từng rất thành công trong việc xuất khẩu. Chất lượng giày Thượng Đình là thứ không thể bàn cãi khi doanh nghiệp đã xuất khẩu thành công tới thị trường các nước Đông Âu (cũ), EU như Đức, Ý, Pháp, Bỉ... từ những năm 1985.*

### Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng:

Nhà máy có TMB đơn giản, được bố trí trên một khuôn viên hình chữ nhật vuông vắn, diện tích 3,6ha. Phần hành chính được bố trí phía ngoài, giáp mặt đường Nguyễn Trãi; gồm một toà nhà 5 tầng hình chữ L, hành lang bên được xây tầm những năm 1990. Kiến trúc hiện tại của khu văn phòng công ty có phong cách nhà tầng xây những năm 90s – 2000s với nhiều cửa sổ nhôm kính màu, nền nhà lát gạch tráng men... Bao quanh một khoảng sân vườn, ở giữa có một đài nước dạng non bộ để trang trí hình đế giày. Các xưởng sản xuất cũ, đơn giản, một tầng, bố trí thành các dãy song song, kiến trúc đơn giản, kết cấu thép, tường gạch, mái tôn; Nhìn chung không có giá trị kiến trúc, kết cấu hay công nghệ gì đặc biệt.





## 7. Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà (1960)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 22.349 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 23-25 Trương Định, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki, Công ty CP Bánh kẹo Hải Hà.
- Chức năng hiện nay: Trụ sở chính
- Cơ sở sản xuất khác:

### Công ty CP Bánh kẹo Hải Hà

- Nhà máy Khu công nghiệp VSIP - Xã Phù Chẩn, Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.
- Văn phòng Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đặt tại Lô 27, Đường Tân Tạo, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh
- Văn phòng Chi nhánh Miền Trung đặt tại 134A – Đường Phan Thanh, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng.
- Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà I đặt tại 19 Phố Sông Thao, Phường Tiên Cát, Thành Phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ
- Nhà máy Bánh kẹo Hải Hà II đặt tại Km số 3, Đường Thái Bình, Phường Hạ Long, Thành phố Nam Định.



**Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki**

- Nhà máy Tiên Sơn – Đường TS11- KCN Tiên Sơn
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Vẫn đang hoạt động sản xuất:
- Sản xuất, kinh doanh bánh kẹo và chế biến thực phẩm.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu: nguyên vật liệu, máy móc thiết bị, sản phẩm chuyên ngành, hàng hoá tiêu dùng và các sản phẩm hàng hoá khác.
- Đầu tư xây dựng, cho thuê văn phòng, nhà ở, trung tâm thương mại.
- Cho thuê kho bãi.
- Thông tin quy hoạch liên quan: Đã xây dựng dự án di dời và dự án nhà cao tầng trên khu đất nhưng chưa được phê duyệt.

**Lịch sử nhà máy**

- Năm thành lập/ quá trình thành lập: 1960
- Công ty CP bánh kẹo Hải Hà tiền thân là xí nghiệp miến Hoàng Mai được thành lập từ tháng 12/ 1960 trực thuộc Tổng công ty nông thổ sản Miền bắc.
- Năm 1966 xí nghiệp đổi tên thành nhà máy thực nghiệm thực phẩm với nhiệm vụ nghiên cứu, thử nghiệm và sản xuất các loại thực phẩm như tinh bột ngô, Viên đạm nước chấm, tương, bánh mì, mạch nha.
- Năm 1970 sau khi chuyển sang trực thuộc Bộ Lương thực - Thực phẩm, nhà máy đổi tên thành nhà máy thực phẩm Hải Hà. Đây là thời kỳ khó khăn của nhà máy cũng như nhiều xí nghiệp khác. Nhà máy chịu sự quản lý chặt chẽ của nhà nước (trực thuộc Bộ Công Nghiệp nhẹ).
- Năm 1992 Công ty Hải Hà liên kết với công ty Kotobuki thành lập công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki.
- Năm 2003 Công ty thực hiện cổ phần hóa theo quyết định số 191/2003/QĐBCN ngày 14/11/2003 của Bộ Công nghiệp.
- Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 20/01/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103003614 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ hai ngày 13/08/2007.

**Mối liên hệ giữ lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước:**

- Công ty Cổ phần bánh kẹo Hải Hà (Haihaco) là một trong những doanh nghiệp chuyên sản xuất bánh kẹo lớn nhất tại Việt Nam. Công ty được thành lập từ năm 1960,

bắt đầu từ xưởng làm miến Hoàng Mai.

- Năm 1992 là một thời điểm khó khăn khi đất nước bắt đầu bước vào giai đoạn đổi mới. Trước bối cảnh này, liên doanh giữa Công ty Hải Hà và Tập đoàn Kotobuki (Nhật) ra đời với vốn đầu tư 4 triệu USD (Kotobuki 71%, Hải Hà 29%) thời hạn hoạt động 20 năm và đây cũng là liên doanh sản xuất bánh kẹo đầu tiên ở miền Bắc.

#### Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng



#### Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương ...:

- Tòa nhà văn phòng công ty, nhà xưởng mang phong cách hiện đại Việt Nam với nhiều cửa sổ nhôm kính, các tấm lam xi măng bề mặt trát đá rửa đan vào nhau thành nhịp điệu gây ấn tượng mỹ cảm nhất định, tạo điểm nhấn mặt đứng của tòa nhà. Đây là một kiểu hoàn thiện rất đặc trưng của kiến trúc những năm 1980 – 1990.

- Các khu nhà xưởng bên trong dạng nhà cấp 4 có cấu tạo khung sắt mái tôn, và không có giá trị kiến trúc gì đặc biệt.



## 8. Nhà máy Bóng đèn Phích nước Rạng đông (1963)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 57.000 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 87-89 Phố Hạ Đình, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: CTCP Bóng đèn Phích nước Rạng Đông (100% vốn tư nhân)
- Chức năng hiện nay: Trụ sở chính, nhà máy sản xuất
- Cơ sở sản xuất khác: Nhà máy thứ 2 tại KCN Quế Võ - Bắc Ninh
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh:
  - Sản xuất kinh doanh các sản phẩm Bóng đèn, vật tư thiết bị điện, dụng cụ chiếu sáng, sản phẩm thủy tinh và các loại phích nước;
  - Dịch vụ khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ;
  - Xuất nhập khẩu trực tiếp;
  - Tư vấn và thiết kế chiếu sáng trong dân dụng, công nghiệp (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
  - Sửa chữa và lắp đặt thiết bị chiếu sáng trong dân dụng, công nghiệp;
  - Dịch vụ quảng cáo thương mại;
  - Dịch vụ vận chuyển hàng hoá.
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
  - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
  - Thông tin quy hoạch liên quan: Đang lập quy hoạch phân khu cho khu vực.



## Lịch sử nhà máy

- Năm thành lập/ quá trình thành lập: 1963
- Năm 1959 khởi công xây dựng nhà máy, năm 1961 chính thức thành lập
- Năm 1964 Bác Hồ về thăm công ty, nên lấy ngày 28-4-1964, ngày Bác Hồ về thăm là ngày truyền thống của công ty để kỉ niệm .
- Rạng Đông từng đến trên bờ vực phá sản trước năm 81, đóng cửa 6 tháng và nghỉ mất 2/3 công nhân, Bác tổng – Nguyễn Đoàn Thăng là người về khôi phục nhà máy, một người thành kính với Bác Hồ
- Vào năm 1993, dựng tượng Bác Hồ tại khuôn viên, với bức tranh gốm mosaic khá đẹp, tạo nên một không gian tâm linh cho cả không gian nhà máy, vào những ngày trọng đại như lễ tết cán bộ trong công ty sẽ ra đây dâng lễ thấp hương.
- Năm 2000 được phong anh hùng lao động

## Mối liên hệ giữ lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.

*Cách đây nửa thế kỷ, trong thời kỳ khôi phục kinh tế Miền Bắc mới được giải phóng, Đảng, Chính phủ và Bác Hồ đã đích thân lựa chọn xây dựng 13 nhà máy đầu tiên, đặt nền móng cho nền công nghiệp nhẹ Việt Nam thời kỳ xây dựng XHCN. Trong dịp này, nhà máy bóng đèn phích nước Rạng Đông đã được quyết định xây dựng và trở thành nhà máy đầu tiên ở Việt Nam, ở Đông Dương sản xuất bóng đèn và phích nước, phục vụ đời sống nhân dân.*

## Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng



- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương
- Thuộc Nhóm công trình nhà xưởng do Trung Quốc hỗ trợ xây dựng: Nhà kết hợp gạch và bê tông cốt thép. Kiến trúc Hiện đại đặc trưng bởi hệ thống cửa kính lớn theo băng ngang kết hợp lam che nắng ngang nhiều tầng. Màu sắc chủ đạo tường vàng, cửa xanh lá cây.
- Có một lò nung bê tông bễ thép, to lớn, đã cũ đã không còn hoạt động nhưng là một yếu tố kiến trúc đẹp mắt và có giá trị như một minh chứng lịch sử vật thể của Nhà máy.
- Giữa nhà máy có một khoảng sân chung, có tượng bác, tranh gốm và sân vườn, cây xanh vườn hoa khá đẹp mắt.





## 9. Nhà máy Bánh kẹo Hải Châu (1964)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 52.230m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 18 15 Mạc Thị Bưởi, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: CTCP Bánh kẹo Hải Châu/ doanh nghiệp Nhà nước, thành viên của Tổng Công ty mía đường I - Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn.
- Chức năng hiện nay: Trụ sở chính
- Cơ sở sản xuất khác: Nhà máy bánh kẹo Hải Châu I tại Hưng Yên, Nhà máy bánh kẹo Hải Châu II tại Nghệ An và Nhà máy bánh kẹo Hải Châu III tại Vĩnh Long
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh:
  - Gia Vị - Chế Biến và Kinh Doanh
  - Bánh, Mứt, Kẹo - Nhà Sản Xuất và Bán Buôn
  - Khôi văn phòng, kho vẫn hoạt động.
  - Cho thuê kho bãi.
- Thông tin quy hoạch liên quan: Đã có kế hoạch di dời nhà máy

### Lịch sử nhà máy

- Năm thành lập/ quá trình thành lập: 2/9/1965
- Thành lập ngày 2/9/1965
- Tiền thân là Nhà máy Hải Châu - Thành viên của Tổng Công ty mía đường I - Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.



- Tháng 4/1994, Nhà máy Hải Châu được đổi tên thành Công ty Bánh kẹo Hải Châu.
- Giai đoạn 2005 – 2015 đánh dấu sự đổi mới toàn diện và phát triển vượt bậc của Công ty Bánh kẹo Hải Châu khi chuyển thành Công ty CP Bánh kẹo Hải Châu với vốn điều lệ ban đầu 30 tỷ đồng.

**Mối liên hệ giữ lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.**

*“Thực hiện Quyết định số 305/QĐBT ngày 16/11/1964 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nhẹ về việc xây dựng và thành lập Nhà máy mỳ bánh Hải Châu trên khu đất phía nam của TP. Hà Nội, ngay từ cuối năm 1964, trên khu đất hoang hóa còn bỏ ngổ rộng hơn 20.000 m2 chưa có đường đi vào đã được đặt những viên gạch đầu tiên để hình thành nhà máy. Con đường vào khu sản xuất chính đã được mang tên nữ Anh hùng Mạc Thị Bưởi.”*

*“Vừa được thành lập thì cũng là lúc đế quốc Mỹ bắt đầu dùng máy bay, tàu chiến điên cuồng bắn phá miền Bắc. Nhà máy mỳ bánh Hải Châu có nhiệm vụ chế biến lương thực- thực phẩm, mỳ sợi và bánh kẹo phục vụ nhân dân và quốc phòng, đồng thời chi viện cho tiền tuyến.”*

*“Những năm 60 của thế kỷ trước, sản phẩm mỳ, bánh kẹo Hải Châu đã có mặt khắp nơi, những thỏi lương khô quy ép của Nhà máy Hải Châu luôn có trong ba lô người chiến sỹ vượt Trường Sơn lên đường ra mặt trận.”*

*Hải Châu là thương hiệu Việt gắn với Câu chuyện về lịch sử ngành thực phẩm Việt Nam*



### Các giá trị về không gian và kiến trúc:

- Tổng mặt bằng:

Mặt trước khu đất nhà máy chính là khối nhà hành chính. Các khối nhà xưởng sản xuất được bố trí theo các cạnh khu đất, xung quanh một sân giữa nay được sử dụng như bãi đỗ ô tô tạm. Hiện nay ngoài toà nhà hành chính vẫn sử dụng như văn phòng của doanh nghiệp thì các nhà xưởng còn lại đều được cho thuê làm kho bãi cho các tiểu thương khác nhau. Toàn bộ khu đất và nhà xưởng hiện xuống cấp, ngập, ẩm, bất tiện.



- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương

- Nhà kết hợp gạch và bê tông cốt thép. Kiến trúc hiện đại đặc trưng bởi hệ thống cửa kính lớn theo băng ngang kết hợp lam che nắng ngang nhiều tầng, kết hợp với các chi tiết lam trang trí/ thông gió. Màu sắc chủ đạo tường vàng, cửa xanh lá cây.

- Tuy nhiên hiện trạng bị xuống cấp nghiêm trọng







## 10. Nhà máy Dệt Công nghiệp (1967)



### Các thông tin chung:

- Diện tích: 49.000 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ: 93 Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội
- Cơ quan chủ quản: CTCP Dệt Công nghiệp Hà Nội/ Sở Công Thương Hà Nội???
- Chức năng hiện nay: Trụ sở chính
- Không có cơ sở sản xuất khác.
- Tình hình hoạt động/ kinh doanh: Hai ngành hàng chủ lực là vải màn làm lớp xe các loại và vải địa kỹ thuật cho kiến thiết hạ tầng kết hợp với hoạt động sản xuất - kinh doanh sản phẩm may, kinh doanh bất động sản, xăng dầu và kinh doanh tổng hợp.

### Lịch sử nhà máy

Công ty được thành lập ngày 10/4/1967, là một đơn vị quốc doanh mà tiền thân là Nhà máy Dệt chần, một thành viên của Nhà máy Liên hợp Dệt Nam Định

- Năm 1970 – 1972 được sự đồng ý của Nhà nước, Nhà máy được Trung Quốc giúp đỡ xây dựng dây chuyền sản xuất vải màn làm lớp xe đạp từ sợi bông, sản phẩm vải màn làm ra được Nhà máy Cao su Sao Vàng chấp nhận tiêu thụ thay thế cho vải màn nhập khẩu từ Trung Quốc

- Tháng 10/ 1973, Nhà máy được đổi tên thành Nhà máy Dệt vải công nghiệp Hà nội với nhiệm vụ chủ yếu là dệt vải dùng trong công nghiệp như: vải màn, vải bạt, xe các loại sợi...



- **Trong suốt giai đoạn từ năm 1973 đến 1988:** Nhà máy thực hiện kế hoạch sản xuất theo cơ chế bao cấp, đầu vào và đầu ra đều do Nhà nước chỉ định, doanh nghiệp lo tổ chức sản xuất và tiêu thụ sản phẩm tương đối ổn định và theo xu thế năm sau cao hơn năm trước, sản phẩm các loại làm ra đều được ưa chuộng và được tiêu thụ từ Bắc vào Nam.

- Năm 1993, Nhà máy liên doanh với đối tác Trung Quốc và Pháp mang tên Công ty Nylon Thăng Long, đầu tư dây chuyền nhúng keo vải màn hình Nylon 66.

- Năm 1994, Nhà máy được đổi tên thành Công ty Dệt vải công nghiệp Hà nội, với chức năng hoạt động đa dạng hơn.

- Từ năm 1997 đến nay công ty tiếp tục đầu tư mở rộng quy mô, máy móc để tăng năng suất. **Mối liên hệ giữ lịch sử của nhà máy với lịch sử ngành, lịch sử đấu tranh độc lập và lịch sử phát triển kinh tế xã hội thành phố, đất nước.**

*1967 – 1974: ra đời trong chiến tranh chống Mỹ, với nhiệm vụ sản xuất chăn chiên phục vụ Quân đội; sau đó chuyển sang sx vải công nghiệp phục vụ NM cao su Sao vàng..*

#### **Các giá trị về không gian và kiến trúc:**

- Tổng mặt bằng



- Các yếu tố/ công trình/ kết cấu/ chi tiết kiến trúc có giá trị: tính thẩm mỹ/ tính biểu trưng/ tính lịch sử/ tính thời đại/ tính quốc tế/ địa phương .... Nằm trong nhóm các nhà máy được Trung Quốc hỗ trợ xây dựng.

## **PHỤ LỤC II**

# **TỔNG HỢP ĐIỀU TRA SỐ LIỆU CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ CÓ GIÁ TRỊ TẠI HÀ NỘI**

### **A. SỰ HÌNH THÀNH KIẾN TRÚC HÀ NỘI QUA CÁC THỜI KỲ**

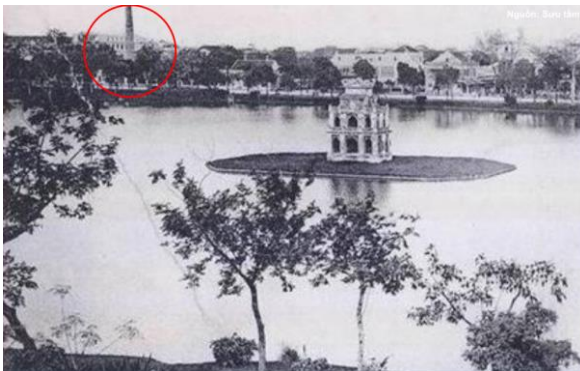
#### **1. Thời kỳ phong kiến**

Năm 1010 Lý Thái Tổ dời đô từ Hoa Lư về Thăng Long, kinh thành được xây dựng trên dấu tích thành Đại La (dấu ấn của đô thị Phương Đông). Thời Nguyễn (thế kỷ XIX) kinh đô là Phú Xuân (Huế), Thăng Long là trấn thành ở Miền Bắc. Năm 1831, Thăng Long được đổi tên là Hà Nội, bao gồm 4 phủ và 15 huyện. Các khu dân cư có sự hòa trộn nông thôn - thành thị.

#### **2. Thời kỳ Pháp thuộc (1884-1945)**

Thực dân Pháp đánh thành Hà Nội lần I vào 1873 và lần II vào 1882 – 1883. Từ 1888 trở thành nhượng địa và là tỉnh lỵ của tỉnh Hà Nội. Năm 1890 Hà Nội thu nhỏ trả lại một số vùng cho Nam Định, Hòa Bình... Đến năm 1896 – 1899 lại mở rộng. Đến năm 1902 – Hà Nội là đô thị có nội thành, ngoại thành. Sau quá trình xây dựng khu nhượng địa, người Pháp đã có hướng xây dựng lâu dài với cả Hà Nội. Thời kỳ này người Pháp có 2 lần quy hoạch (1920 – 1924 và 1940 – 1943). Hình thái không gian, cấu trúc đô thị thay đổi nhiều, việc xây dựng được thực hiện đồng bộ cả công trình và cơ sở hạ tầng. Các phường thợ, làng nghề phát triển để đáp ứng chức năng đô thị tiêu thụ, công nghiệp nhỏ.

*Một số công trình công nghiệp được xây dựng trong thời kỳ này:* Nhà máy xe lửa Gia Lâm; Nhà máy thuộc da Thụy Khuê; Nhà máy nước Yên Phụ; Nhà máy xe điện; Nhà máy Rượu; Nhà máy điện, nước; Nhà máy diêm, giặt; Nhà máy đèn Bờ Hồ...



***Dấu mốc công nghiệp***

*Hình PL.I-1: Nhà máy điện (đèn) Bờ Hồ (1892).*

Chức năng hiện tại: Tổng công ty Điện lực Hà Nội.





xuất ở phạm vi nội thành như nhà máy in Tiến Bộ, viện trợ của Cộng hòa Dân chủ Đức trên đường Nguyễn Thái Học, Dệt kim Đông Xuân gần phố Nguyễn Công Trứ, Dược phẩm 2 cạnh vườn hoa Paster.



*Hình PL.I-4: Văn phòng phẩm Hồng Hà (1961-1965)*

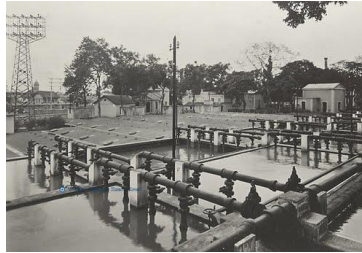


*Hình PL.I-5: Nhà máy in Tiến Bộ (~1970)*

*Giai đoạn 1965-1975:* Nhiều xí nghiệp công nghiệp nhanh chóng được xây dựng ở khu công nghiệp Thượng Đình. Nhà máy cơ khí Trung quy mô được mở rộng với tên gọi Nhà máy chế tạo công cụ. Các nhà máy mới như Sửa chữa ô tô Hoà Bình, Xí nghiệp may X40, giấy vải Thượng Đình, Xí nghiệp khăn mặt khăn tay, mở rộng Dệt 8 tháng 3. Nội thành có Dệt 10 tháng 10; Mỳ Chùa Bộc, Mỳ Nghĩa Đô, kẹo bánh Hải Châu: xí nghiệp nước chấm, tăng công suất bia, rượu, thuốc lá. Cung cấp những mặt hàng thiết thực cho thành phố và chi viện hiệu quả cho chiến trường.



*Hình PL.I-6: Nhà máy nước Yên phụ (~1970)*



*Hình PL.I-7: Dệt 10-10 , 21 Ngô Văn Sở*

*Giai đoạn 1975-1986:* Là thời kỳ khôi phục những hậu quả của chiến tranh. Một số nhà máy xí nghiệp được sự giúp đỡ của nước ngoài như Thiết bị điện Đông Anh (viện trợ của Hunggari), Nhà máy pin Xuân Hòa (viện trợ của Liên Xô), Nhà máy kéo sợi Hà Nội (viện trợ của Cộng hòa Liên bang Đức), Nhà máy bê tông Thịnh Liệt (viện trợ của Ba Lan), nhà máy bi khóa xích líp (viện trợ của Tiệp Khắc)... Bên cạnh đó hàng loạt nhà máy xí nghiệp do ta thiết kế xây dựng như: Cơ khí Giải Phóng, Nhà máy khăn mặt,



khăn tay; Dệt bạt 19/5; Cơ khí Mai Động (KTS Phạm Cao Nguyên, KTS Trần Đình An, KS Đoàn Văn Anh và tập thể Viện thiết kế công trình Hà Nội).

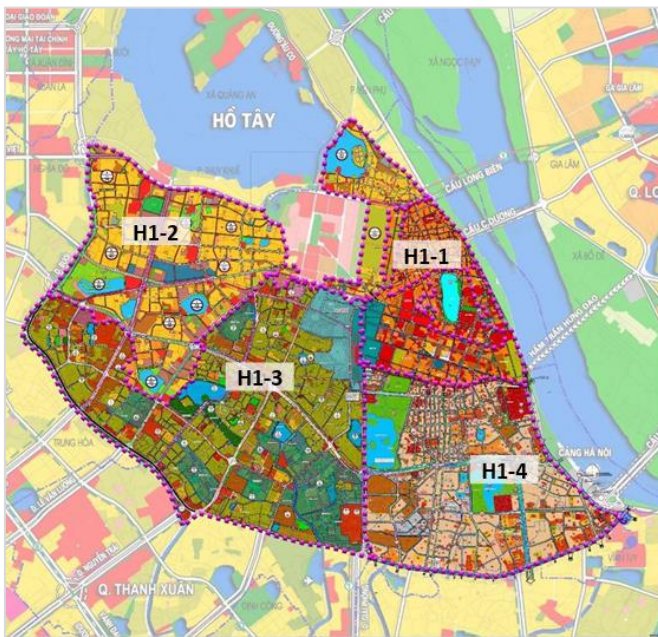


Hình PL.I-8: Xí nghiệp dược phẩm II (~1980)

Hình PL.I-9: Nhà in báo nhân dân, Phố Trần Quang Khải

Hình PL.I-10: Nhà máy bê tông Thịnh Liệt (~1980)

Giai đoạn từ 1986 đến nay: Bắt đầu thời kỳ đổi mới, công nghiệp phát triển nhanh chóng, nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao đã hình thành. Hà Nội là thủ đô – trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của cả nước nên công nghiệp cũng được đầu tư và phát triển mạnh mẽ. Hàng loạt các khu, cụm công nghiệp mới được hình thành như: Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Thăng Long, Nội Bài, Sài Đồng B, HN-Đài Tư, Nam Thăng Long, Thạch Thất - Quốc Oai, Phú Nghĩa, Quang Minh I, II, Kim Hoa, CNC Sinh học, CVCN Thông tin HN, Bắc Thường Tín, Phụng Hiệp, Đông Anh, sạch Sóc Sơn, Nam Phú Cát. Cùng với các nhà máy như: Nhà máy Cơ khí (Hà Nội, Trần Hưng Đạo, Gia Lâm, Đông Anh, Mai Động); Nhà máy (Bóng đèn phích nước Rạng Đông, Phân lân Văn Điển,...) đã tạo nên bộ mặt đô thị ngày càng văn minh hiện đại.



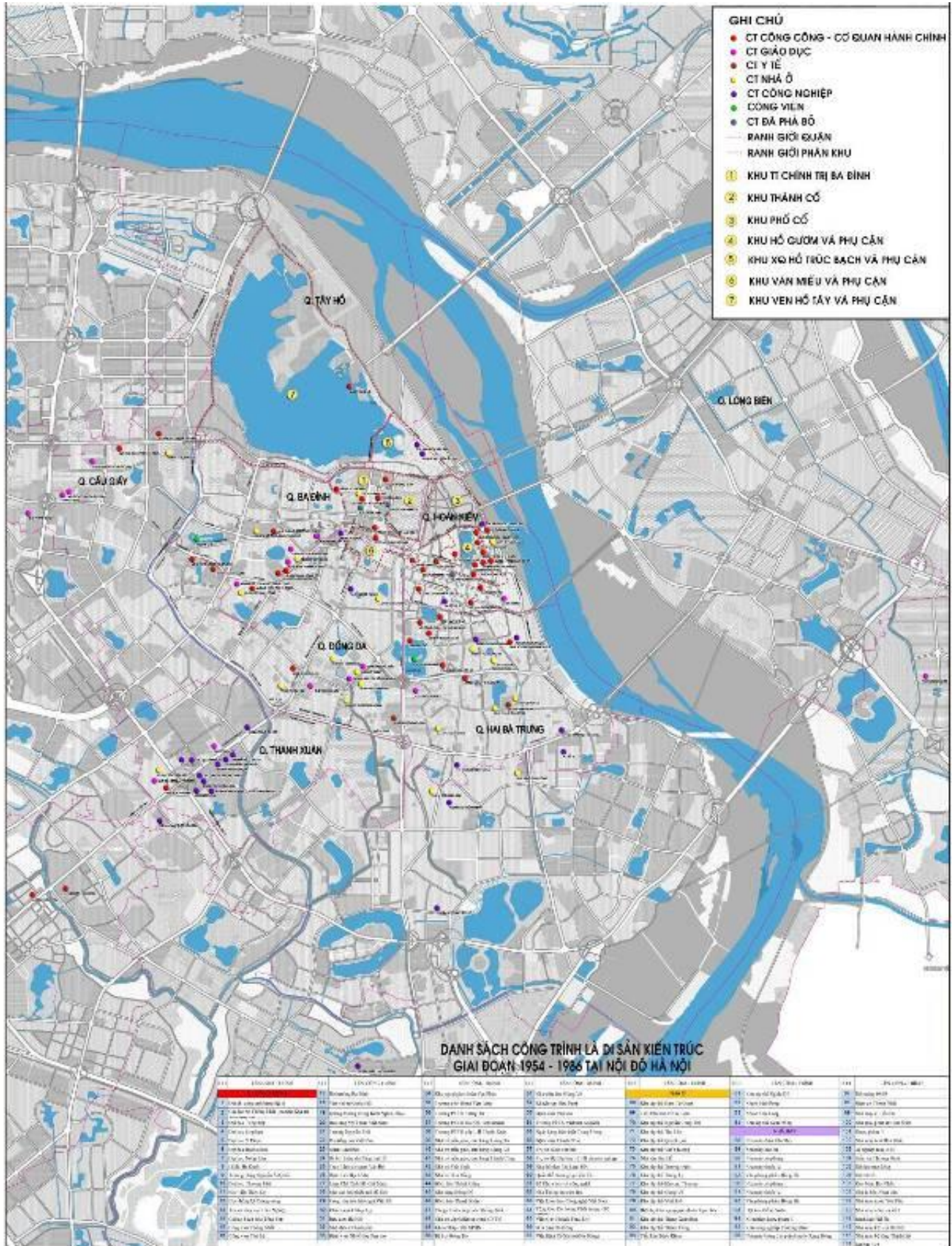
**Quy hoạch phân khu H1:  
2709,95ha**

- Giảm dân: 0,8 triệu dân
- Quỹ di dời: Phát triển đủ HTXH-HTKT
- Cải tạo - Tái thiết chung cư
- Phát triển giao thông công cộng, ĐSĐT- TOD
- Bảo tồn di sản
- Phát triển và kết nối cây xanh
- Cải tạo không gian KTCQ khu trung tâm.

Hình PL.I-11: Quy hoạch phân khu H1 – 01/07 phân khu thuộc Khu vực nội đô lịch sử

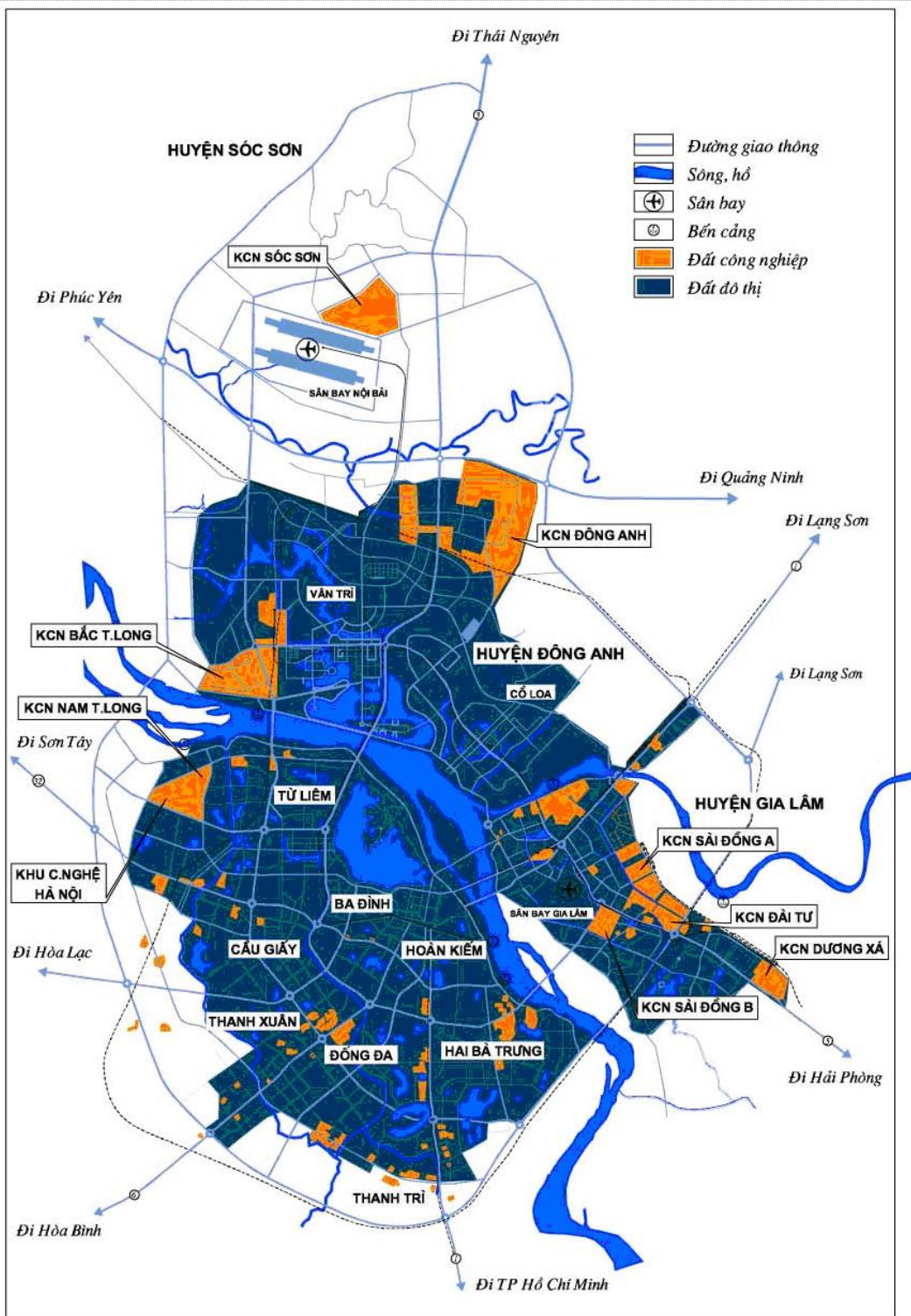


## B. BẢN ĐỒ ĐỊNH VỊ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ CÓ GIÁ TRỊ GIAI ĐOẠN 1954-1986 TẠI HÀ NỘI



Hình PL.I-11: Vị trí các công trình là di sản kiến trúc giai đoạn 1954-1986 tại nội đô Hà Nội



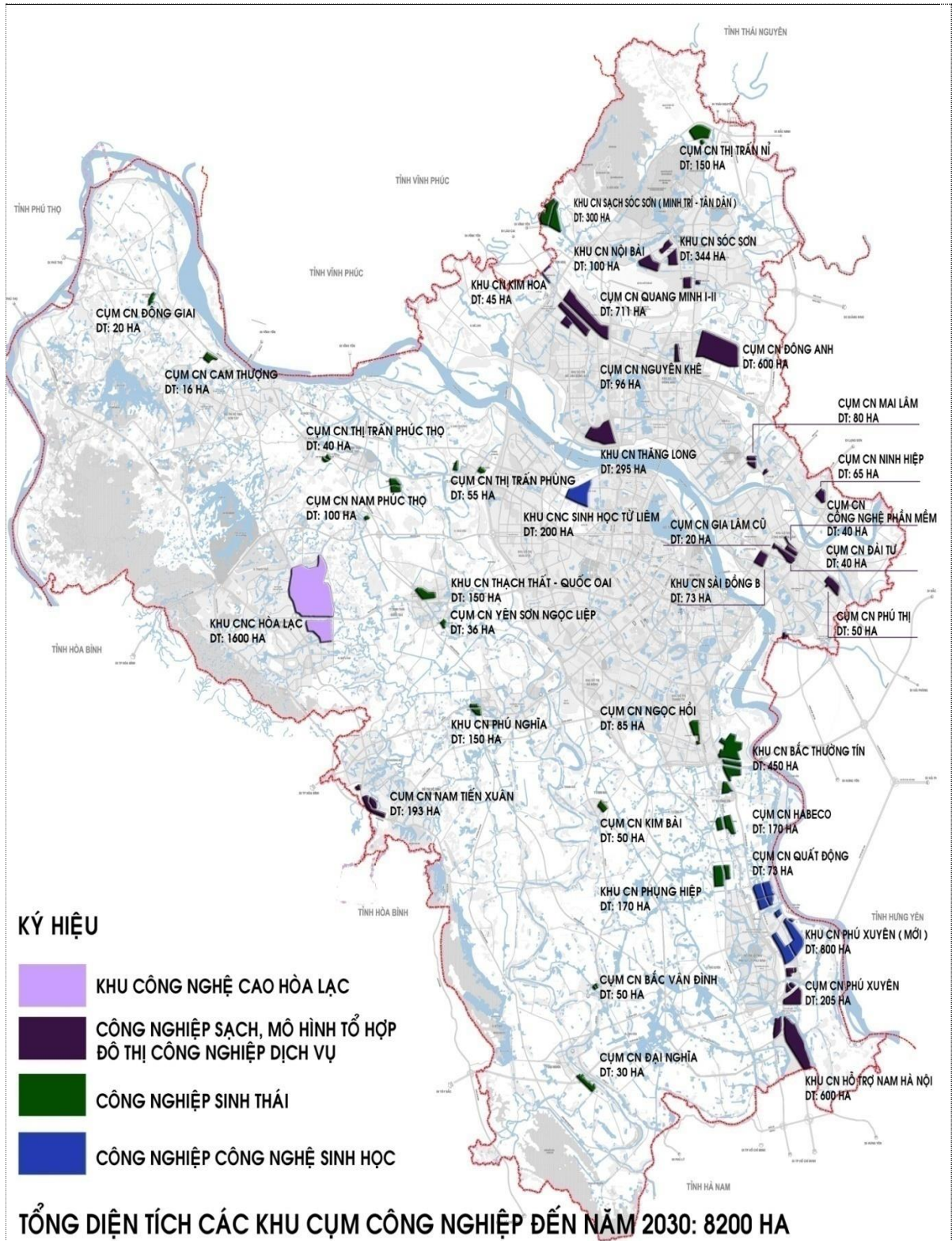


**PHÂN BỐ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP THEO QHC HÀ NỘI  
(1998 - trước khi mở rộng) đến năm 2020**

*Các khu công nghiệp nằm rải rác trong địa phận các Quận trung tâm: Từ Liêm, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Đống Đa, Hai Hà Trưng và Thanh Trì. Còn lại tập trung thành các cụm, khu công nghiệp xung quanh vùng biên của thành phố*

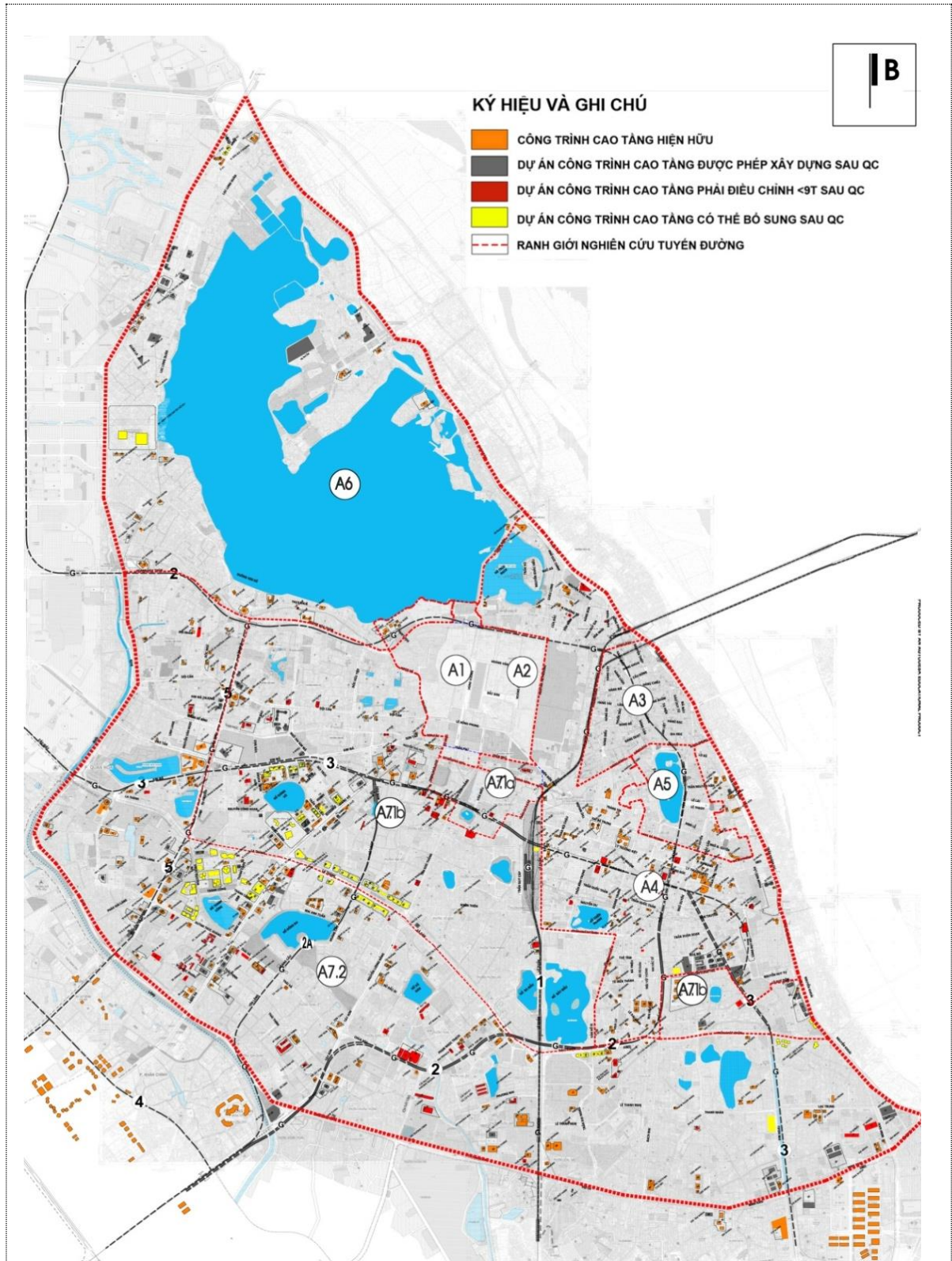
Hình  
PL.II - 12

*Nguồn: Khái niệm khu công nghiệp, cụm công nghiệp và KCM, cụm CN trong cấu trúc đô thị, TS Phạm Đình Tuyển – Đại học xây dựng Hà Nội*



HỆ THỐNG CÔNG NGHIỆP THEO QHC HÀ NỘI TẦM NHÌN 2050 (năm 2011)  
*Khu & cụm CN: Phát triển công nghiệp sạch, sinh thái, công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ. Các Cụm CN làng nghề: Phát triển TTCN gắn với ngành nghề nông thôn, chú trọng bảo vệ môi trường.*





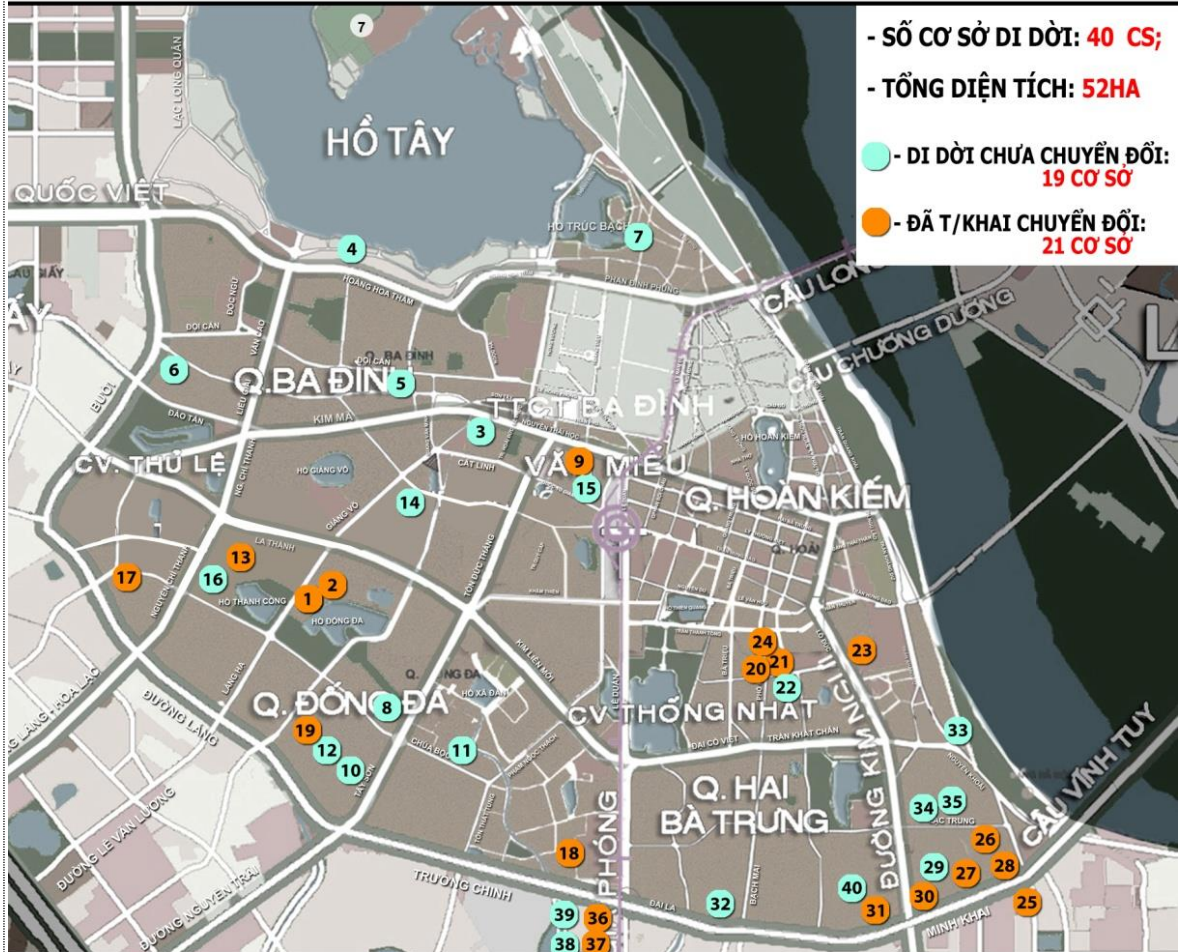
**QUY CHẾ QL QH-KT CT CAO TẦNG TRONG KV NỘI ĐÔ LS TP. HÀ NỘI**  
**Mặt bằng vị trí công trình và dự án CT cao tầng:** *Rà soát, đối chiếu lại đề xuất chức năng chuyển đổi các CTCN theo quy chế này và đề xuất, kiến nghị nghị điều chỉnh cho phù hợp.*

Hình  
 PL.II - 14

*Nguồn:* Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử tp. Hà Nội, *Sở QHKT Hà Nội*



# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CƠ SỞ SX Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH (HOÀN KIẾM, BA ĐÌNH, ĐỒNG ĐÀ, HAI BÀ TRƯNG)



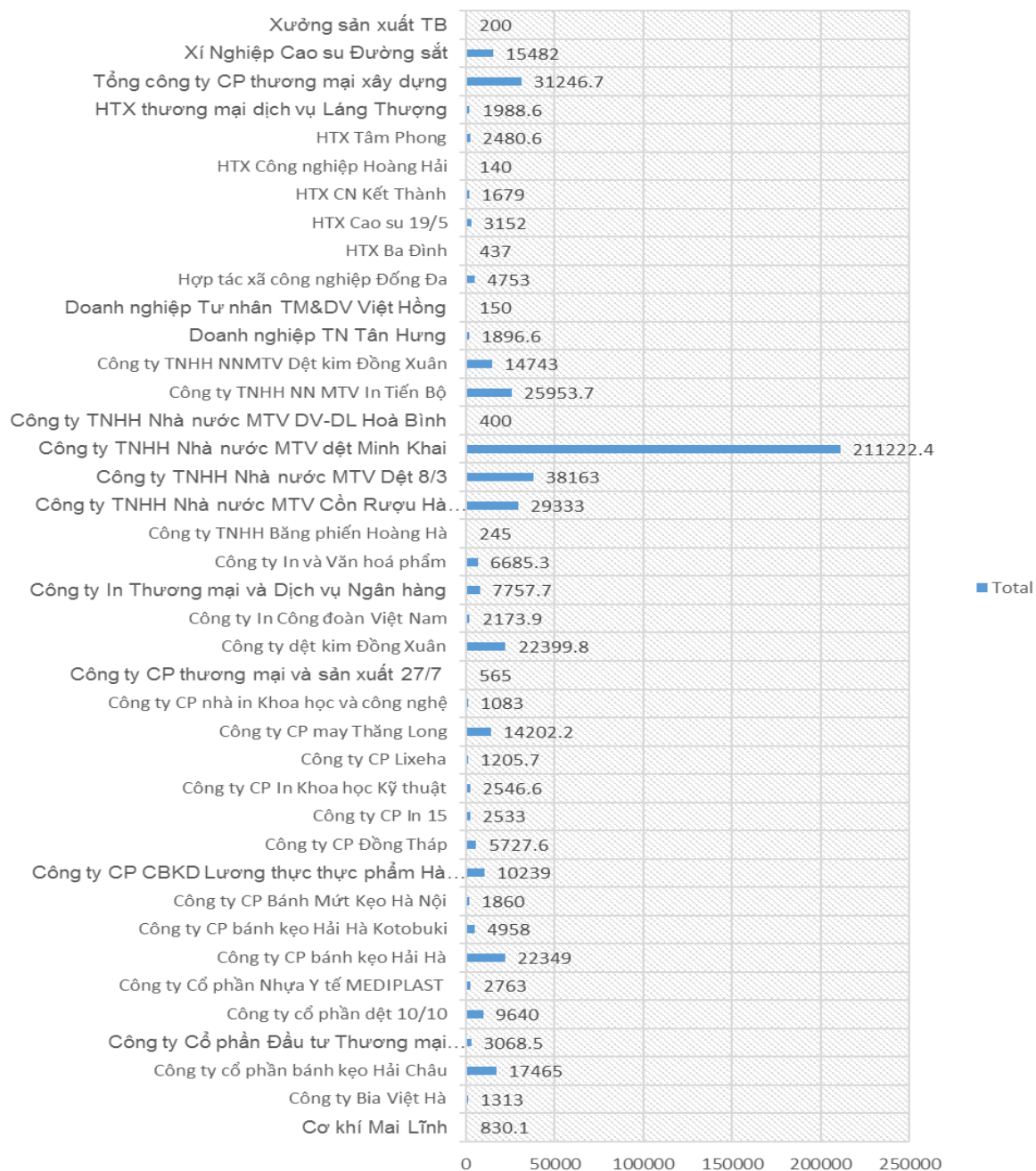
- SỐ CƠ SỞ DI DỜI: **40 CS**;
- TỔNG DIỆN TÍCH: **52HA**
- - DI DỜI CHƯA CHUYỂN ĐỔI: **19 CƠ SỞ**
- - ĐÃ T/KHAI CHUYỂN ĐỔI: **21 CƠ SỞ**

STT	Tên đơn vị cơ sở SX	Địa chỉ	Diện tích cơ sở (m <sup>2</sup> )	Lĩnh vực SX (theo mã ngành)	Đã khai thác (tính theo %)	Đã chuyển đổi (tính theo %)	Đã khai thác và chuyển đổi (tính theo %)	Trình trạng quản lý đất đai (tính theo %)	STT	Tên đơn vị cơ sở SX	Địa chỉ	Diện tích cơ sở (m <sup>2</sup> )	Lĩnh vực SX (theo mã ngành)	Đã khai thác (tính theo %)	Đã chuyển đổi (tính theo %)	Đã khai thác và chuyển đổi (tính theo %)	Trình trạng quản lý đất đai (tính theo %)
1	QUẬN BÀ LŨNG								1	QUẬN BÀ LŨNG							
1	Xí nghiệp Cơ khí Bưởi	21 Hàng Bài	15402	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	11	QUẬN HAI BÀ TRƯNG							
2	HỆX Cơ khí 19/5	Ngõ 29 Hàng Bài	3832	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	12	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	400	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
3	Công ty CP Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Ngõ 109 Hàng Bài	39843,7	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	13	HỆX Công nghiệp Hàng Hải	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
4	HỆX CS Kỹ Thuật	228 Đường Trần Hưng Đạo	1479	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	14	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
5	HỆX Vạn Phương	13 Ngõ Yên Viên, 19 phố Châu Long	24884,4	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	15	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
6	QUẬN BÀ ĐÌNH								16	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
7	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	17	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
8	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	18	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
9	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	19	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
10	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	20	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
11	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	21	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
12	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	22	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
13	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	23	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
14	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	24	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
15	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	25	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
16	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	26	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
17	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	27	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
18	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	28	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
19	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	29	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
20	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	30	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
21	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	31	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
22	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	32	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
23	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	33	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
24	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	34	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi
25	Công ty Cổ phần Sản xuất và Lắp ráp Thiết bị	Số 177 Phố Trần Hưng Đạo, Quận Đống Đa	2173,9	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	35	Công ty TNHH Sản xuất Máy móc và Dụng cụ	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Chỉ chế tạo cơ khí	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi	Đã chuyển đổi

## QĐ 130/QĐ-TTĐ VỀ BIỆN PHÁP, LỘ TRÌNH DI DỜI VÀ VIỆC SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT SAU KHI DI DỜI CS SX CÔNG NGHIỆP... TRONG NỘI THÀNH HÀ NỘI

*Sơ đồ vị trí các cơ sở sx ô nhiễm di dời trong 4 quận nội thành: Thấy được số lượng tỷ lệ đã đang và chưa di dời từ đó khảo sát đánh giá và đề xuất chuyển đổi*

BIỂU ĐỒ MỐI TƯƠNG QUAN DIỆN TÍCH CÁC CƠ SỞ SẢN XUẤT (m<sup>2</sup>)



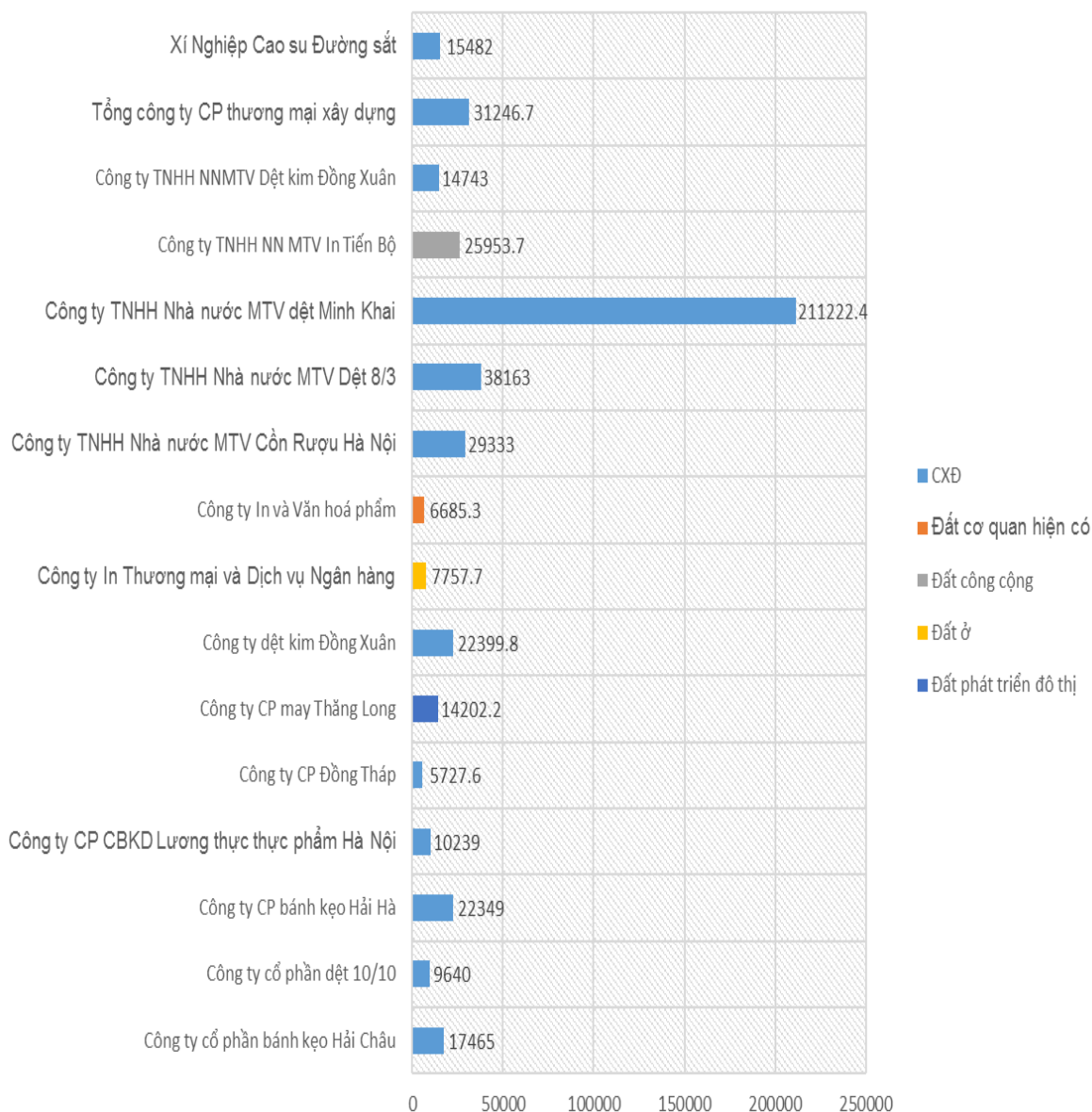
RÀ SOÁT CÁC CƠ SỞ SX GÂY Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH

Hình  
PL.II - 16

Nguồn: Tác giả, 2019



**BIỂU ĐỒ MỐI TƯƠNG QUAN GIỮA CÁC CƠ SỞ SX CÓ DIỆN TÍCH > 5000 m<sup>2</sup>  
THEO CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

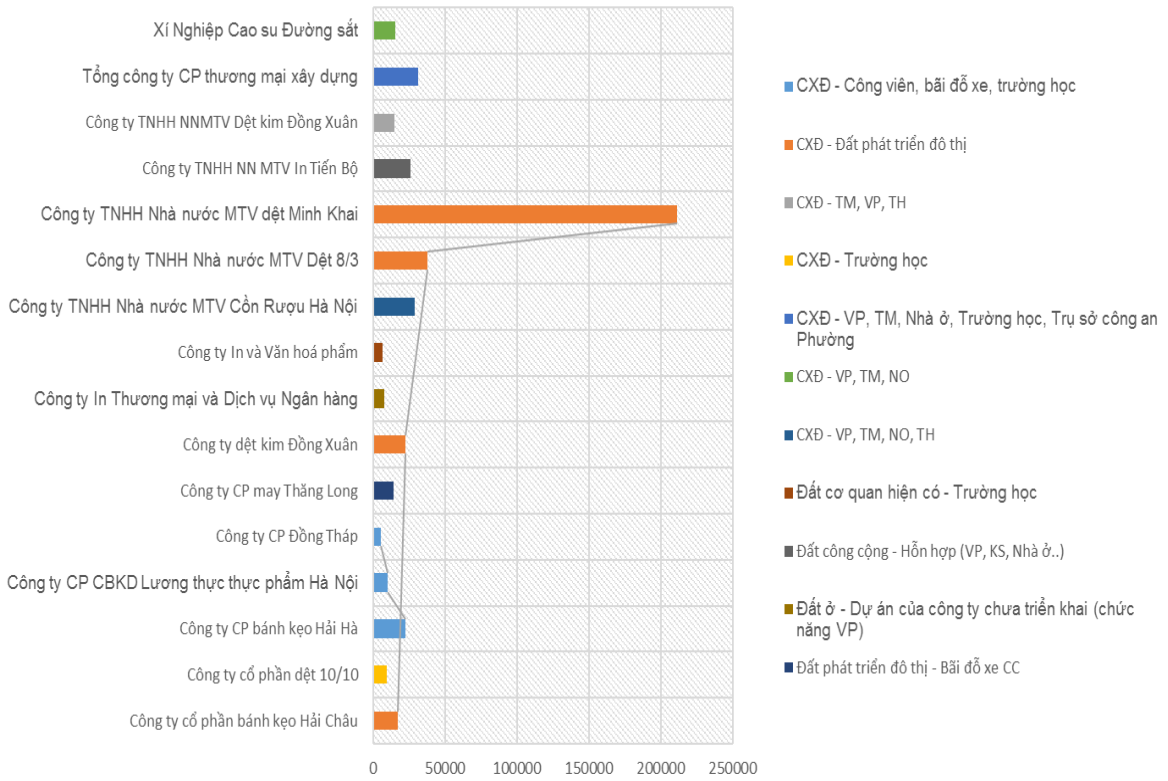


**RÀ SOÁT CÁC CƠ SỞ SX GÂY Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH**

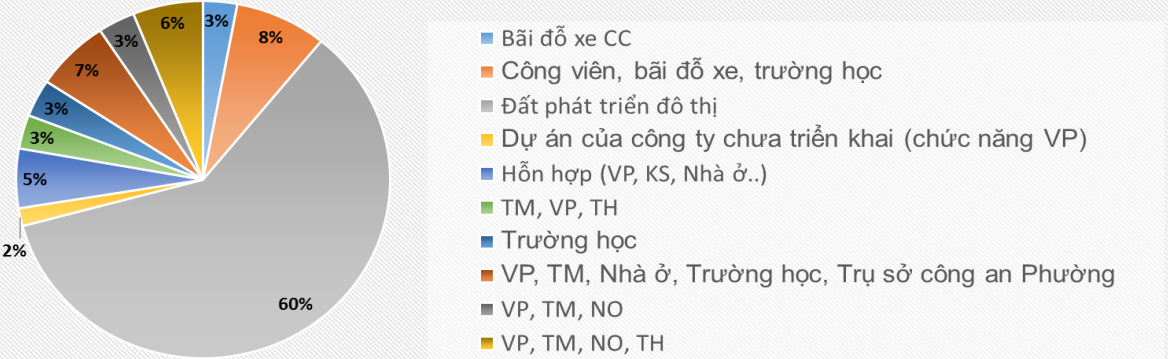
Hình  
PL.II - 17

Nguồn: Tác giả, 2019

**BIỂU ĐỒ ĐỀ XUẤT CHUYỂN ĐỔI CHỨC NĂNG SD ĐẤT CÁC CƠ SỞ SX**



**BIỂU ĐỒ TỶ LỆ CHỨC NĂNG SD ĐẤT CÁC CƠ SỞ SX ĐỀ XUẤT CHUYỂN ĐỔI**



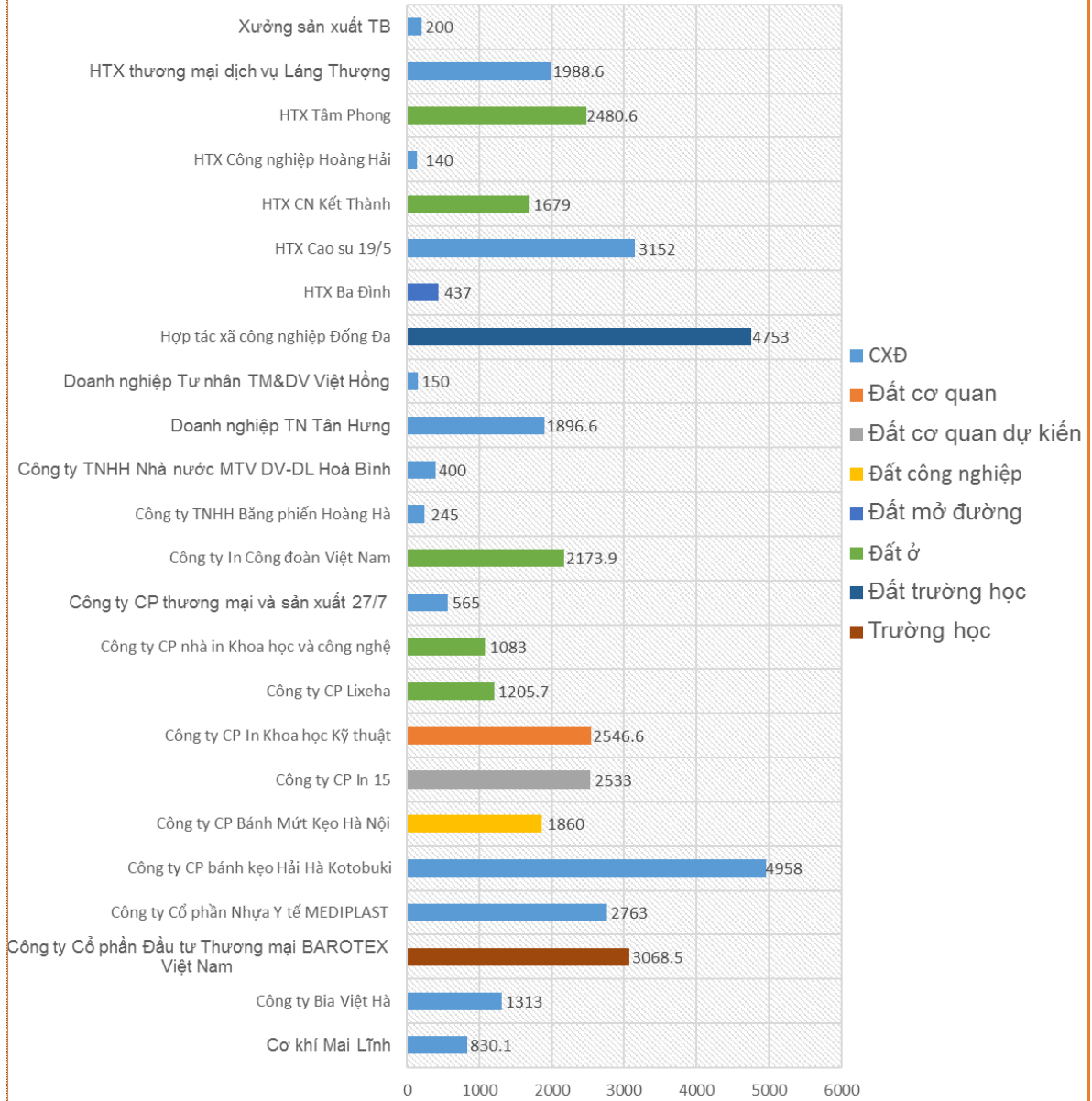
**RÀ SOÁT CÁC CƠ SỞ SX GÂY Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH**

Hình  
PL.II - 18

Nguồn: Tác giả, 2019



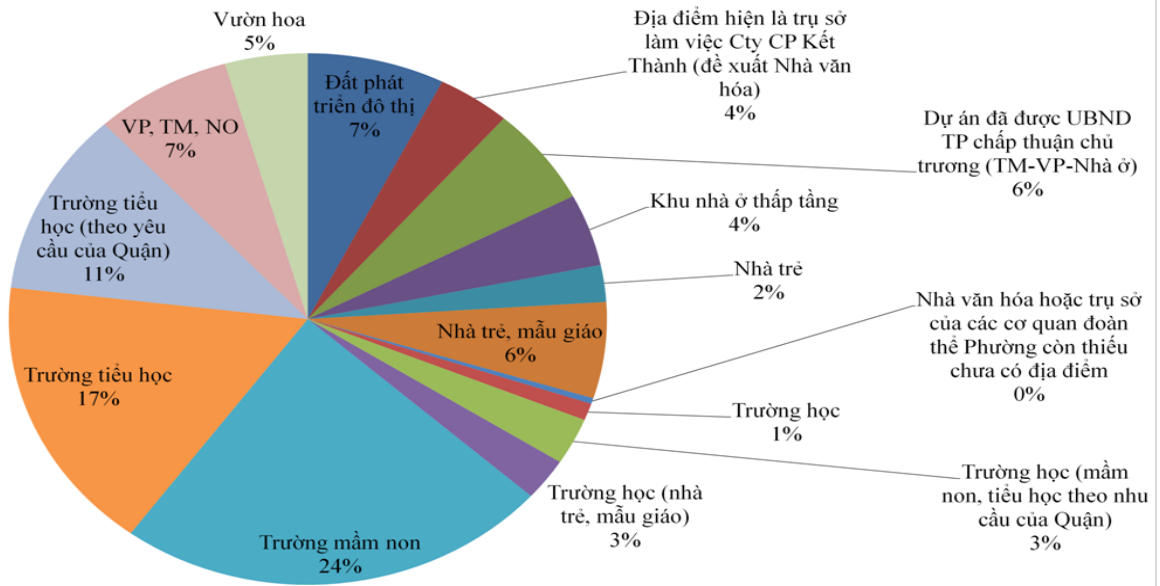
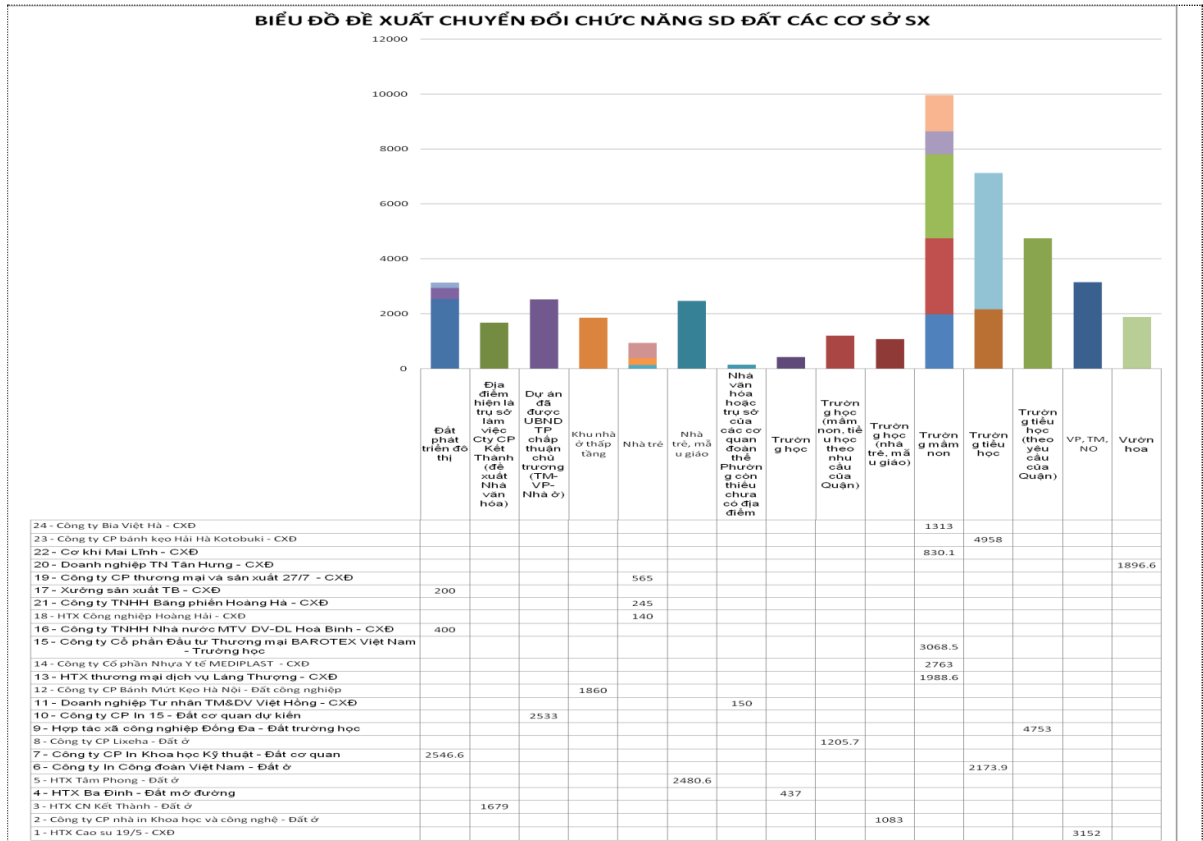
**BIỂU ĐỒ TƯƠNG QUAN GIỮA CÁC CƠ SỞ SX CÓ DIỆN TÍCH < 5000 m<sup>2</sup> THEO CHỨC NĂNG QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**



**RÀ SOÁT CÁC CƠ SỞ SX GÂY Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH**

Hình  
PL.II - 19

Nguồn: Tác giả, 2019

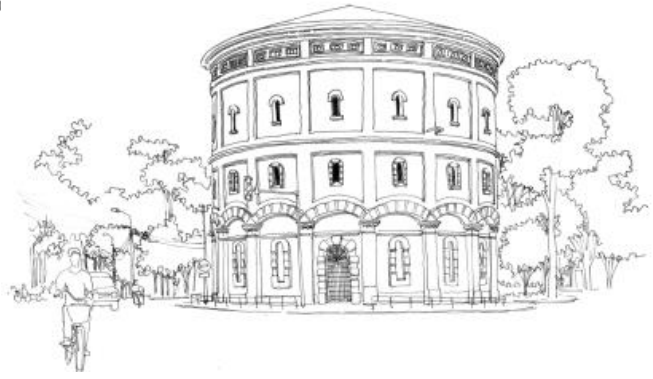


**RÀ SOÁT CÁC CƠ SỞ SX GÂY Ô NHIỄM DI DỜI TRONG 4 QUẬN NỘI THÀNH**

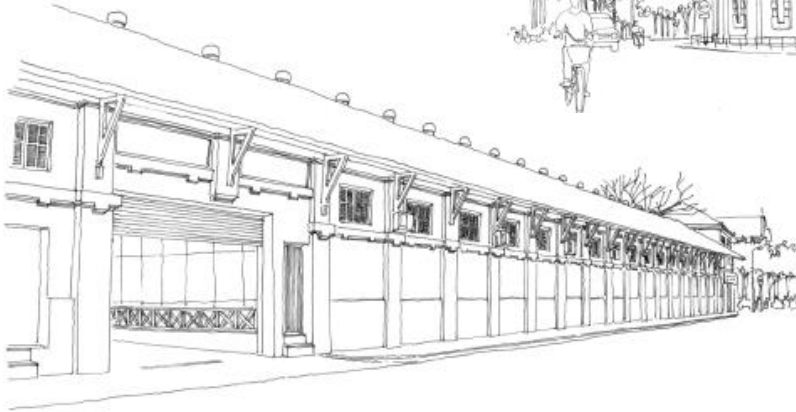
Hình  
PL.II - 20

Nguồn: Tác giả, 2019

Nhà máy thiết bị bưu điện, phố Nguyễn Thái H



Tháp nước Hàng Đậu



Nhà máy rượu Hà Nội, phố Nguyễn Công Trứ

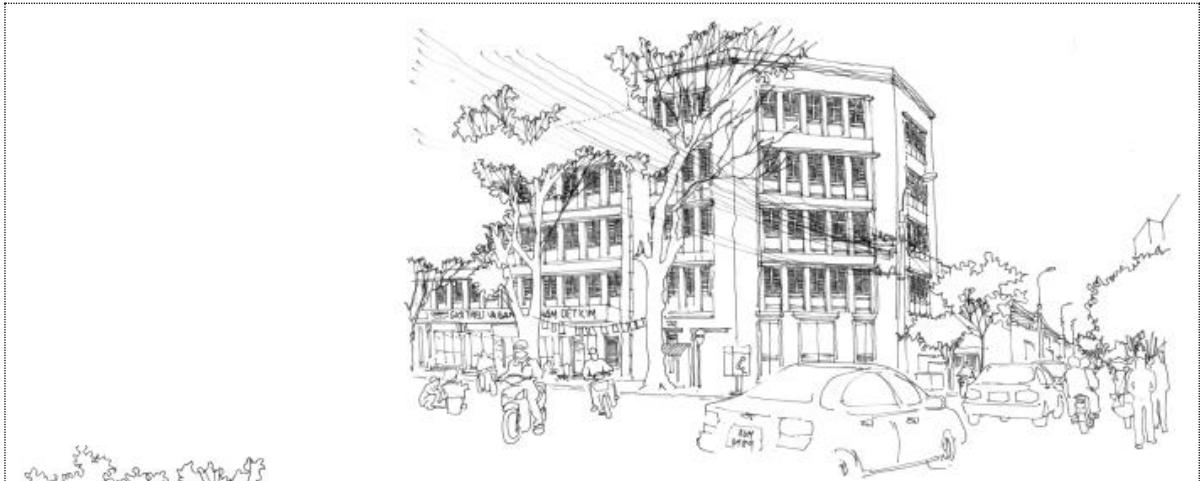


Nhà máy thiết bị bưu điện, phố Lê Trực

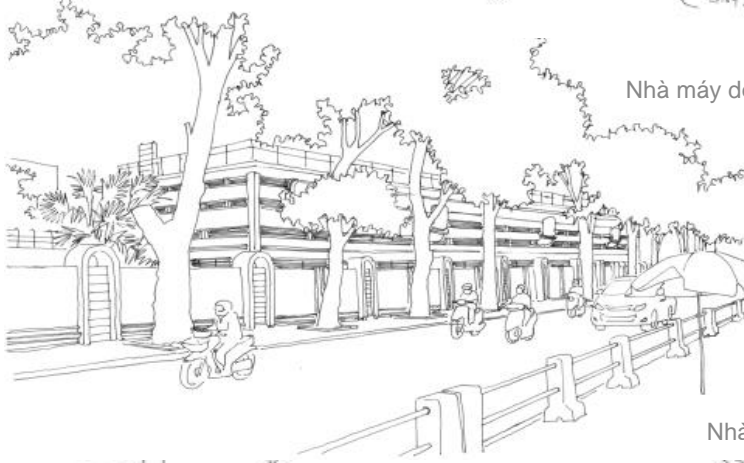
***Ký họa các nhà máy Hà Nội – 2009***

Hình  
PL.II - 21

Nguồn: <https://nhiemvuthietke.wordpress.com/2011/05/06/ky-h%E1%BB%8Da-cac-nha-may-ha-n%E1%BB%99i/#comments>



Nhà máy dệt kim Đông Xuân, phố Ngô Thị Nhậm



Nhà máy nước Yên Phụ, đường Yên Phụ

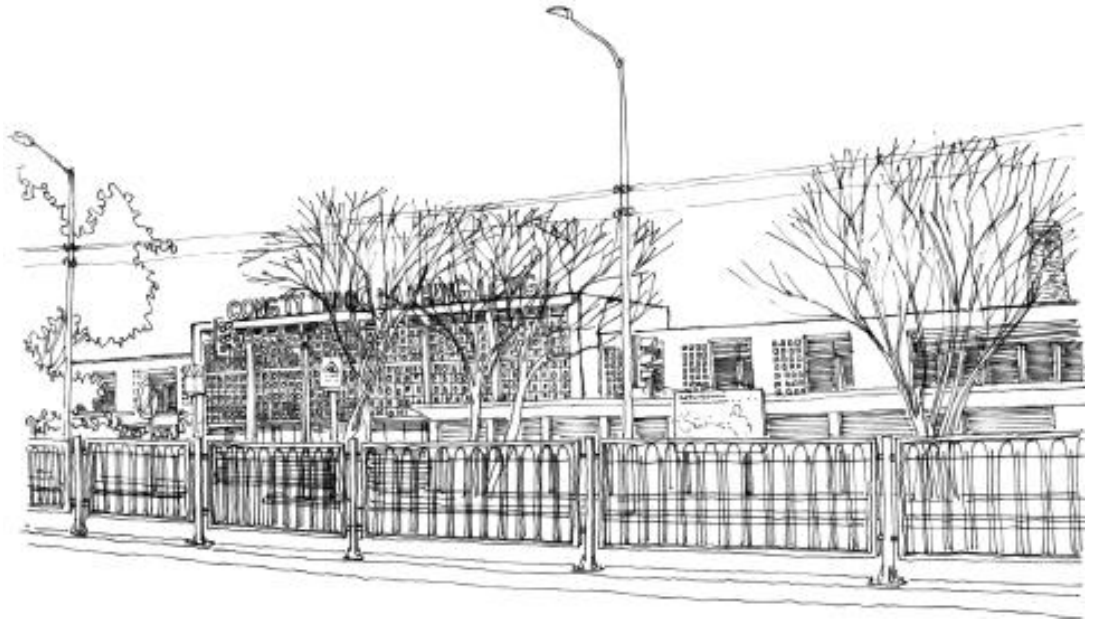


Nhà máy cơ khí Hà Nội, đường Nguyễn Trãi (đã bị phá bỏ, nay là Vincom Royal City)

***Ký họa các nhà máy Hà Nội – 2009***

Hình  
PL.II - 22

Nguồn: <https://nhiemvuthietke.wordpress.com/2011/05/06/ky-h%E1%BB%8Da-cac-nha-may-ha-n%E1%BB%99i/#comments>



Nhà máy thuốc lá Thăng Long, đường Nguyễn Trãi



Nhà máy in sách Hà Nội, đường Yên Phụ

***Ký họa các nhà máy Hà Nội – 2009***

Hình  
PL.II - 23

Nguồn: <https://nhiemvuthietke.wordpress.com/2011/05/06/ky-h%E1%BB%8Da-cac-nha-may-ha-n%E1%BB%99i/#comments>



**C. ĐÁNH GIÁ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ** (Kèm theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ) [i]

STT	Tiêu chí	Điểm	Điểm tối thiểu đạt
<b>1</b>	<b>Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan</b>	<b>100 điểm</b>	<b>50 điểm</b>
a	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc	01 đến 20 điểm	10 điểm
b	Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình	01 đến 40 điểm	20 điểm
c	Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên	01 đến 30 điểm	15 điểm
d	Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng	01 đến 10 điểm	05 điểm
<b>2</b>	<b>Giá trị lịch sử, văn hóa</b>	<b>100 điểm</b>	<b>50 điểm</b>
a	Tiêu biểu cho giai đoạn lịch sử	01 đến 40 điểm	24 điểm
b	Gắn với đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa của địa phương	01 đến 40 điểm	24 điểm
c	Niên đại xây dựng, tuổi thọ công trình	01 đến 20 điểm	02 điểm
	- Công trình có niên đại $\geq 100$ năm	11 đến 20 điểm	
	- Công trình có niên đại $\geq 75$ năm và $< 100$ năm	06 đến 10 điểm	
	- Công trình có niên đại $\geq 50$ năm và $< 75$ năm	01 đến 05 điểm	
<b>Công trình kiến trúc có giá trị được phân thành 03 loại:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Loại I:</b> Khi đáp ứng hai tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan và tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa; tiêu chí về giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan phải đạt từ 80 điểm trở lên.</li> <li>- <b>Loại II:</b> Khi đáp ứng hai tiêu chí.</li> <li>- <b>Loại III:</b> Khi đáp ứng một trong hai tiêu chí trên</li> </ul>			

**D. NHẬN DIỆN GIÁ TRỊ 25 CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP TẠI NỘI ĐÔ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 1954-1986** (theo báo cáo nghiên cứu khoa  
học của TS.KTS Đào Ngọc Nghiêm) [ii]

Các tiêu chí đánh giá	Kém (điểm)	Trung bình (điểm)	Tốt (điểm)
Giá trị lịch sử văn hóa	5	10	15
Giá trị về nghệ thuật kiến trúc	10	20	30
Giá trị về quy hoạch cảnh quan đô thị	8	15	25
Tính nguyên bản	6	15	20
Công năng sử dụng đại diện cho một thời kì nhất định.	3	6	10
<p><b>Trong đó:</b></p> <p>Căn cứ các tiêu chí lựa chọn để xác định danh mục các công trình cần bảo tồn và phân loại.</p> <p>Các thông tin điều tra được nhóm nghiên cứu tổng hợp thành một bảng số liệu để phân tích. Để tránh sử dụng kết quả đánh giá một cách chủ quan, đã sử dụng phương pháp phát phiếu, đánh giá kết quả dựa trên điều tra từ 4 nhóm đối tượng chính với tỉ lệ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm 1 (35%): Các chuyên gia, kiến trúc sư ;</li> <li>- Nhóm 2 (30%): Cơ quan quản lý;</li> <li>- Nhóm 3 (20%): Sinh viên chuyên ngành kiến trúc;</li> <li>- Nhóm 4 (15%): Người dân.</li> </ul>			
<p><b>* Ghi chú:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình kiến trúc không có giá trị: 0-30 điểm</li> <li>- Công trình kiến trúc có giá trị trung bình: 31 - 50 điểm</li> <li>- Công trình kiến trúc có giá trị đáng chú ý: 51- 84 điểm</li> <li>- Công trình kiến trúc có giá trị đặc biệt: 85 - 100 điểm</li> </ul> <p>Kết luận 1: Theo ý kiến chủ quan của người được điều tra</p> <p>Kết luận 2: Theo cách tính điểm của nhóm nghiên cứu</p> <p>Kết luận 3: Sau khi tiếp thu ý kiến góp ý của các chuyên gia và kiến trúc sư trong hội thảo khoa học “Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 - 1986 tại nội đô Hà Nội” và tại buổi nghiệm thu cấp cơ sở.</p>			

## E. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, NHẬN DIỆN GIÁ TRỊ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP CŨ TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 1954 - 1986 <sup>1</sup>

T T	Tên công trình	Thời gian	Thiết kế	Vị trí	Kết cấu & Ghi chú	Kết quả điều tra (điểm)				Điểm	KL1	KL2	KL3
						CG-KTS	CQL	SV	ND				
<b>NHÀ MÁY</b>													
<b>GIAI ĐOẠN 1954-1965</b>													
1	Dệt mùng 08-03	1965	Viện TK Công trình HN	Minh Khai, HBT	Bê tông, gạch, thép	16.1	18.6	9.8	8.55	<b>53.05</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
2	Điện cơ Thống Nhất	1965	Viện TK Công trình HN	164 Nguyễn Đức Cảnh, Hoàng Mai	Bê tông, gạch, thép	23.1	21	9.8	9.9	<b>63.8</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
3	Văn phòng phẩm Hồng Hà	1961-1965	Viện TK Công trình HN	42 Lý Thường Kiệt	Bê tông, gạch (Đã phá bỏ)								
4	Nhà máy bóng đèn phích nước Rạng Đông	~1958	Liên Xô giúp đỡ	87-89 Hạ Đình, TX	Bê tông, gạch, thép	23.1	22.8	17	10.5	<b>73.4</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
5	Nhà máy ô tô Hòa Bình	1955	Viện TK Công trình HN	44 Triều Khúc, TX	Bê tông, gạch, thép	7	14.7	8.8	11.25	<b>41.75</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
6	Dệt kim Đông Xuân	1960-1965	Liên Xô giúp đỡ	Gần phố Nguyễn Công Trứ	Bê tông cốt thép	21.35	9.6	6.4	4.8	<b>42.15</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
7	Dệt len mùa đông	1960-1965	Viện TK Công trình HN	47 Nguyễn Tuân, TX	Bê tông, gạch, thép	17.15	17.7	6.4	8.55	<b>49.8</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
<b>GIAI ĐOẠN 1965-1975</b>													
8	Nhà máy điện Yên Phụ	~1970	Viện TK Công trình HN	Yên Phụ, Ba Đình	Bê tông, thép (đã phá bỏ)								
9	Nhà máy cao su, xà phòng, thuốc lá	~1970	Viện TK Công trình HN	Nguyễn Trãi, TX	Bê tông, thép	19.95	17.1	7	8.55	<b>52.6</b>	<b>ĐCY</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
10	Dệt kim Đông Xuân	~1970	Viện TK Công trình HN	524 Minh Khai	Bê tông, gạch	14.7	21.3	6.4	9.9	<b>52.3</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
11	Xí nghiệp dược phẩm I	~1970	Viện TK Công trình HN	160 Tôn Đức Thắng	Bê tông, gạch	17.15	17.7	13.2	9.9	<b>57.95</b>	<b>TB</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
12	Khu công nghiệp Thượng Đình	1968	Trung Quốc TK	Nguyễn Trãi, TX	Bê tông, gạch	30.1	19.8	13.2	9.15	<b>72.25</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
13	Xí nghiệp may X40	1975	Viện TK Công trình HN	80 Hạ Đình, Hà Nội	Bê tông cốt thép	12.25	22.8	10.4	9.9	<b>55.35</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>

- Đào Ngọc Nghiêm (2012), *Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 - 1986 tại nội đô Hà Nội*, đề tài nghiên cứu khoa học, Sở Kiến trúc Quy hoạch Hà Nội.

14	Dệt 10-10	1965-1975	Liên Xô giúp đỡ	21 Ngô Văn Sở, HK	Bê tông cốt thép	14.35	12	8.2	10.65	<b>45.2</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
15	Nhà máy nước Yên Phụ	~1970	Viện TK Công trình HN	44 Yên Phụ	Bê tông cốt thép	20.65	14.7	11.2	12	<b>58.55</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
16	Nhà máy công cụ số 1	~1970	Viện TK Công trình HN	Nguyễn Trãi, TX	Bê tông cốt thép (mới phá bỏ)								
17	Nhà máy in Tiên Bộ	~1970	CHDC Đức	Nguyễn Thái Học, BD	Bê tông, gạch, thép	17.15	16.8	11.6	9.9	<b>55.45</b>	<b>TB</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
<b>GIAI ĐOẠN 1975-1986</b>													
18	Dược phẩm II	~1980	Viện TK Công trình HN	09 Trần Thánh Tông	Bê tông cốt thép	19.95	19.8	10.2	10.65	<b>60.6</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
19	Kẹo bánh Hải Châu	~1980	Viện TK Công trình HN	Trương Định, HBT	Bê tông cốt thép	20.3	16.5	12.2	9.9	<b>58.9</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
20	Nhà in báo Nhân dân		Viện TK Công trình HN	Trần Quang Khải	Bê tông cốt thép	23.1	24.3	11.4	10.65	<b>69.45</b>	<b>TB</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
21	Bánh kẹo Hải Hà	~1980	Viện TK Công trình HN	25 Trương Định	Bê tông cốt thép	31.5	12	12.2	9.9	<b>65.6</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
22	Nhà máy kéo sợi Hà Nội (HANOSIME X)	1979	LB Đức viện trợ	25 ngõ 13, Lĩnh Nam, Hoàng Mai	Bê tông cốt thép	18.9	17.7	12.2	11.25	<b>60.05</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
23	Nhà máy bê tông Thịnh Liệt	~1980	Ba lan viện trợ	1141 Giải Phóng, Thịnh Liệt, Hoàng Mai	Bê tông cốt thép	15.4	17.7	9.8	11.25	<b>54.15</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>	<b>TB</b>
24	Dệt bạt 19/5	1981-1985	Đoàn Văn Anh, Phạm Cao Nguyên, Trần Đình An, Viện TK Công trình HN	203 N. Huy Tưởng-TX	Bê tông cốt thép	20.3	17.7	11.6	11.25	<b>60.85</b>	<b>TB</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>
25	Nhà máy thiết bị bưu điện	1954	Viện TK Công trình HN	61 Trần phú, Ba Đình	Bê tông, gạch, thép	31.5	12	12.2	9.9	<b>65.6</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>	<b>ĐCY</b>

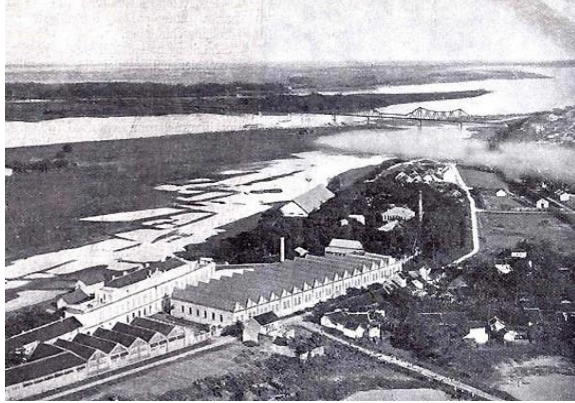
**Kết quả định lượng:**

- Công trình không có giá trị: điểm từ 0-30 (*0/25 công trình*)
- Công trình có giá trị trung bình: điểm từ 31-50 (*9/25 công trình*)
- Công trình có giá trị đáng chú ý: điểm từ 51- 84 (*13/25 công trình*)
- Công trình có giá trị đặc biệt: điểm từ 85-100 (*0/24 công trình*)

Danh mục công trình được tổ chức điều tra xã hội học được thống kê từ thực trạng ở thời điểm nghiên cứu. Tuy vậy có xem xét đến 1 vài công trình đã phá hủy, nhưng có tài liệu nghiên cứu (*3/24 công trình*)



**1. Tên công trình: Nhà máy điện Yên Phụ**



Xây dựng ban đầu



Hiện tại

- Vị trí: Yên Phụ, Hà Nội
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: Thép, bê tông cốt thép

**2. Tên công trình: Nhà máy cao su, xà phòng, thuốc lá**



Xây dựng ban đầu



Hiện tại sẽ di dời KCN xây dựng công trình mới

- Vị trí: Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: Thép, bê tông cốt thép

**3. Tên công trình: Văn phòng phẩm Hồng Hà**



Xây dựng ban đầu



Hiện tại (đã phá bỏ xây dựng công trình mới)

- Vị trí: 42 Lý Thường Kiệt
- Thời gian: ~1961-1965
- Kết cấu: Bê tông cốt thép



**4. Tên công trình: Dệt kim Đồng Xuân**

- Vị trí: 524 Minh Khai
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: Thép, bê tông cốt thép



Xây dựng ban đầu

Hiện tại

**5. Tên công trình: Xí nghiệp dược phẩm 1**

- Vị trí: 160 Tôn Đức Thắng
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: Thép, bê tông cốt thép



Xây dựng ban đầu

Hiện tại

**6. Tên công trình: Khu công nghiệp Thượng Đình**



Xây dựng ban đầu

Hiện tại

- Vị trí: Nguyễn Trãi, Thanh Xuân
- Thời gian: 1968
- Kiến trúc sư: người Trung Quốc
- Kết cấu: Bê tông, cốt thép
- Thay đổi, sửa chữa xây dựng công trình mới

**7. Tên công trình: Nhà máy bóng đèn phích nước Rạng Đông**

- Vị trí: 87-89, Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
- Thời gian: ~1958
- Quy mô: 57000m<sup>2</sup>, 4 xưởng sản xuất, 15 ngành
- Kết cấu: Bê tông, cốt thép



Xây dựng ban đầu

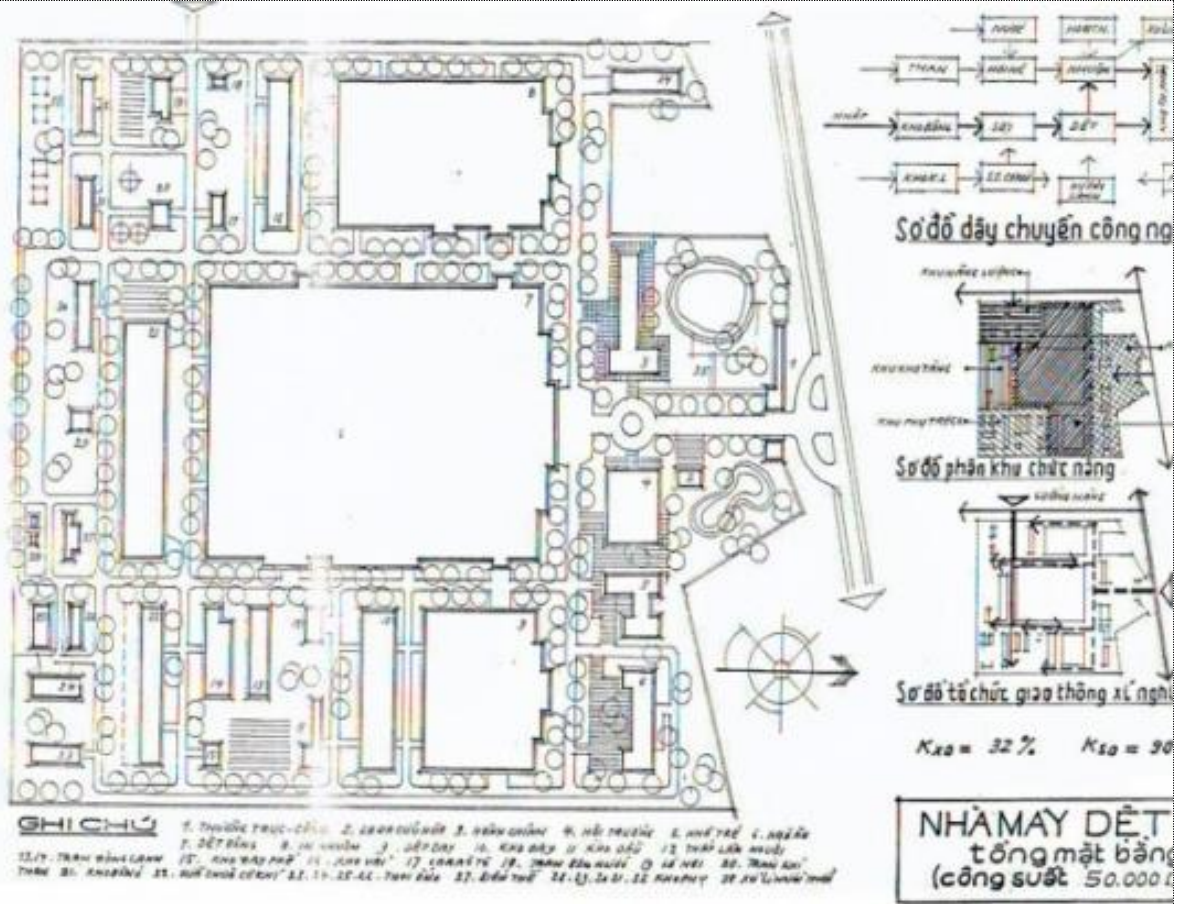
Hiện tại

### 8. Tên công trình: Dệt mùng 08-03



- Vị trí: Minh Khai, Hai Bà Trưng
- Thời gian: ~1965-1975
- Kết cấu: Bê tông, thép

Xây dựng ban đầu



### 9. Tên công trình: Điện cơ Thống Nhất

- Vị trí: 164 Nguyễn Đức Cảnh
- Thời gian: 1965
- Kết cấu: bê tông, gạch, thép
- Đã tu sửa



Hiện tại



**10. Tên công trình: Nhà máy in Tiến Bộ**

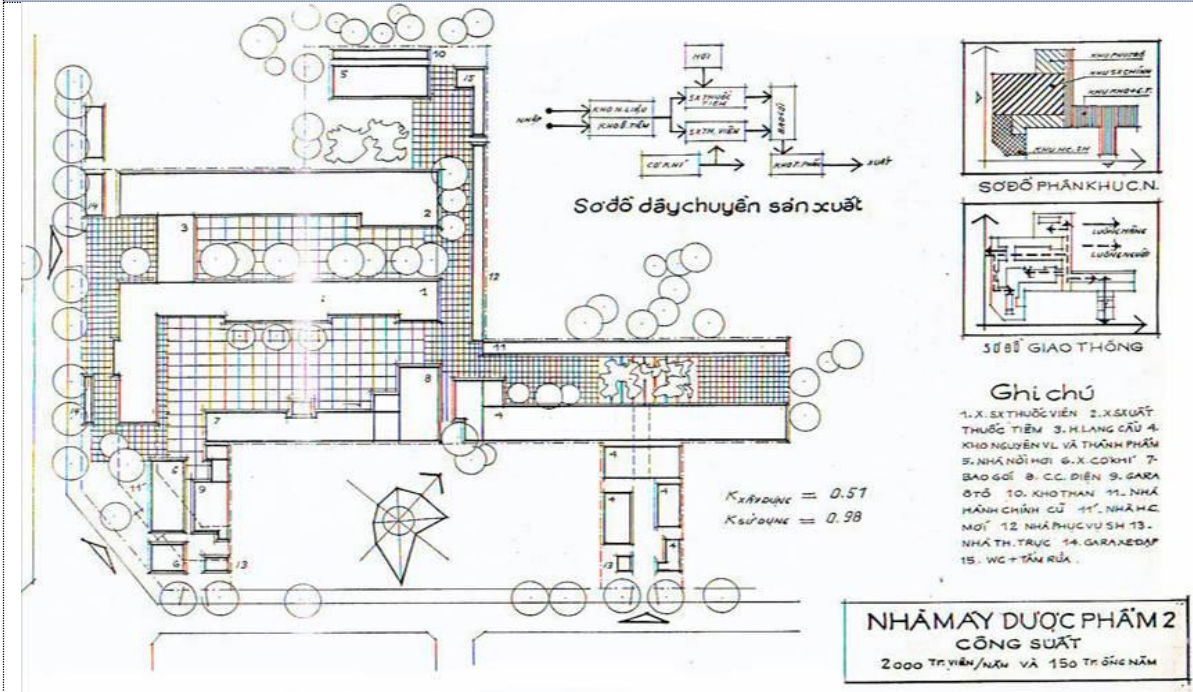


Xây dựng ban đầu

Hiện tại đã phá bỏ một số hạng mục

- Quy mô: 2 tầng
- Vị trí: Nguyễn Thái Học, Hà Nội
- Thiết kế: CHDC Đức giúp đỡ
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: bê tông, gạch, thép

**11. Tên công trình: Dược phẩm II**



Xây dựng ban đầu



Hiện tại

- Vị trí: số 9, Trần Thánh Tông, Hai Bà Trưng, Hà Nội (Cạnh vườn hoa Paster)
- Thời gian: ~1980
- Kết cấu: Bê tông cốt thép

<b>12. Tên công trình: Nhà máy ô tô Hòa Bình</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí: 44 Triều Khúc, Thanh Xuân, Hà Nội</li> <li>- Thời gian: 1955</li> <li>- Kết cấu: thép, bê tông, gạch</li> </ul>		
	Xây dựng ban đầu	Hiện tại
<b>13. Tên công trình: Xí nghiệp may X40</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí: 80 Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội</li> <li>- Quy mô: 1.2ha</li> <li>- Thời gian: 1975</li> <li>- Kết cấu: thép, bê tông cốt thép</li> <li>- Đã tu sửa</li> </ul>		
	Xây dựng ban đầu	Hiện tại
<b>14. Tên công trình: Dệt kim Đông xuân</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí: Gần phố Nguyễn Công Trứ</li> <li>- Thời gian: ~1960-1965</li> <li>- Kết cấu: Bê tông, cốt thép</li> <li>- Kết cấu: thép, bê tông cốt thép</li> <li>- Đã tu sửa một số hạng mục</li> </ul>		
	Xây dựng ban đầu	Hiện tại
<b>15. Tên công trình: Dệt len mùa đông</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí: 44 Nguyễn Tuân, Thanh Xuân, Hà Nội</li> <li>- Thời gian: ~1960-1965</li> <li>- Kết cấu: bê tông cốt thép</li> <li>- Đã xuống cấp, đang bị phá bỏ</li> </ul>		
	Xây dựng ban đầu	Hiện tại
<b>16. Tên công trình: Dệt 10-10</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí: 21 Ngõ Văn Sở, Hoàn Kiếm, Hà Nội</li> <li>- Thời gian: ~1965-1975</li> <li>- Kết cấu: bê tông cốt thép</li> </ul>
Xây dựng ban đầu	Hiện tại	



**17. Tên công trình: Kẹo bánh Hải Châu**

- Vị trí: Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Thời gian: ~1980
- Kết cấu: bê tông cốt thép
- Đã cải tạo, xây mới nhiều hạng mục



Xây dựng ban đầu

Hiện tại

**18. Tên công trình: Nhà in báo Nhân dân**

- Vị trí: Phố Trần Quang Khải, Hà Nội
- Thời gian:
- Kết cấu: bê tông cốt thép
- Phong cách kiến trúc: Áp dụng các tấm chắn nắng ở mặt tiền công trình



Hiện tại

**19. Tên công trình: Nhà máy nước Yên Phụ**



Xây dựng ban đầu

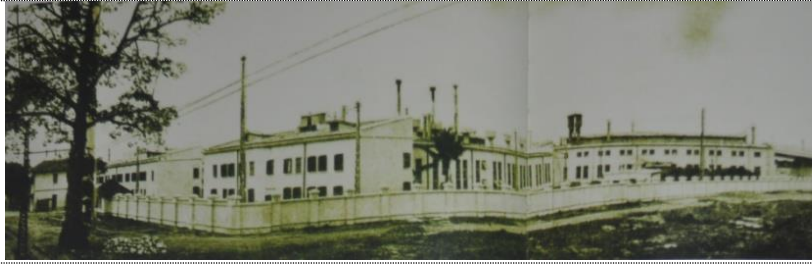


Hiện tại

- Vị trí: 44 Yên Phụ, Ba Đình
- Thời gian: ~1970



**20. Tên công trình: Nhà máy công cụ số 1**

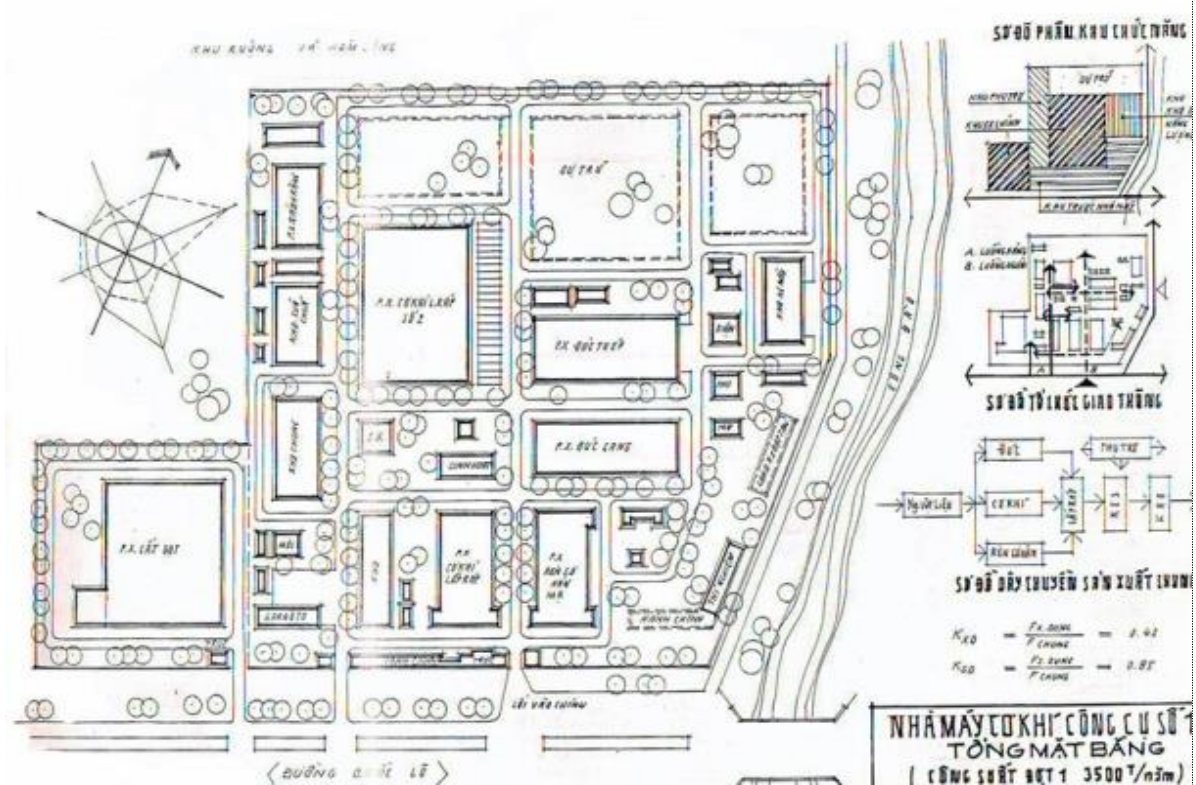


Xây dựng ban đầu



Hiện tại (đã phá bỏ)

- Vị trí: Nguyễn Trãi, Thanh Xuân
- Thời gian: ~1970
- Kết cấu: Bê tông, gạch



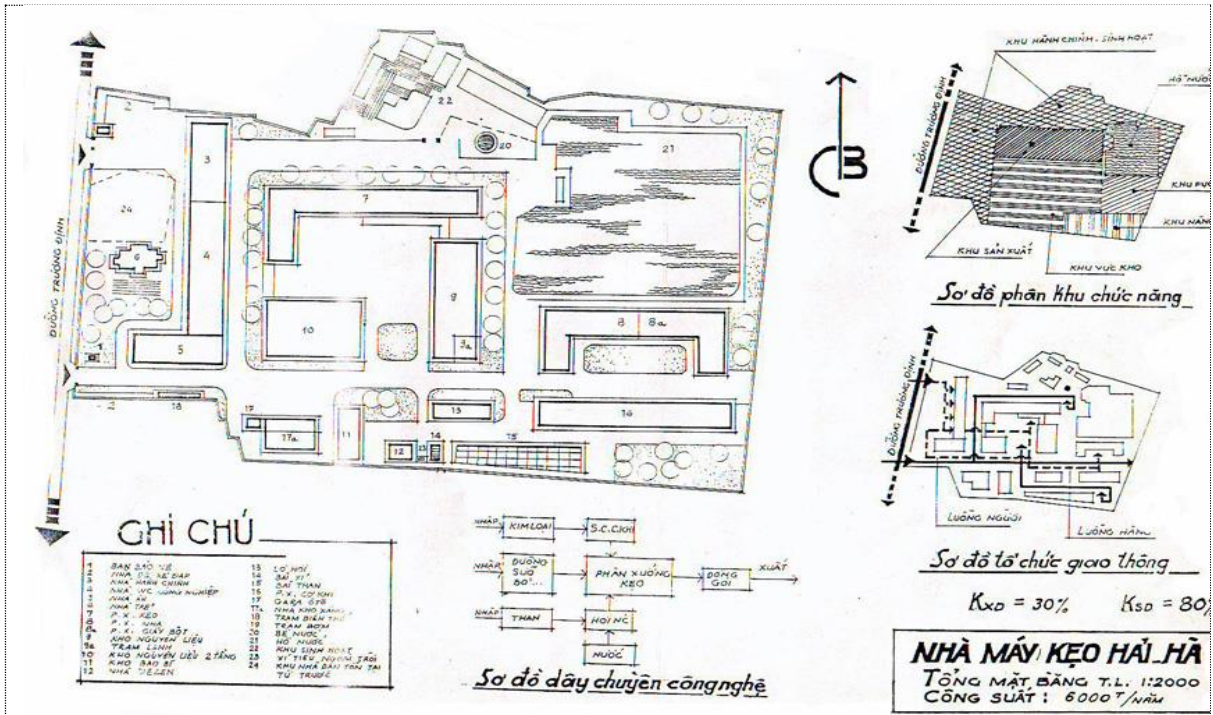
**21. Tên công trình: Bánh kẹo Hải Hà**

- Vị trí: 25 Trương Định
- Thời gian: ~1980
- Kết cấu: bê tông cốt thép
- Phong cách kiến trúc: sử dụng đá rửa, nan dọc tạo kiểu trên mặt đứng



Hiện tại





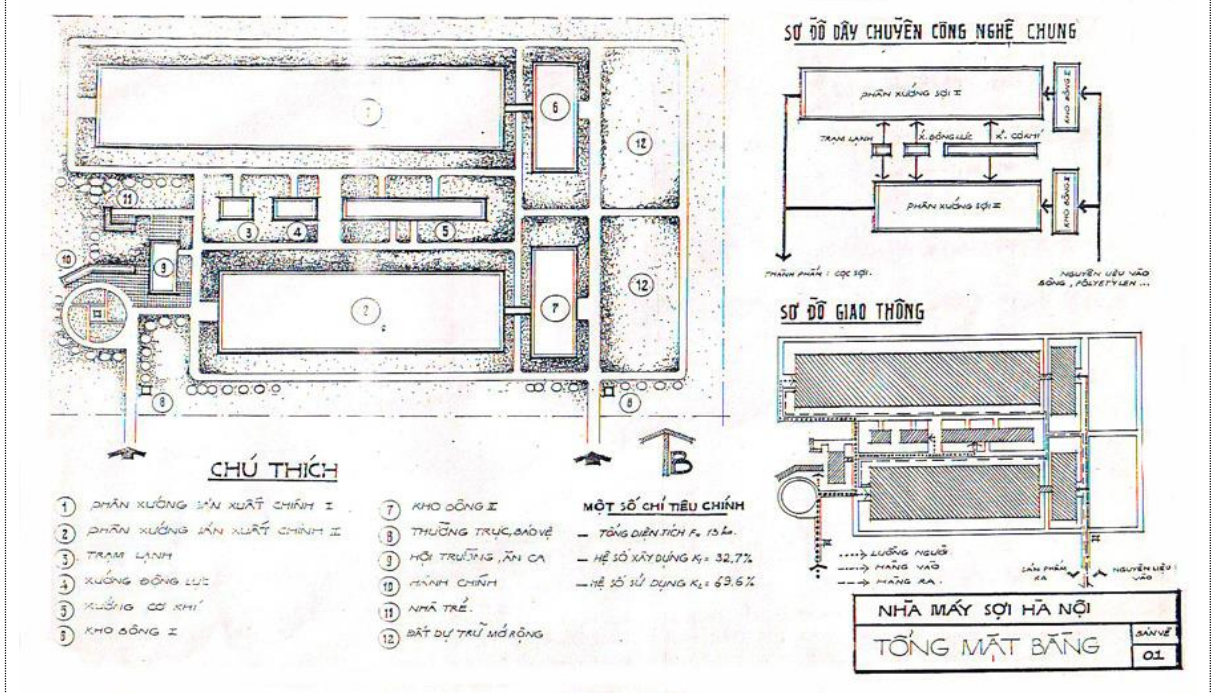
**22. Tên công trình: Nhà máy kéo sợi Hà Nội (HANOSIMEX)**

- Vị trí: Số 25 ngõ 13, Đường Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội
- Thời gian: 1979
- Quy mô: 24ha, tổng số lao động 4756 người (hiện nay)
- Thiết kế và xây dựng: Viện trợ của CHLB Đức
- Kết cấu: Thép, Bê tông cốt thép. Đã tu sửa so với nguyên trạng



Xây dựng ban đầu

Hiện tại





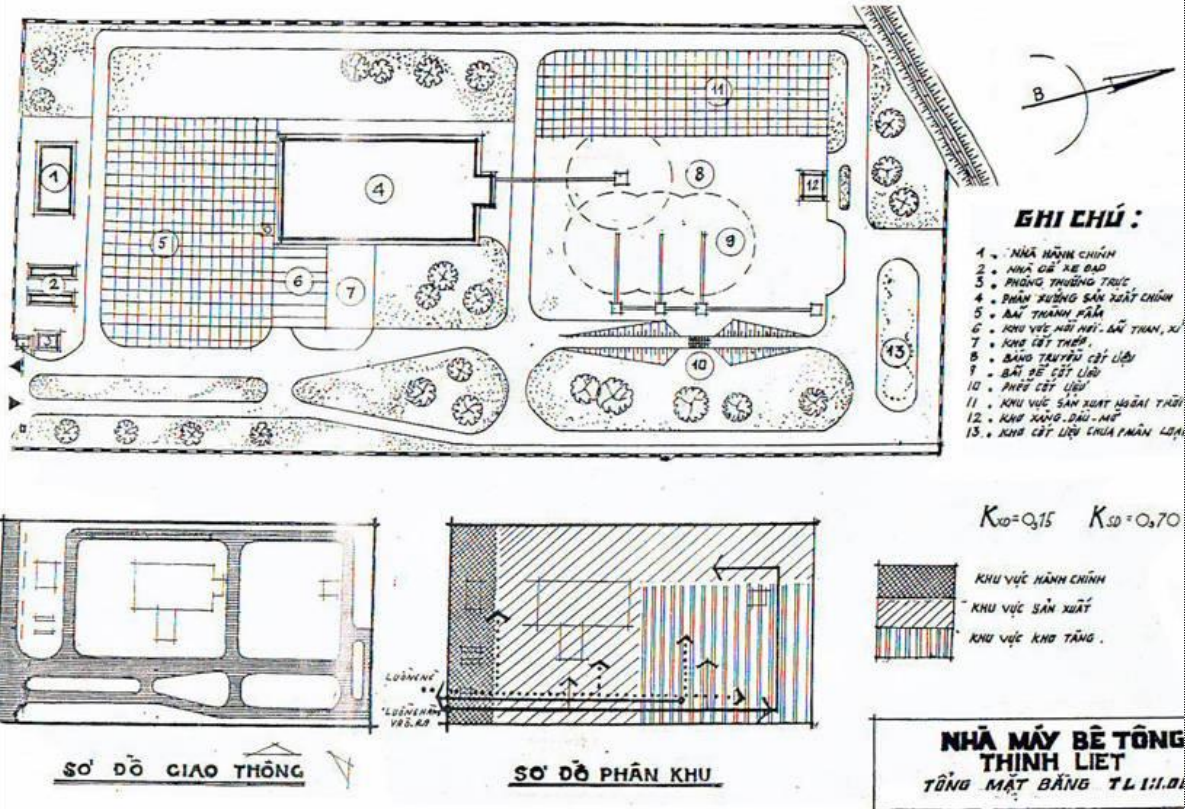
**23. Tên công trình: Nhà máy bê tông Thịnh Liệt**

- Vị trí: 1141 Giải Phóng, Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Thời gian: ~1980
- Thiết kế và xây dựng: Viện trợ của Ba Lan
- Kết cấu: Thép, Bê tông cốt thép
- Đã tu sửa so với nguyên trạng



Xây dựng ban đầu

Hiện tại



**24. Tên công trình: Dệt bạt 19/5**

- Vị trí: 203 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân, Hà Nội
- Thời gian: 1981-1985
- Quy Mô: 4.5ha
- Thiết kế: KTS. Phạm Cao Nguyên, Trần Đình An, Đoàn Văn Anh, TT Viện TK Công trình Hà Nội
- Kết cấu: Thép, Bê tông cốt thép



Xây dựng ban đầu

Hiện tại

<sup>i</sup> Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, Phụ lục I.

<sup>ii</sup> Đào Ngọc Nghiêm (2012), Nhận diện, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc là di sản giai đoạn 1954 – 1986 tại nội đô Hà Nội, Báo cáo khoa học tổng kết đề tài, Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội.

**PHỤ LỤC III.**  
**THÔNG TIN KHẢO SÁT 185 CƠ SỞ NHÀ ĐẤT TRONG KHU VỰC NỘI THÀNH HÀ NỘI**

QUẬN	Mã DA	TỔNG	TÊN ĐƠN VỊ	ĐỊA CHỈ	DIỆN TÍCH	RÀ SOÁT QUY HOẠCH
<b>I. ĐÔNG ĐÀ</b>	DD1	1	Công ty In Công đoàn Việt Nam (Cơ sở in)	N17 ngõ 167 Tây Sơn, phường Quang Trung	2,174	Thuộc QHPK H1-3: Đất cây xanh
	DD2	2	Hợp tác xã Công nghiệp Trường Sơn	Số 65 ngõ 2 Tây Sơn, phường Quang Trung	2,386	Thuộc QHPKH1-3: Đất mầm non
	DD3	3	Công ty Cổ phần In Khoa học Kỹ thuật (Cơ sở in)	Số 101A Nguyễn Khuyến, phường Văn Miếu	2,547	Thuộc QHPKH1-3: Đất mầm non
	DD4	4	Công ty Cổ phần Nhựa y tế Mediplast (Cơ sở sản xuất Nhựa y tế)	Số 89 Lương Định Của, phường Phương Mai	2,863	Thuộc QHPK H1-3: Đất trường THPT
	DD5	5	Hợp tác xã Độc Lập (Cơ sở sản xuất dép nhựa)	Số 220 phố Khương Thượng, phường Khương Thượng	642	Thuộc QHPK H1-3: Đất mầm non
	DD6	6	Công ty In và Văn hóa phẩm (Cơ sở in)	Số 83 phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa	6,685	Thuộc QHPK H1-3: Đất hỗn hợp, cây xanh, trường tiểu học
	DD7	7	Công ty Ford Thăng Long	Số 105 Láng Hạ, phường Láng Hạ	7,000	Thuộc QHPK H1-3: Đất hỗn hợp
	DD8	8	Công ty TNHH MTV Nhà xuất bản Nông nghiệp	Số 167/6 phố Phương Mai, phường Phương Mai	821	Thuộc QHPKHL3: Đất cơ quan
	DD9	9	Công ty Cổ phần Sơn tổng hợp (Cơ sở sản xuất sơn)	Số 81 phố Hào Nam, p. Ô Chợ Dừa	3,614	Thuộc QHPK H1-3: Đất trường tiểu học
	DD10	10	Công ty Cổ phần Dược phẩm TW1 Pharbaco (Cơ sở sản xuất Dược)	Số 160 Tôn Đức Thắng, p. Hàng Bột	24,228	Thuộc QHPK H1-3: Đất trường THCS, cây xanh
	DD11	11	Công ty Cổ phần Robot Tosy (Nhà máy sản xuất đồ chơi Tosy)	Số 07 ngõ 538 đường Láng, phường Láng Hạ	750	Đất nhóm ở hiện có (cải tạo, chỉnh trang)

	DD12	12	Xí nghiệp In số 1	Số 85 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ	3,000	Thuộc QHPKH1-3:Đất cơ quan
	DD13	13	Công ty Cổ phần Taxi Hà Nội	Số 105 Láng Hạ, phường Láng Hạ,	5,590	Thuộc QHPKH1-3:Đất hỗn hợp
	DD14	14	Công ty cổ phần xây lắp và cơ khí Cầu Đường	460 Trần Quý Cáp, phường Văn Chương	13,474	Ô nhiễm môi trường nghiêm trọng và không phù hợp QH
	DD15	15	Công ty CP Lixeha	181 Nguyễn Lương Bằng, p. Quang Trung	1,206	Trường học (mầm non, tiểu học theo nhu cầu của Quận)
	DD16	16	Công ty In Thương mại và Dịch vụ Ngân hàng	10 Chùa Bộc, p. Quang Trung	7,758	Dự án của công ty chưa triển khai (chức năng VP)
	DD17	17	Hợp tác xã công nghiệp Đồng Đa	98 Thái Thịnh, p. Ngã Tư Sở	4,753	Trường tiểu học (theo yêu cầu của Quận)
	DD18	18	Công ty CP In 15	8 Nguyễn Hồng, p. Láng Hạ	2,533	VP, TM, NO
	DD19	19	Doanh nghiệp Tư nhân TM&DV Việt Hồng	11A ngõ Yên Thế, p. Văn Miếu	150	Nhà văn hóa hoặc trụ sở của các cơ quan đoàn thể Phường còn thiếu chưa có địa điểm
	DD20	20	Công ty CP Bánh Mứt Kẹo Hà Nội	15 ngõ 91 đường Nguyễn Chí Thanh, p. Láng Hạ	3,751	Khu nhà ở thấp tầng
	DD21	21	HTX thương mại dịch vụ Láng Thượng	157 chùa Láng	1,989	Trường mầm non
	DD22	22	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại BAROTEX Việt Nam	100 phố Thái Thịnh	3,069	Trường mầm non
	DD23	23	Nhà máy Mỳ Chùa Bộc	6, phường Chùa Bộc	20,000	Đất trường học - đã xây dựng Trường TH School (TH True Milk)
<b>2. BA ĐÌNH</b>	BD1	24	Nhà máy Bia Hà Nội - Tổng công ty CP Bia - rượu- nước giải khát Hà Nội	183 Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà	50,000	Thuộc QHPK H1-2: Đất phát triển đô thị (hỗn hợp+Công cộng+Trường THPT+Cây xanh đơn vị ở
	BD2	25	Nhà in Khoa học và công nghệ	89 ngõ 189 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai	450	Thuộc QHPK H1-2: Đất cây xanh đô thị



	BD3	26	Nhà máy bia Việt Pháp - Công ty TNHH Hòa Bình	202H phố Đội Cấn, phường Đội Cấn	34,500	Đất sản xuất: Tiếp tục theo dõi đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường
	BD4	27	Nhà máy thiết bị Bưu điện	61 Trần phú	9,078	Đất phát triển đô thị: Đang phá hủy - có dự án (Khu tổ hợp TM, DV, KS cao cấp - 11 tầng)
	BD5	28	Xí Nghiệp Cao su Đường sắt	31 Láng Hạ	15,482	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, TM, NO
	BD6	29	HTX Cao su 19/5	Ngõ 29 Láng Hạ	3,152	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, TM, NO
	BD7	30	Công ty TNHH NN MTV In Tiến Bộ	175 Nguyễn Thái Học	25,954	Đất công cộng: Đã có đề xuất - Hỗn hợp (VP, KS, Nhà ở..)
	BD8	31	HTX CN Kết Thành	202H Đội Cấn	1,679	Đất ở: Đã có đề xuất - Nhà văn hóa (Địa điểm hiện là trụ sở làm việc Cty CP Kết Thành)
	BD9	32	HTX Ba Đình	228 Đường Bưởi	437	Đất mở đường: Đã có đề xuất - Trường học
	BD10	33	HTX Tâm Phong	23 Ngõ Yên Ninh; 50 phố Châu Long	2,481	Đất ở: Đã có đề xuất - Nhà trẻ, mẫu giáo
	BD11	34	Nhà máy điện Yên Phụ	Số 11 Cửa Bắc, phường Trúc Bạch	15,055	Đất cơ quan: Đã chuyển đổi - Trụ sở Tập đoàn Điện lực Việt Nam (2 tòa tháp cao tầng)
	BD12	35	Nhà máy nước Yên phụ	45 Yên Phụ, phường Trúc Bạch	6,800	Đất phát triển đô thị: Đã chuyển đổi - Hỗn hợp KS, CHTM, VP và TTTM - 21 tầng - Hanoi Water Tower
<b>3. HOÀN KIỂM</b>	HK1	36	Nhà in báo Nhân dân	15 Hàng Tre	3,100	Thuộc QHPK H1-1 A: Đất Bãi đỗ xe
	HK2	37	Công ty Mây tre đan Hà Nội	14 Chương Dương Độ	5,035	Thuộc QHPKR1-5: Đất bãi đỗ xe, đất công cộng dịch vụ
	HK3	38	Báo Lao Động	51 Hàng Bò	359	H1-1A: Đất công cộng phường

4. HAI BÀ TRƯNG	HK4	39	Nhà in báo Hà Nội mới	35 Nhà Chung	1,480	QHPK H1-1B : Đất trường tiểu học
	HK5	40	Xí nghiệp chế biến lâm sản	64 Bạch Đằng	2,148	Thuộc QHPK RI-5: Đất Trường học
	HK6	41	Công ty cổ phần Chương Dương	Số 10 Chương Dương Độ	1,000	Thuộc QHPK RI-5: Đất bãi đỗ xe, đất hỗn hợp
	HK7	42	Công ty dệt 10-10	Số 6 Ngô Văn Sở	438	Đất sản xuất: Cần bảo tồn
	HK8	43	Văn phòng phẩm Hồng Hà	Số 25 Lý Thường Kiệt	2,113	Đất cơ quan: đã chuyển đổi - Hồng Hà Center (13 tầng, 2 tầng hầm)
	HBT1	44	Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Dệt Kim Đông Xuân	524 Minh Khai phường Minh Khai	22,335	Thuộc QHPK H2-4: Đất công cộng đô thị
	HBT2	45	Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Dệt Kim Đông Xuân	250 Minh Khai phường Minh Khai	4,726	Đất mầm non
	HBT3	46	Công ty cổ phần Dệt Minh Khai	423 Minh Khai phường Minh Khai	38,156	Thuộc QHPKH1-4: Đất hỗn hợp, cây xanh, nhà trẻ, trường tiểu học - Đã xây mới - thành dự án TimeCity
HBT4	47	Công ty TNHH Hải Hà KOTOBUKI	25 Trương Định phường Trương Định	5,130	Thuộc QHPK H2-4: Đất phát triển đô thị (công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, trường học, cây xanh đơn vị ở, nhà ở thấp tầng	
HBT5	48	Công ty CP bánh kẹo Hải Hà	25 Trương Định phường Trương Định	22,274	Thuộc QHPK H2-4: Đất phát triển đô thị (công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, trường học, cây xanh đơn vị ở, nhà ở thấp tầng	
HBT6	49	Nhà máy bia Đông Nam Á	Ngõ Hòa Bình 7, Minh Khai, phường Minh Khai	10,000	Thuộc QHPK H1-4: Đất hỗn hợp, nhà trẻ, công cộng DVO	
HBT7	50	Công ty bia Việt Hà	254 Minh Khai phường Minh Khai	5,000	Thuộc QHPK H2-4: Đất cơ quan	
HBT8	51	Công ty cổ phần Dệt 10/10	9/253 Minh Khai phường Vĩnh Tuy	9,647	Thuộc QHPK H1-4: Đất hỗn hợp, cây xanh	

HBT9	52	Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ Hà Nội. Nhà máy bia Đông Nam Á	Số 57 Ngõ Hòa Bình 7, Minh Khai	1,425	Đất cơ quan
HBT10	53	Công ty cổ phần cơ khí xây dựng số 4	Số 252 Minh Khai	920	Đất ở đô thị (thấp tầng)
HBT11	54	Công ty Thủy Tạ	Số 2 Lương Yên	1,600	Thuộc QHPK H1-4: Đất công cộng DVO
HBT12	55	Công ty cổ phần sản xuất vật liệu Nam Thăng	Ngõ 124 phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy	17,652	QHPK H2-4: Đất ở dự kiến (thấp tầng), trường THCS, cơ quan
HBT13	56	Công ty bánh kẹo Hải Châu	Số 15 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy	17,456	Thuộc QHPK H1-4: Đất hỗn hợp, nhà trẻ, cây xanh DVO
HBT14	57	Công ty thực phẩm Miền Bắc	Số 81 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy	6,894	Thuộc QHPK H1-4: Bãi đỗ xe, trường PTTH
HBT15	58	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và bê tông Vĩnh Tuy	Ngõ 124 phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy	30,484	Thuộc QHPK H2-4: Đất hỗn hợp, nhà trẻ, đất ở hiện có (thấp tầng), bãi đỗ xe, đường giao thông
HBT16	59	Công ty kỹ thuật Điện thông	Số 418 Bạch Mai	7,071	Thuộc QHPK H2-4:
HBT17	60	Công ty Dược phẩm TW2	Số 9 Trần Thánh Tông	11,000	UBND TP đã chấp thuận: Đất Thương mại hỗn hợp - Zone 9 cũ (hiện Thu hồi để mở rộng Nhà tang lễ số 5 Trần Thánh Tông )
HBT18	61	Công ty TNHH Nhà nước MTV DV-DL Hòa Bình	Tập thể Nguyễn Công Trứ	400	Đất phát triển đô thị
HBT19	62	Xưởng sản xuất Thiết bị	Tập thể Nguyễn Công Trứ	200	Đất phát triển đô thị
HBT20	63	HTX Công nghiệp Hoàng Hải	Ngõ Nguyễn Công Trứ	140	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà trẻ
HBT21	64	Công ty TNHH Nhà nước MTV Cồn Rượu Hà Nội	94 Lò Đúc	29,333	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, TM, NO, TH (Đã phá hủy cho dự án mới)

	HBT22	65	Công ty TNHH NNMTV Dệt kim Đồng Xuân	67 Ngô Thị Nhậm	14,743	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - TM, VP, TH (đã phá hủy dự kiến cho dự án trường học)
	HBT23	66	Công ty TNHH Nhà nước MTV dệt Minh Khai	460 Minh Khai	211,222	Đất phát triển đô thị
	HBT24	67	Tổng công ty CP thương mại xây dựng	201 Minh Khai	31,247	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, TM, Nhà ở, Trường học, Trụ sở công an Phường
	HBT25	68	Công ty CP thương mại và sản xuất 27/7	128c phố Đại la, phường Đồng Tâm	565	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà trẻ
	HBT26	69	Doanh nghiệp TN Tân Hưng	34 Nguyễn Khoái	1,897	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Vườn hoa
	HBT27	70	Công ty TNHH Băng phiến Hoàng Hà	Số 4 ngõ 156 Lạc Trung	245	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà trẻ
	HBT28	71	Cơ khí Mai Lĩnh	Số 44B ngõ 156 Lạc Trung	830	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Trường mầm non
	HBT29	72	Công ty CP Đồng Tháp	129 phố Trương Định	5,728	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Công viên, bãi đỗ xe, trường học
	HBT30	73	Công ty CP CBKD Lương thực thực phẩm Hà Nội	67A phố Trương Định	10,239	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Công viên, bãi đỗ xe, trường học
	HBT31	74	Nhà máy xay Lương Yên	Số 3 Lương Yên, Nguyễn Khoái	12,304	Đất phát triển đô thị - đã chuyển đổi thành bến xe tạm Lương Yên, hiện tại là chung cư Sun Grand city ancora - 3 tòa nhà 25 tầng (5tầng để TTTM, VP)
<b>5. CẦU GIẤY</b>	CG1	75	Công ty cổ phần Vang Thăng Long	Số 3/191 phường Lạc Long Quân, phường Nghĩa Đô	5,475	Đất cơ quan, viện nghiên cứu
	CG2	76	Công ty TNHH MTV In Tài chính	Số 24 ngõ 115 phố Trần Cung, phường Nghĩa Tân	6,653	Thuộc QHPKH1-2: Đất cơ quan, viện nghiên cứu
	CG3	77	Xí nghiệp chế tạo thiết bị Tàu Thủy	213 đường Nguyễn Khang, phường Yên Hòa	2,221	Đã được chuyển đổi chức năng Nhà ở - Chung cư cao tầng Vinashin

	CG4	78	Công ty TNHH Nam Thanh	Tổ 49B phường Yên Hòa	4,019	Đã được chuyển đổi chức năng Nhà ở - Khu nhà ở thấp tầng
<b>6. HÀ ĐÔNG</b>	HD1	79	Công ty CP CBTP bánh kẹo SBT	Lô 2, cụm CN Yên Nghĩa, Do Lộ, phường Yên Nghĩa	5,040	Thuộc QHPK đô thị S4 (ô quy hoạch 7-1 và 8-1): Đất trường Tiểu học; Trung học cơ sở; nhóm nhà ở xây dựng mới; công cộng thành phố, khu ở; công trình hỗn hợp; cây xanh cách ly; cây xanh, TDDT đơn vị ở; bãi đỗ xe; đường giao thông.
	HD2	80	Công ty TNHH SX&TM Việt Phương	TDP Yên Thành, phường Biên Giang	4,000	Đất trường đại học
	HD3	81	Công ty TNHH Sông Công Hà Đông	Lô 2, cụm CN Yên Nghĩa, Do Lộ, phường Yên Nghĩa	35,000	Thuộc QHPK đô thị S4 (ô quy hoạch 7-1 và 8-1): Đất trường Tiểu học; Trung học cơ sở; nhóm nhà ở xây dựng mới; công cộng thành phố, khu ở; công trình hỗn hợp; cây xanh cách ly.
	HD4	82	Công ty U.R Chemical (Việt Nam)	Cụm CN Yên Nghĩa, Hà Đông	17,000	Đất cây xanh, TDDT đơn vị ở
	HD5	83	Công ty CP In ấn Hà An	Lô 24, cụm CN Yên Nghĩa, p Yên Nghĩa	5,000	Đất bãi đỗ xe
	HD6	84	Công ty TNHH Công nghiệp thực phẩm Hải Việt	Lô 3, cụm CN Yên Nghĩa, Do Lộ, phường Yên Nghĩa	5,000	Đất đường giao thông
	HD7	85	Công ty Chính xác Ngọc Đức (thuê của Công ty Vật liệu xây dựng Hà Đông)	TDP Rạng Đông, phường Biên Giang	4,200	Thuộc Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn Đất hỗn hợp, giao thông
	HD8	86	Cty TNHH Bảo Lâm	TDP Rạng Đông phường Biên Giang	7,812	Thuộc Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn Đất hỗn hợp, giao thông



HD9	87	Cty Sinh học Thú Y (thuê của Công ty giống tơ tằm Mai Linh)	TDP Hòa Bình phường Biên Giang	4,500	Thuộc Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn: đất công nghiệp
HD10	88	Công ty TNHH Thương mại DV XBK tổng hợp Tân Phú	Tổ 8 Huyền Kỳ, phường Phú Lãm	2,900	Thuộc PKQH S4: đất đơn vị ở
HD11	89	Công ty TNHH MTV Máy kéo và máy nông nghiệp	Số 4 phố Chu Văn An, phường Yết Kiêu	41,075	Thuộc QHPK S4: Đất DVO, trường học, hôn hợp
HD12	90	Công ty TNHH Tường Phong	Cầu Sông - Thắng Lợi, phường Dương Nội	984	Thuộc QHPK GS: Đất cây xanh
HD13	91	HTX Thành Công	Hà Đông	1,605	Thuộc QHPK GS: Đất ở hiện có
HD14	92	Công ty TNHH Sơn Thành	Lô 2, cụm CN Yên Nghĩa, phường Yên Nghĩa	10,000	Thuộc QHPK đô thị S4 (ô quy hoạch 7-1 và 8-1): Đất trường Tiểu học; Trung học cơ sở; nhóm nhà ở xây dựng mới; công cộng thành phố, khu ở.
HD15	93	Công ty CP Sản xuất thảm Tường Lâm	Lô 2, cụm CN Yên Nghĩa, Do Lộ, phường Yên Nghĩa	1,000	Đất cây xanh cách ly; cây xanh, TDTT đơn vị ở
HD16	94	Công ty CP CNTM Sông Đà	Lô 2, cụm CN Yên Nghĩa, Do Lộ, phường Yên Nghĩa	9,837	- Đất bãi đỗ xe
HD17	95	Công ty CP CN Hợp Nhất	Lô 7, cụm CN Yên Nghĩa phường Yên Nghĩa	3,570	- Đất đường giao thông
HD18	96	Công ty TNHH Nông sản thực phẩm Hanosa	Cụm CN Yên Nghĩa phường Yên Nghĩa	3,145	Đất hỗn hợp, đường giao thông
HD19	97	Công ty TNHH bao bì Minh Châu	TDP Rạng Đông, phường Biên Giang	5,670	Đất hỗn hợp, đường giao thông
HD20	98	Công ty TNHH Giấy Hồng Phúc	TDP Rạng Đông phường Biên Giang	5,700	Đất hỗn hợp, giao thông
HD21	99	Công ty TNHH Văn Đạo	TDP Phụng Bãi phường Biên Giang	7,260	Đất du lịch, giao thông
HD22	100	Cty TNHH Nhựa Hùng Sơn	TDP Rạng Đông phường Biên Giang	3,847	Đất hỗn hợp, giao thông

7. BẮC TỪ LIÊM	HD23	101	Công ty Rồng Vàng	TDP Phường Bãi phường Biên Giang	5,274	Đất du lịch, giao thông, cây xanh cách ly
	HD24	102	Cty Hoàng Phương I	TDP Phường Bãi phường Biên Giang	4,782	Thuộc Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn: Đất du lịch, giao thông.
	HD25	103	Cty Ngọc Phúc	TDP Phường Bãi phường Biên Giang	3,357	Đất du lịch, giao thông
	HD26	104	Cty TNHH Tiến Phát	TDP Phúc Tiến phường Biên Giang	24,456	Đất hỗn hợp, giao thông
	HD27	105	Cty CP Len Hà Đông	Đường Vạn Phúc, phường Vạn Phúc	40,428	Thuộc QHPKđô thị S4: Đất đơn vị ở, hỗn hợp
	HD28	106	Công ty TNHH Thương mại sx Duong Đạt	Điểm CN sạch Phú Lãm, phường Phú Lãm	18,389	QHPK S4: Đất đơn vị ở
	HD29	107	Công ty Hữu Hạn chế tạo Công nghệ	Phường La Khê	40,604	Quy hoạch hỗn hợp nhà ở, văn phòng, thương mại...
	HD30	108	Công ty UR Chemical VN	6 Ngô Quyền, Phường Vạn Phúc	6,400	Theo QHCT quận Hà Đông là đất ở đô thị: Đã có đề xuất - Nhà ở CBCNV, VP, công trình CC, văn hóa, nhà trẻ, cây xanh
	HD31	109	Công ty CP đầu tư và XD công trình 116 - CIENCO 1	Mai Lĩnh, Xã Đồng Mai	6,401	Đất phát triển đô thị
	HD32	110	Công ty liên doanh xây dựng và VLXD SUNWAY Hà Tây	Khu phố 11, Phường Phú La	4,000	Đất phát triển đô thị
BTL1	111	Công ty TNHH Bánh kẹo Nam Hương	TDP Nhật Tảo 4, phường Đông Ngạc	798	Thuộc QHPKH2-1: Đất ở làng xóm đô thị hóa	
BTL2	112	Công ty TNHH Sơn Vĩnh Phát (thuê lại của HTX Hải Phong)	TDP Tân Phong, phường Thụy Phương	650	Thuộc QHPKH2-1: Đất ở làng xóm đô thị hóa Một phần diện tích nằm trong phạm vi mở đường trục Hồ Tây - Ba Vì, phần còn lại có chức năng đất công cộng đô thị	

	BTL3	113	Công ty CP Hóa chất Sơn Hà Nội	Tổ 3 phường Phú Diễn	31,548	Thuộc QHPK GS: Đất cơ quan, viện nghiên cứu
	BTL4	114	Viện Hóa học công nghiệp Việt Nam	Phường Phúc Diễn	30,000	QHPK GS: Đất cơ* quan, viện nghiên cứu
	BTL5	115	Công ty TNHH Hùng Cường	Khu Phú Minh, phường Cổ Nhuế 2	2,500	QHPK GS : Đất hỗn hợp
	BTL6	116	Công ty TNHH TATCO Việt Nam	Khu Phú Minh phường Cổ Nhuế 2	470	QHPK GS : Đất hỗn hợp
8. NAM TỬ LIÊM	NTL1	117	Cty CP Giấy Tây Đô	TDP Liên Cơ, phường Đại Mỗ	5,000	Đất nhà ở sinh thái, giao thông, cây xanh
	NTL2	118	Xí nghiệp chế biến rác thải Cầu Diễn	TDP Nhuệ Giang, phường Tây Mỗ	21,161	Đất đầu nối HTKT
	NTL3	119	Công ty cổ phần bao bì và má phanh Viglacera	148 Khu Liên cơ, phường Đại Mỗ	15,300	Đất công nghiệp: Tiếp tục theo dõi đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường
	NTL4	120	Công ty Sen vôi Viglacera- Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - Công ty cổ phần	Phường Tây Mỗ	7,800	Đất công nghiệp: Tiếp tục theo dõi đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường
9. THANH XUÂN	TX1	121	Công ty Thuốc lá Thăng Long	235 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình	64,226	Thuộc QHPK H2-3: Công cộng Thành phố và khu vực, Hỗn hợp (DVTM, ở), công cộng đơn vị ở, Nhà trẻ, Trường Tiểu học, cây xanh
	TX2	122	Công ty CP in và thương mại Thống Nhất	107 đường Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung	7,342	Thuộc QHPK H2-2: Hỗn hợp:DVTM, VP, Ó...(Đã phá hủy xây dựng khu nhà ở hỗn hợp VIHA COMPLEX)
	TX3	123	Công ty Cổ phần Giấy HN	34 phố Cự Lộc phường Thượng Đình	18,276	Thuộc QHPK H2-2: Đất trường Tiểu học, THCS
	TX4	124	Công ty Cơ khí ô tô Hòa Bình	44 phố Triều Khúc phường Thanh Xuân Nam	17,976	Thuộc QHPKH2-3: Đất ở, Hỗn hợp, trường mầm non, Tiểu học, THCS

TX5	125	Công ty Cổ phần Cao su Sao vàng	231 Nguyễn Trãi phường Thượng Đình	60,098	Thuộc QHPK H2-3: Hỗn hợp, Công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, Trường THCS
TX6	126	Công ty TNHH một thành viên cơ điện Trần Phú	41 phố Phương Liệt Phường Phương Liệt	16,358	Hỗn hợp (DVTM, Ở, nhà trẻ,..)
TX7	127	Công ty Cổ phần Vật liệu XD&XNK Hồng Hà	150 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt	21,992	Thuộc QHPK H2-T: Đ"ất ở, CXĐVO, CCĐVO, trường THCS
TX8	128	Công ty Động Lực	130 phố Hạ Đình Phường hạ Đình	3,209	Đất hỗn hợp, CXĐVO
TX9	129	Công ty CP May X40 Hà Nội	88 phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung	23,848	Công cộng Thành phố và khu vực
TX10	130	Công ty TNHH MTV In và TM Thông tấn xã Việt Nam	Số 70/342 Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân	5,000	Đất công cộng khu vực, đất cây xanh, đất hỗn hợp
TX11	131	Công ty CP Bóng đèn Phích nước Rạng Đông	87-89 phố Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung	57,000	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, tòa nhà làm việc hỗn hợp
TX12	132	Công ty Cổ phần dụng cụ số 1	108 đường Nguyễn Trãi	18,531	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, DVTM, Nhà ở, Nhà trẻ (Đã xây mới - King Palace với diện tích 6973 m2)
TX13	133	Công ty Cổ phần Xà phòng Hà Nội	233B đường Nguyễn Trãi	11,778	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, NO, TH, DVCC (đã phá hủy cho dự án mới)
TX14	134	Công ty TNHH NNMTV Cơ khí Hà Nội	74 đường Nguyễn Trãi	120,945	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, DVCC, NO, CX, TH (Đã xây mới - Royal City năm 2010)
TX15	135	Công ty TNHH một thành viên cơ khí Quang Trung	360 đường Giải Phóng	36,656	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà trẻ, TH, CX, VP, Ở, DVTM
TX16	136	Công ty CP Nhựa Thăng Long	360 đường Giải Phóng	3,351	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà ở, thương mại

	TX17	137	Công ty CP Đại Kim	Số 2 đường Kim Giang	12,647	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Công cộng, hỗn hợp
	TX18	138	Công ty Cổ phần Dệt Mùa đông	47 đường Nguyễn Tuân	22,602	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, DVTM, Nhà ở
	TX19	139	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và sản xuất vật liệu Nam Thăng	56 phố Vũ Trọng Phụng	7,999	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Trường đào tạo
	TX20	140	Công ty TNHH MTV dệt 19/5 Hà Nội	203 Nguyễn Huy Tưởng	26,516	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - Nhà ở, TH, VP, DVTM
	TX21	141	Chi nhánh Công ty CP Nhựa Rạng Đông	57 phố Vũ Trọng Phụng	4,269	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, NO
	TX22	142	Xí nghiệp sản xuất dụng cụ TDTT	181 Nguyễn Huy Tưởng	16,000	Đất phát triển đô thị: Đã có đề xuất - VP, TH, NO, DVTM
10. HOÀNG MAI	HM1	143	Công ty bánh kẹo Hữu Nghị	Số 122 phố Định Công, phường Định Công	19,809	Thuộc QHPK H2-3: Đất hỗn hợp, trường học
	HM2	144	Công ty TNHH Bách Khoa	Số 15 đường Khuyến Lương phường Trần Phú	400	Thuộc QHPK H2-4: Đất cơ quan
	HM3	145	Công ty Sơn Master	Tổ 21, phường Thanh Trì	1,203	Thuộc QHPK R1-5 : Đất bãi ngoài đê, làng xóm hiện có
	HM4	146	Xưởng cán cao su (HTX Hợp Lực)	Tổ 5 phường Thanh Trì	2,711	Thuộc QHPK H2-4: đất làng xóm đô thị hóa
	HM5	147	Công ty Tri Thức	Tổ 21 phường Thanh Trì	2,703	Thuộc QHPK R1-5 : Đất bãi ngoài đê, làng xóm hiện có
	HM6	148	Công ty Sứ Viglacera Thanh Trì	Tổ 25 phường Thanh Trì	25,053	Thuộc QHPK H2-4: Đất công cộng đô thị
	HM7	149	Công ty Quang Quân (HTX sứ Thương Bình)	Tổ 27 phường Thanh Trì	827	Thuộc QHPKH2-4: Đất làng xóm đô thị
	HM8	150	Công ty Công nghiệp 3C	Ngõ 216 phố Định Công, phường Định Công	3,519	Thuộc QHPK H2-3: Đất hỗn hợp
	HM9	151	HTX Công nghiệp Giải Phóng	Tổ 6 Tân Mai, phường Tân Mai	926	Thuộc QHPK H2-4: đất ở hiện có



HM10	152	Công ty CP Dệt công nghiệp Hà Nội	93 Lĩnh Nam, phường mai Động	48,020	Thuộc QHPKH2-4: Đất hỗn hợp, cây xanh đơn vị ở, bãi đỗ xe, trường học
HM11	153	HTX Cộng Lực	Tổ 17, phường Thanh Trì	5,000	Thuộc QHPK H2-4: đất làng xóm đô thị hóa
HM12	154	Nhà máy kéo sợi Hà Nội - HANOISIMEX	25 ngõ 13, đường Lĩnh Nam	240,000	Đất sản xuất (1979, viện trợ CHLB Đức) - Đã tu sửa so với nguyên trạng - cần bảo tồn
HM13	155	Cty CP công nghiệp E nhất	30 phố Đại Từ	2,040	QHC: đất đầu mối giao thông
HM14	156	Nhà máy Cơ khí 120	Đường Trương Định	27,290	QHC - đất phát triển đô thị; QHCT quận - đất công cộng khu vực và nhà trẻ; Đã có đề xuất - Hỗn hợp, DV TM, nhà ở, Nhà trẻ
HM15	157	Cty TNHH cơ khí Quang Anh	Tổ 20	200	Đất phát triển đô thị
HM16	158	HTX Đồng Thịnh	Tổ 30	700	Đất phát triển đô thị
HM17	159	Công ty CP ĐT và bê tông Thịnh Liệt	Ngõ 1141 đường Giải Phóng	43,812	QHC: đất công cộng, hỗn hợp; QHCT quận: đất công nghiệp (Đã có Tờ trình số 2342/TTr-QHKT ngày 21/7/2010 phê duyệt NVQHCT)
HM18	160	Cty TNHH Nhà nước MTV - Điện cơ thống nhất	164 Nguyễn Đức Cảnh	31,539	QHC: đất công cộng, hỗn hợp; QHCT quận: đất công nghiệp
HM19	161	Cty CP XNK rau quả I	Đường Trương Định	37,500	QHC: đất phát triển đô thị; QHCT quận: đất CX, TH
HM20	162	Xí nghiệp hóa chất thiết bị Hoàng Văn Thụ	Phường Hoàng Văn Thụ	1,283	Đất phát triển đô thị
HM21	163	Công ty TNHH nhà nước một thành viên cơ khí Trần Hưng Đạo	18 đường Tam Trinh	16,631	QHC - đất phát triển đô thị, công cộng; QHCT quận - đất TH, công cộng khu vực; Đã có đề xuất - TTTM, nhà ở, TH

<b>11. LONG BIÊN</b>	LB1	164	Công ty cơ khí và xây lắp máy điện nước	Số 84 Phú Viên phường Bồ Đề	8,000	Thuộc QHPKR1-5: Đất bãi ngoài đê, đất làng xóm hiện có
	LB2	165	Cty CP Kim khí Thăng Long	Phố Sài Đồng, phường Việt Hưng	30,000	Thuộc QHPKN10: Đất công nghiệp (D.5/CN2)
	LB3	166	Nhà máy xe lửa Gia Lâm - Cty Vận tải hành khách đường sắt HN	Số 551 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy	50,000	Thuộc QHPKN10:Đất công cộng Thành phố
	LB4	167	Cty CP Diêm Thống nhất	Số 670 Ngô Gia Tự phường Đức Giang	30,000	Thuộc QHPK N10: Đất công cộng Thành phố (C 1/CCTP)
	LB5	168	Cty TNHH Bê tông và xây lắp Petrolimex	Số 157 phố Đức Giang, tổ 17 phường Thượng Thanh	3,000	Thuộc QHPKN10: Đất hỗn hợp (B.1/HH1) và đất đường giao thông
	LB6	169	Cty CP VLXD XNK Hồng Hà	Bên cảng Đức Giang, tổ 18 phường Thượng Thanh	84,000	Thuộc QHPK R 1-5: đất bãi ngoài đê, đất làng xóm hiện có
	LB7	170	cty TNHH Shinhan Vina	Số 170 phố Sài Đồng phường Việt Hưng	5,000	Thuộc QHPKN10:Đất công nghiệp (D.5/CN1)
	LB8	171	Công ty cổ phần In Hàng không	Ngõ 200 phố Nguyễn Sơn phường Bồ Đề	2,000	Thuộc QHPKN10:Đất cơ quan (E.2/CQ11)
	LB9	172	Tổng kho xăng dầu Đức Giang	Số 28 phố Đức Giang Phường Đức Giang	159,351	Thuộc QHPKN10:Đất hỗn hợp (B.2/HH6, B.2/HH7), đất nhóm nhà ở (B.2/NO6), đất cây xanh ĐVO (B.2/CX9), đất bãi đỗ xe (B.2/P4), đất đường giao thông
	LB10	173	Công ty cổ phần Thương mại Vận tải Petrolimex	Số 49 phố Đức Giang Phường Đức Giang	15,000	Thuộc QHPKN10:Đất cơ quan (B.2/CQ1)
	LB11	174	Công ty làng văn hóa công nghệ Việt Nam - Lưu cầu	Số 93 phố Đức Giang Phường Đức Giang	10,000	Thuộc QHPKN10: Đất hỗn hợp (B.I/HH4)
	LB12	175	Công ty cổ phần EMIC	Số 91 phố Hoa Lâm Phường Đức Giang	7,000	Thuộc QHPKN10:Đất cơ quan (C.10/CQ3)
	LB13	176	Công ty Giấy Tissue Sông Đuống	Số 672 Ngô Gia Tự Phường Đức Giang	20,000	Thuộc QHPK N10: Đất công cộng Thành phố (C.1/CCTP)

	LB14	177	Công ty cơ khí may Gia Lâm	Số 104 phố Sài Đồng Phường Sài Đồng	20,000	Đất cơ quan (D.5/CQ8)
	LB15	178	Công ty CP Hóa chất và vật tư KHKT	Ngõ 64 phố Sài Đồng Phường Sài Đồng	5,000	Đất cơ quan (D.5/CQ2)
	LB16	179	Cty Thạch Bàn và Cty CP Ngói Thạch Bàn	Tổ 4 Phường Thạch Bàn	50,000	Khu vực đã được lập QHCT, Khu nhà ở Thạch Bàn-Lake side
	LB17	180	Tổng Cty may Đức Giang	Số 59 phố Đức Giang phường Đức Giang	10,000	Thuộc QHPKN10: Đất nhóm nhà ở mới (B.2/NO7), đất hỗn hợp (B.2/HH4, đất cây xanh ĐVO (B.2/CX8), đất giao thông
	LB18	181	Công ty TNHH Sản xuất & Thương Mại Tân Tiến	Thượng Thanh, P. Thượng Thanh	47,000	Theo QHC - đơn vị ở
	LB19	182	Công ty TNHH thương mại và sản xuất da Đại Lợi	Lâm Du – Bồ Đề	32,000	Theo QHC - đất CX; Theo QH quận - đất bãi ngoài đê
	LB20	183	HTX Song Long	ngõ 64, phường Sài Đông	10,000	Theo QHC - đơn vị ở; Theo QH quận - đất CN, kho tàng (nằm trong khu dân cư, đã có văn bản về QH khu đất năm 2009)
12. TÂY HỒ	TH1	184	Công ty cổ phần Bao bì và má phanh Viglacera	Phường Bưởi	446	Theo QHCT quận Tây Hồ: một phần nằm trong phạm vi QH mở đường Hoàng Hoa Thám, phần đất còn lại: chức năng văn phòng, giới thiệu sản phẩm (Đã cung cấp TTQH tại công văn số 497/QHKT-P1 ngày 25/3/2003)
	TH2	185	Công ty cổ phần xây dựng và phục chế	Phường Xuân La	2,118	Theo QHCT quận Tây Hồ - ở thấp tầng (Đã chấp thuận QHTMB tại công văn số 1073/QHKT-P1 ngày 04/12/2007)

## PHỤ LỤC IV

### A. CÁC DỰ ÁN CHUYÊN ĐỔI CTCNC TẠI HÀ NỘI

#### 1. COMPLEX 01 – Mô hình chuyên đổi nhà máy quy mô nhỏ <sup>1</sup>

Tổ hợp “thế hệ mới” từ không gian nhà máy cũ - 3 tầng - 4000m<sup>2</sup> đa chức năng: shopping, food court, workshop, music, event - Số 29 ngách 31 ngõ 167 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội.

Tổ hợp đa chức năng COMPLEX 01 với kiến trúc nghệ thuật, không gian thân thiện và gần 30 thương hiệu giáo dục - nghệ thuật - thương mại - dịch vụ đang hoạt động. Lột xác ấn tượng từ một nhà máy công nghiệp cũ. Tổ hợp COMPLEX 01 bao gồm nhiều hoạt động/mô hình kinh doanh khác nhau, với mục đích kết nối và phát triển một hệ sinh thái văn hóa/sáng tạo, tính đa dạng, thử nghiệm, liên hợp là đặc điểm tất yếu, điều này cũng đem đến những khó khăn, thách thức lớn trong quá trình hoạt động.



Hình PL.IV-1: COMPLEX 01 trước và sau chuyển đổi

Sau gần 2 năm đi vào hoạt động, mặc dù chưa được địa phương đánh giá, quan tâm và hỗ trợ đúng mức; Hành lang pháp lý chưa hậu thuẫn cho hoạt động Văn hóa Nghệ

<sup>1</sup> Nguyễn Bùi Vũ (2022), Complex 01 – Tổ hợp “Thế hệ mới” từ không gian nhà máy cũ, tham luận tại Hội thảo Tái thiết di sản công nghiệp (RIH).



thuật Sáng tạo, chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc thi hành, tổ chức các hoạt động Văn hóa Nghệ Thuật sáng tạo. Việc chưa có một định nghĩa pháp lý rõ ràng cũng khiến việc tiếp cận các chế tài hỗ trợ từ các nguồn hỗ trợ khác nhau gặp khó khăn... Tổ hợp Complex 01 đến nay tuy còn rất nhiều khó khăn và thách thức nhưng đang ngày một hoàn thiện hệ sinh thái của mình, đồng thời luôn giữ vững tinh thần để nỗ lực mang đến cho thủ đô Hà Nội một điểm đến văn hóa nghệ thuật sáng tạo đặc sắc.

Gần 30 doanh nghiệp trẻ đang có mặt tại Tổ hợp. Các hoạt động, sự kiện được diễn ra hàng ngày, hàng tuần và liên tục đổi mới, tuy nhiên vẫn cần nhiều hơn nữa các hoạt động sự kiện kết nối, networking, để tìm kiếm cơ hội hợp tác, đào tạo, tài trợ, hỗ trợ hoạt động kinh doanh cho từng cá thể nói riêng và cho cả khu Tổ hợp nói chung. Complex 01 đã bước đầu thể hiện được vai trò của mình, tuy chưa triển khai được hết các mục tiêu hoạt động như mong muốn. Khó khăn lớn nhất chủ yếu đến từ nguồn lực kinh tế (tự túc) và quan trọng hơn cả là nhận được sự công nhận, ủng hộ của địa phương, các tổ chức doanh nghiệp, các cá nhân hoạt động văn hóa nghệ thuật sáng tạo.

## **2. 282 WORKSHOP – Mô hình chuyển đổi nhà máy do tư nhân đầu tư<sup>2</sup>**

*Theo chủ đầu tư dự án:* Hà Nội đang thiếu các không gian cho giới trẻ, các không gian mang tính sáng tạo, cộng đồng, kết nối, tăng sự tương tác và khơi nguồn cảm hứng; đặt ra thách thức trong việc tái thiết DSCN phải đảm bảo các tiêu chí: Hiệu quả kinh tế; Giảm thiểu tác động; Bảo tồn giá trị văn hóa. Không chỉ vậy mô hình tái thiết còn phải đáp ứng giảm thiểu khí CO2 và tối ưu năng lượng.

Tồn tại từ thập niên 70 của thế kỷ trước. Các hoạt động của Nhà máy ban đầu đã chuyển ra ngoài thành để lại một không gian "chết". Sau 3 năm, 282 Factory tiếp quản lại, cải tạo nhà máy cũ thành không gian chứa đựng nhiều hoạt động. Sự khác biệt với các nhà máy cũ ở chỗ tạo ra một không gian lớn chứa đựng hoạt động sản xuất bên trong, còn ở 282 Workshop không gian lớn ấy là thiên nhiên. Tất cả vật liệu sắt, thép, gỗ cũ tái sử dụng để tạo ra những khối nhà với chức năng phân tách các hoạt động.



<sup>2</sup> Phạm Thanh Huy, 282 Workshop – hướng đi bền vững, chung tay cho cộng đồng, tham luận tại Hội thảo Tái thiết di sản công nghiệp (RIH), 2022.





Hình PL.IV-2: 282 Workshop trong quá trình thiết kế và sau cải tạo

Ngoài các chức năng cơ bản của công trình, các không gian mới mang tính sáng tạo và cộng đồng được thêm vào tạo khoảng nghỉ và thở cho không gian tăng tính tương tác nhiều hơn, một số hoạt động: các sự kiện, lễ hội dân gian; các buổi workshop, talkshow chia sẻ giao lưu và học tập tạo cơ hội cho giới trẻ tiếp cận gần và thực tế hơn với văn hóa, nghệ thuật.

Đối với mỗi dự án chuyển đổi DSCN nói chung và bản thân 282 nói riêng. Việc cần làm để làm sao hiệu quả cả về mặt công năng và kinh tế cần đáp ứng các mục tiêu đã đề ra trước và có một cái nhìn xa và tổng thể về cả dự án bao gồm: Tính kinh tế - Bảo tồn giá trị Văn Hóa – Giảm thiểu tác động tới môi trường.

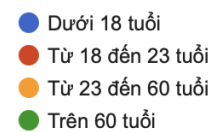
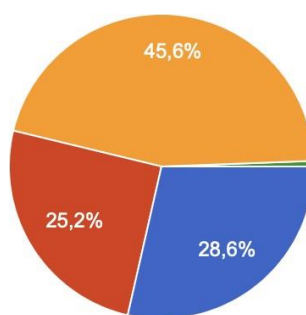
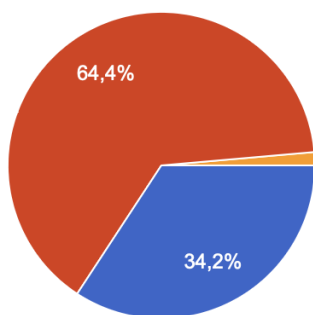
### 3. Khảo sát ý kiến về di dời và tái thiết các CTCNC trong KVNTHN<sup>3</sup>

Chương trình “Khảo sát góc nhìn của cộng đồng đối với việc di dời và tái thiết các cơ sở sản xuất công nghiệp tại Hà Nội” là nội dung trong khuôn khổ của dự án EUNIC, được thực hiện dưới dạng bảng hỏi trực tuyến Google Form, trong khoảng thời gian từ 6/10/2021 đến 20/10/2021, với 1.040 tham gia khảo sát. Kết quả cho ra những thông số đánh giá về sự quan tâm, hiểu biết của cộng đồng với các cơ sở sản xuất công nghiệp và thông tin về việc di dời ra khỏi địa bàn Hà Nội được mô phỏng như sau:

#### **Bảng PL.IV-1: Thống kê kết quả khảo sát về việc di dời các CTCN trong KVNTHN**

- (1). **Cộng đồng** là những người dân hiện đang sinh sống tại thành phố Hà Nội ở tất cả các lứa tuổi và lĩnh vực nghề nghiệp (Giáo viên, sinh viên, học sinh, công an, bác sỹ, cựu công nhân các nhà máy...)

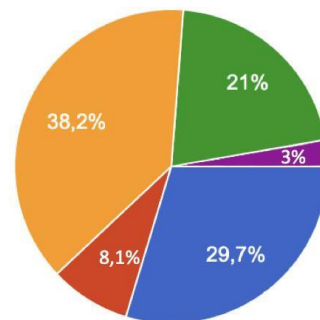
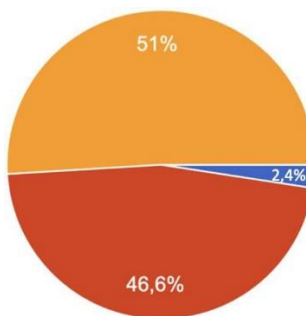
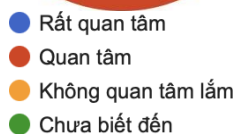
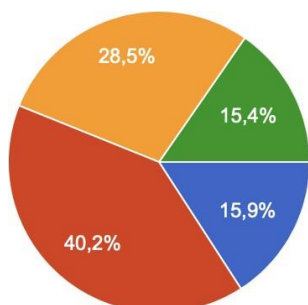
<sup>3</sup> Bùi Thị Thúy Ngọc (2021), Kinh nghiệm chuyển đổi di sản công nghiệp quốc tế và góc nhìn của cộng đồng đối với việc di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp tại Hà Nội, tham luận Tọa đàm, Dự án EUNIC Repurposing Industrial Heritage hợp tác giữa EUNIC và ĐH Kiến trúc Hà Nội.



(2). **Mức độ quan tâm** về việc di dời các CTCNC ra khỏi KVNTHN

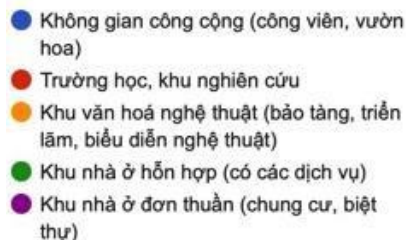
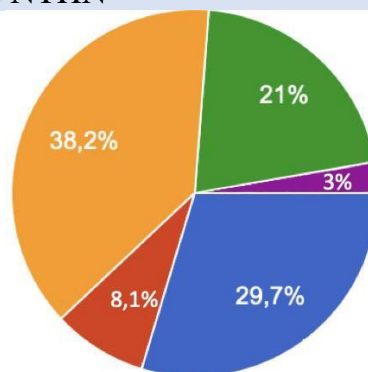
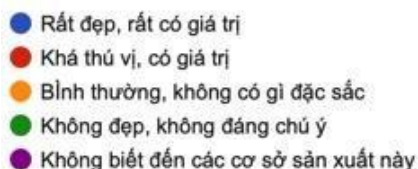
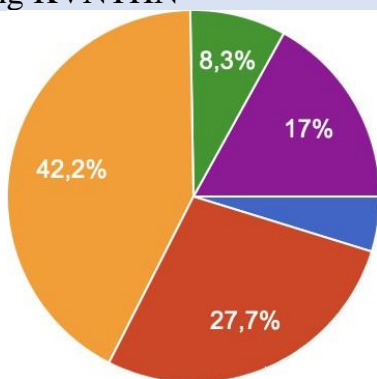
(3). **Sự nắm bắt thông tin** việc di dời các CTCNC ra khỏi KVNTHN

(4). **Mức độ ảnh hưởng** của các CTCNC đối với cuộc sống

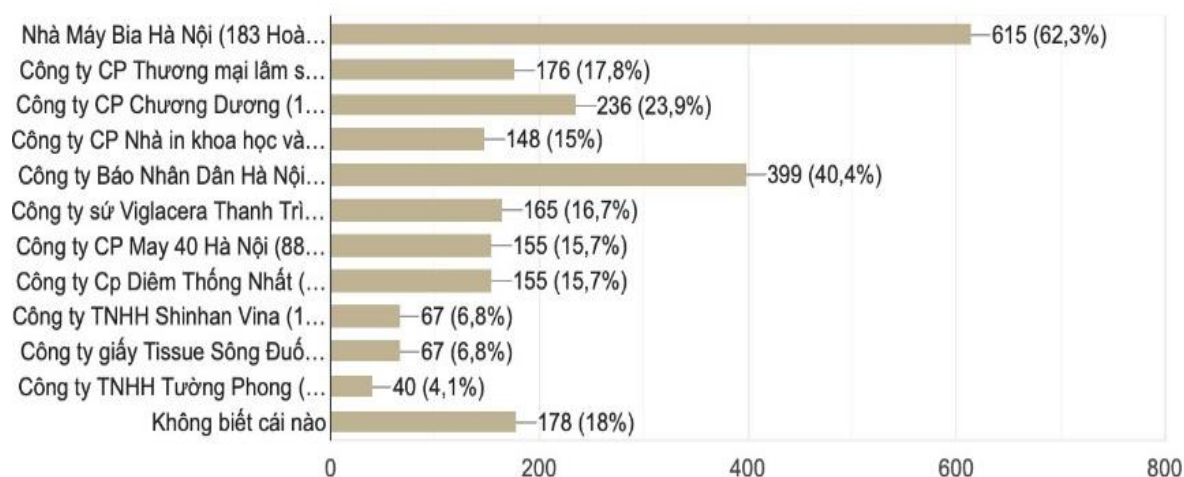


(5). **Sự quan tâm của cộng đồng đến giá trị kiến trúc** của các CTCNC trong KVNTHN

(6). **Ý kiến cộng đồng về chức năng sau chuyển đổi** các CTCNC trong KVNTHN



(7). **Sự biết đến của cộng đồng với danh sách các CTCN có giá trị** di sản, kiến trúc cảnh quan, có tiềm năng tiếp tục phát triển nghiên cứu



Như vậy, kết quả khảo sát cộng đồng về vấn đề chuyển đổi các CTCN cũ trong KVNTHN cho thấy: Đối tượng quan tâm đến vấn đề khảo sát phần lớn là nữ giới (64,4%), tỷ lệ này cũng phần nào có tính tương quan với tỷ lệ nữ công nhân làm việc trong các nhà máy cũ (nữ thường nhiều hơn nam). Độ tuổi quan tâm nhiều nhất (45,5%) là từ 23 đến 60 tuổi, là những người có khả năng tiếp cận với công nghệ để khảo sát trên mạng internet và độ tuổi này đa phần là những người có những ký ức, kỷ niệm hoặc mối liên quan đến các cơ sở, nhà máy sản xuất cũ một thời trong khu vực nội thành Hà Nội.

Về mức độ quan tâm về việc di dời các CTCN cũ ra khỏi KVNTHN: Số người rất quan tâm chiếm 15,9%; Số người quan tâm chiếm 56,1%; Số người không quan tâm 28,5%; Số người chưa biết đến 15,4%.

Về sự nắm bắt thông tin việc di dời các CTCN cũ ra khỏi KVNTHN: Số người biết rất rõ chiếm 2,4%; Số người biết đến thông tin di dời chiếm 49%; Số người không biết thông tin di dời chiếm 51%.

Về mức độ ảnh hưởng của các CTCN cũ đối với cuộc sống: Ảnh hưởng tiêu cực chiếm 29,7%; Ảnh hưởng tích cực chiếm 8,1%; Không ảnh hưởng chiếm 38,2%; Không quan tâm đến sự ảnh hưởng chiếm 21%; Không rõ thông tin ảnh hưởng 3%.

Về sự quan tâm của cộng đồng đến giá trị kiến trúc của các CTCN cũ trong KVNTHN: Rất đẹp, có giá trị chiếm 4,8%; Khá thú vị, có giá trị chiếm 27,7%; Bình thường, không có gì đặc sắc chiếm 42,2%; Không đẹp, không đáng chú ý chiếm 8,3%; Không biết đến các cơ sở sản xuất này chiếm 17%.

Ý kiến cộng đồng về chức năng sau chuyển đổi các CTCN cũ trong KVNTHN: Không gian công cộng (công viên, vườn hoa) chiếm 29,7%; Trường học, khu nghiên cứu chiếm 8,1%; Khu văn hóa nghệ thuật (bảo tàng, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật) chiếm 38,2%; Khu nhà ở hỗn hợp (có dịch vụ) chiếm 21%; Khu nhà ở đơn thuần (chung cư, biệt thự) chiếm 3%.

Về Sự biết đến của cộng đồng với Danh sách các CTCN có giá trị di sản, kiến trúc

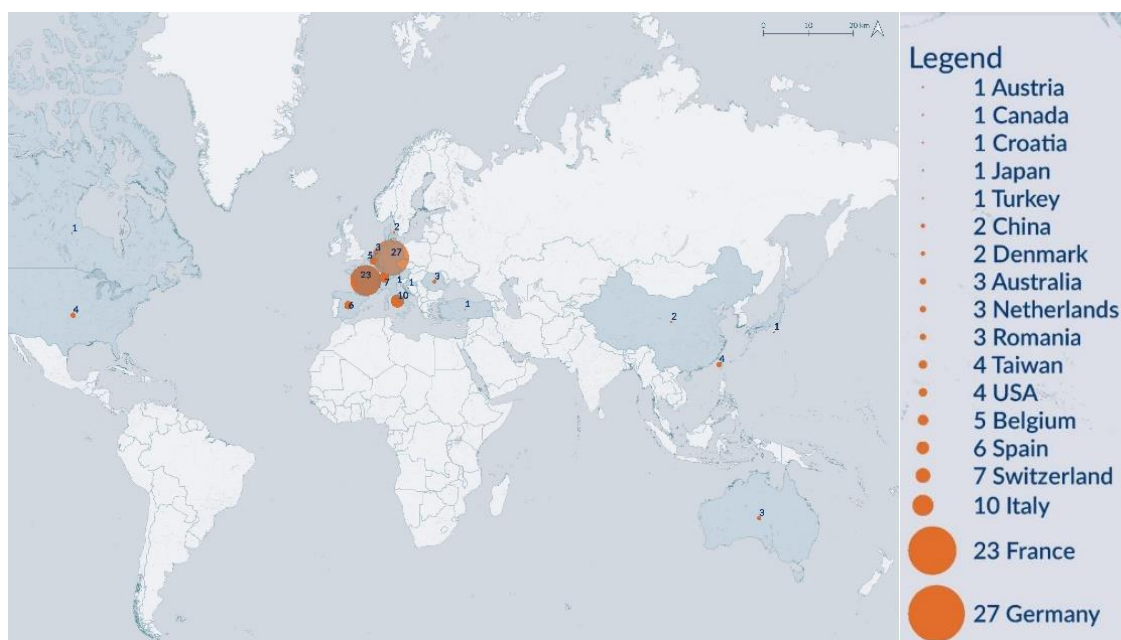
cảnh quan, có tiềm năng tiếp tục phát triển nghiên cứu: Nhà máy Bia Hà Nội (183 Hoàng Hoa Thám, Ba Đình) được mọi người biết đến và quan tâm nhiều nhất, được đánh giá cao về mặt giá trị kiến trúc, cảnh quan với tỷ lệ 62,3%; Công ty In báo nhân dân Hà Nội 40.4%; nhà máy xe lửa Gia Lâm 23.9%;... .

## B. KHẢO SÁT MÔ HÌNH CHUYỂN ĐỔI CTCNC TRÊN THẾ GIỚI<sup>4</sup>

Chương trình nghiên cứu thuộc dự án EUNIC REPURPOSING INDUSTRIAL HERITAGE, được thực hiện bởi nhóm nghiên cứu Đại học Kiến trúc Hà Nội trong thời gian từ tháng 8 đến tháng 10 năm 2021. Với việc phân tích 104 mô hình tham khảo chuyển đổi DSCN nhận từ 11 nguồn khác nhau: Đại sứ quán Áo (01); Đại sứ quán Thụy Điển (02); Đại sứ quán Ý (09); Đại sứ quán Tây Ba Nha (01); Đại sứ quán Thụy Sĩ (13); Đại sứ quán Romania (03); Viện Goethe (23); Viện Pháp tại Việt Nam 04; Heritage Space (19); Doanh nghiệp Xã hội Bền vững Việt Nam - VSSE (05); Nhóm nghiên cứu Đại Học Kiến Trúc Hà Nội (24).

### 1. Kết quả phân tích xử lý số liệu

*Sự phân bố của 104 mô hình chuyển đổi DSCN:* phần lớn tập trung ở Châu Âu, cụ thể: Germany (27); France (23); Italy (10); Switzerland (07); Spain (06); Belgium (05); USA (04); Taiwan (04); Romania (03); Netherlands (03); Australia (03); Denmark (02); China (02); Turkey (01); Japan (01); Croatia (01); Canada (01); Austria (01).

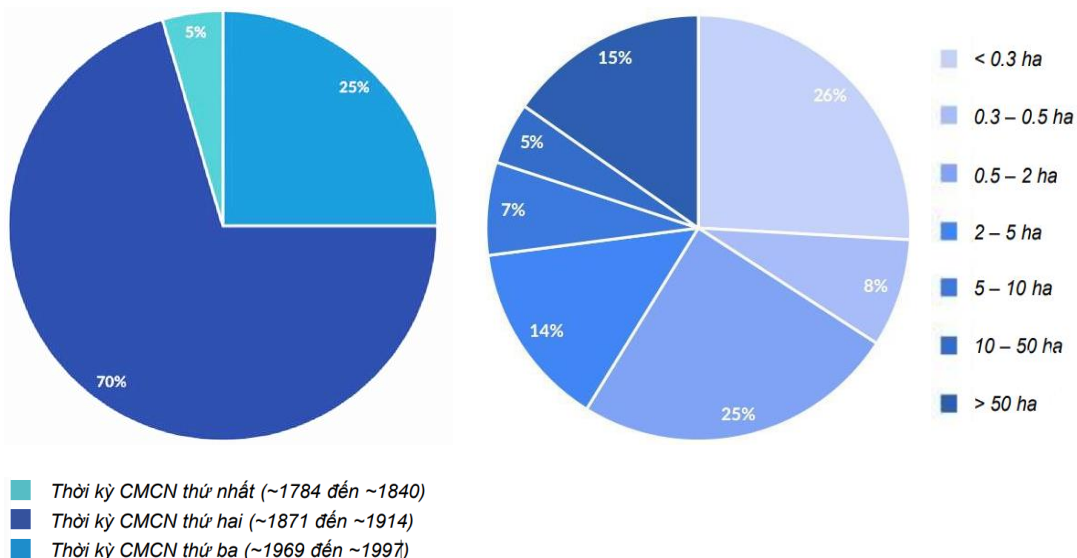


Hình PL.IV-3: Sự phân bố của 104 mô hình chuyển đổi DSCN

<sup>4</sup> Bùi Thị Thúy Ngọc (2021), Kinh nghiệm chuyển đổi di sản công nghiệp quốc tế và góc nhìn của cộng đồng đối với việc di dời cơ sở sản xuất công nghiệp tại Hà Nội, tham luận Tọa đàm, Dự án EUNIC Repurposing Industrial Heritage hợp tác giữa EUNIC và ĐH Kiến trúc Hà Nội.

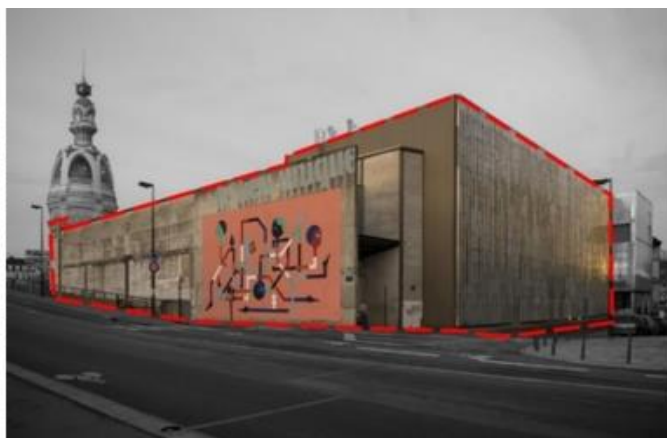


**Sự hình thành các CTCN qua các giai đoạn cách mạng công nghiệp:** Thời kỳ CMCN thứ nhất (~1784 đến ~1840); Thời kỳ CMCN thứ hai (~1871 đến ~1914); Thời kỳ CMCN thứ ba (~1969 đến ~1997).



Sơ đồ PL.IV-1: Sự hình thành quy mô các mô hình chuyển đổi DSCN

**Quy mô các mô hình chuyển đổi DSCN:** Về tỷ lệ diện tích của các cơ sở sản xuất công nghiệp trước chuyển đổi: Nhỏ hơn 0.3ha chiếm 26%; Từ 0.3-0.5ha chiếm 8%; Từ 0.5-2ha chiếm 25%; Từ 2-5ha chiếm 14%; Từ 5-10ha chiếm 7%; Từ 10-50ha chiếm 5% và lớn hơn 50ha chiếm 15%. Mô hình chuyển đổi có quy mô nhỏ nhất (0.01ha) là Chòi nghỉ Pavillon level Up, Croatia. Một trong số những mô hình chuyển đổi có quy mô phổ biến nhất (<0.3ha) là Trung tâm văn hóa Le Unique à Nantes với quy mô 0.12ha. Mô hình chuyển đổi có quy mô lớn nhất (80.000ha) là Công viên Landshaftspark, Đức.

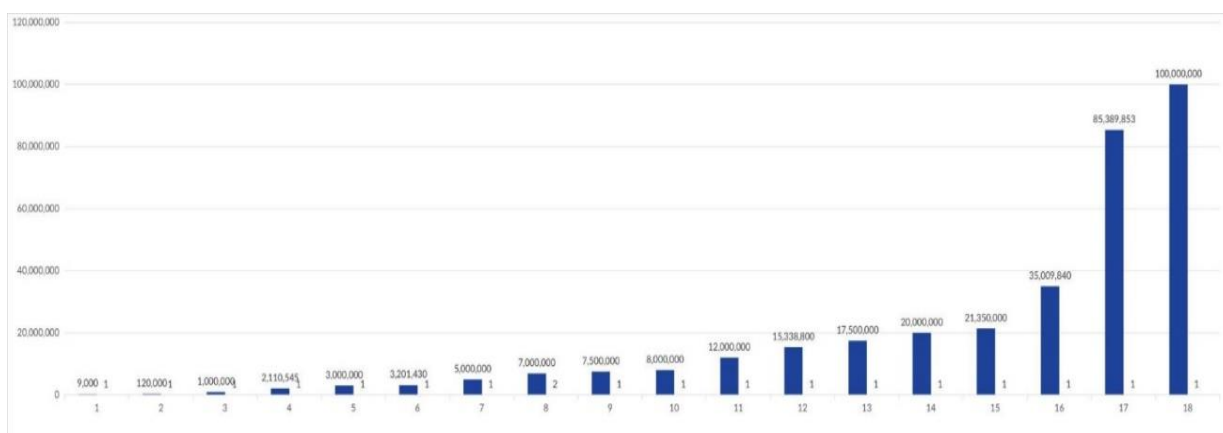






Hình PL.IV-4: Quy mô các mô hình chuyển đổi DSCN

**Mức đầu tư cho các mô hình chuyển đổi:** Mức đầu tư sẽ tương ứng với quy mô của dự án chuyển đổi. Ví dụ: Mô hình chuyển đổi Khu tổ hợp Paintbrush Factory in Cluj, Romani với diện tích 0.2ha tương đương với mức đầu tư 9000 euro; Mô hình chuyển đổi Bảo tàng OGR – Officine Grandi Riparazioni in Turin, Torino TO, Ý với diện tích 2ha tương đương với mức đầu tư 100 000 000 euros.

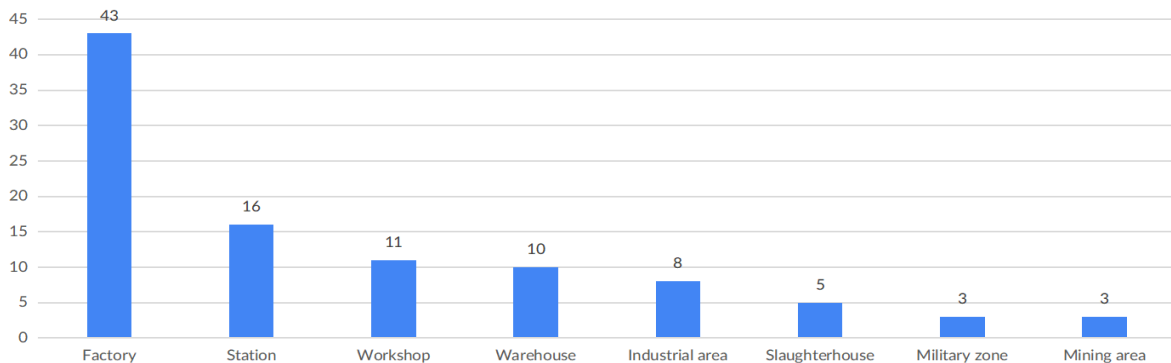


Sơ đồ PL.IV-2: Mức đầu tư cho các mô hình chuyển đổi

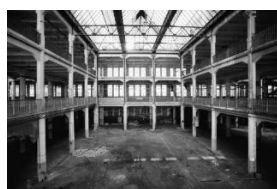


Hình PL.IV-5: Mô hình chuyển đổi Bảo tàng OGR – Officine Grandi Riparazioni in Turin, Torino TO, Ý

**Loại hình trước chuyển đổi:** Số lượng mô hình chuyển đổi theo loại hình công nghiệp được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp như sau: Nhà máy; Trạm điện, trạm biến áp; Xưởng sản xuất; Nhà kho; Khu công nghiệp; Lò mổ; Khu quân sự; Mở khai thác.



Sơ đồ PL.IV-3: Số lượng các loại hình dscn trước chuyển đổi



**Nhà máy** sản xuất vũ khí ở mô hình chuyển đổi Kulturfabrik, Karlsruhe, Đức



**Trạm biến áp** ở mô hình chuyển đổi Substation, Melbourne, Úc



**Xưởng sản xuất** tàu lửa ở mô hình chuyển đổi Officinerine Grandi Riparazioni, Turin, Ý



**Nhà kho** trong quá khứ ở mô hình chuyển đổi Thormann-Speicher, Wismar, Đức



**Khu công nghiệp** ở mô hình chuyển đổi Zeche Zollverein, Essen, Đức



**Lò mổ** ở mô hình chuyển đổi Les Abattoirs, Toulouse, Pháp



**Khu quân sự** ở mô hình chuyển đổi Darwin, Bordeaux, Pháp

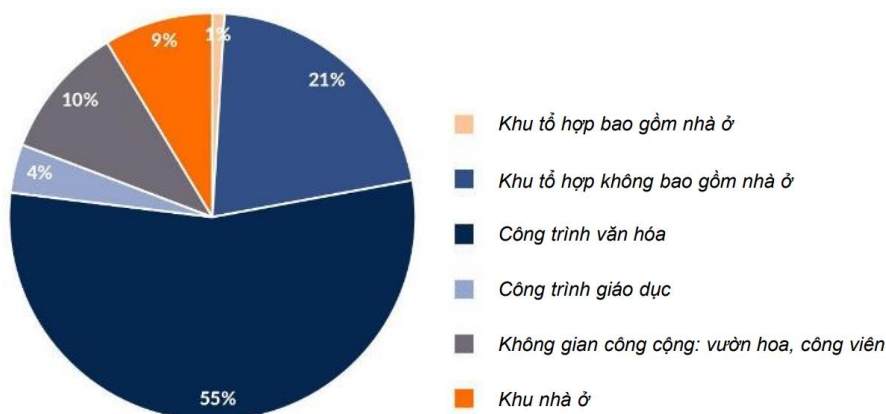


**Mở khai thác than** ở mô hình chuyển đổi Grand Hornu, Mons, Bỉ

Hình PL.IV-6: Minh họa các loại hình công nghiệp trước chuyển đổi

**Chức năng mới sau khi được chuyển đổi:** Có sáu chức năng được đề xuất sau khi chuyển đổi, cụ thể: 55% chuyển đổi thành công trình văn hóa; 10% chuyển đổi thành

không gian công cộng, vườn hoa, công viên; 21% chuyển đổi thành khu phức hợp không có nhà ở; 4% chuyển đổi thành cơ sở giáo dục; 9% chuyển đổi thành khu nhà ở; 1% chuyển đổi thành khu phức hợp bao gồm nhà ở.



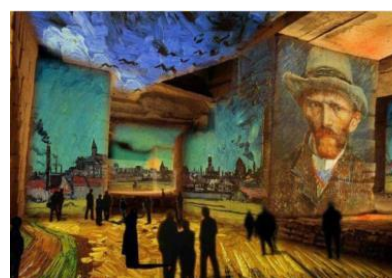
Sơ đồ PL.IV-4: Tỷ lệ các loại chức năng mới của các nhà máy, cơ sở sản xuất công nghiệp sau khi chuyển đổi



Khu tổ hợp bao gồm nhà ở



Khu tổ hợp không bao gồm nhà ở



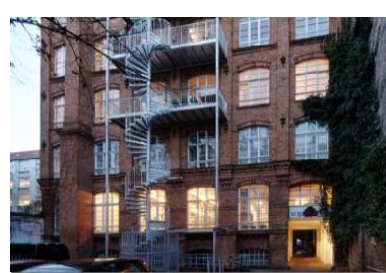
Công trình văn hóa



Công trình giáo dục



KG công cộng: vườn hoa, công viên



Khu nhà ở

Hình PL.IV-7: Minh họa các loại chức năng sau khi được chuyển đổi



## 2. Đặc điểm của các mô hình chuyển đổi di sản công nghiệp

**Về vị trí:** Các mô hình chuyển đổi di sản công nghiệp thường nằm ở khu vực ngoại ô cũ của thành phố. Trong tiến trình phát triển và mở rộng, các thành phố có xu hướng ôm dần các nhà máy, các cơ sở sản xuất – ban đầu nằm ở vùng ven – vào trong lõi thành phố. Địa điểm lựa chọn phù hợp với định hướng quy hoạch của thành phố, thuận lợi để phát triển những không gian đáp ứng nhu cầu của người dân trong thời đại mới.

**Về quy mô:** Cơ sở sản xuất công nghiệp được chọn để chuyển đổi là những công trình có quy mô <0.3ha vì chúng có những ưu điểm như quỹ đất hợp lý, tránh việc sử dụng lãng phí tài nguyên đất nhưng vẫn đảm bảo thuận lợi để phát triển những không gian đáp ứng nhu cầu của người dân trong thời đại mới.

**Về giá trị kiến trúc cảnh quan:** Cơ sở sản xuất công nghiệp có giá trị về cảnh quan và di sản kiến trúc công nghiệp đặc sắc, được xây dựng từ thời kỳ bắt đầu phát triển công nghiệp được nghiên cứu để đưa ra những khuyến nghị nhằm mục đích bảo tồn và phát huy những giá trị di sản công nghiệp.

**Về quản lý:** Khuyến nghị lựa chọn các khu vực tiềm năng có sự ủng hộ của các bên liên quan như các cấp chính quyền, nhà quản lý cơ sở sản xuất công nghiệp và cộng đồng.

**Về công năng sau chuyển đổi:** Ưu tiên chuyển đổi thành những không gian văn hóa trong khuôn khổ đô thị đóng vai trò tạo ra môi trường đặc sắc - gắn liền với "hồn nơi chốn" của khu vực bản địa, là yếu tố hết sức quan trọng để nâng cao bản sắc trở thành những không gian phản ánh mức độ văn minh của một thành phố, thậm chí là biểu tượng, nơi cung cấp những trải nghiệm ý nghĩa về văn hóa, thẩm mỹ. Quan tâm đến các xu hướng về thiết kế không gian mở, không gian giao lưu cộng đồng kết hợp yếu tố sinh thái phù hợp với xu hướng phát triển bền vững. Đánh giá khả năng chuyển đổi dựa vào tình hình thực tế của cơ sở sản xuất công nghiệp: toàn phần hoặc một phần.

### a. Một số mô hình chuyển đổi di sản công nghiệp tiêu biểu

#### ***Mô hình chuyển đổi DSCN tiêu biểu về mặt quản lý:***

- Bảo tàng Les Abattoirs, Pháp
- Khu tổ hợp La Friche Belle-de-Mai Marseille, Pháp

#### ***Mô hình chuyển đổi DSCN tiêu biểu về mặt công năng***

- Xưởng làm việc chia sẻ co-working Nod Makerspace, Romania
- Xưởng nghệ thuật La Escocesa, Tây Ban Nha

- Vườn Foundries garden, Pháp
- Bảo tàng nghệ thuật đương đại Macro Museo, Ý
- Trường đại học ENSA Normandie, Pháp

**Mô hình chuyển đổi di sản công nghiệp tiêu biểu về mặt ý tưởng đột phá**

- Khu triển lãm Gasometer Oberhausen, Đức
- Không gian biểu diễn nghệ thuật Carrrière de lumière, Pháp
- Áp dụng công nghệ số vào bảo tàng đương đại



**Hình PL.IV-8: Khu tổ hợp FRICHE BELLE-DE-MAI**

41 Rue Jobin, 13003  
Marseille, Pháp

Diện tích: 100 000 m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Nhà máy thuốc lá

Chức năng hiện tại: Khu tổ hợp không bao gồm nhà ở



**Hình PL.IV-9: Xưởng làm việc co-working NOD MAKERSPACE**

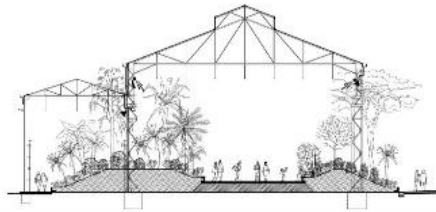
Splaiul Unirii 160,  
București 040041,  
Romania

Diện tích: 1400m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Nhà máy bông

Chức năng hiện tại: Xưởng làm việc co-working





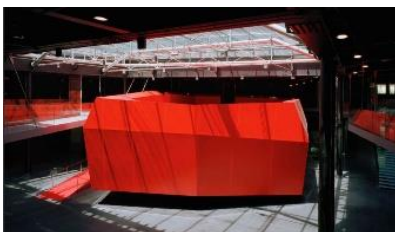
**Hình PL.IV-10:  
Khu vườn  
FOUDERIES'  
GARDEN**

Rue Louis Joxe, 44200  
Nantes, France

Diện tích: 23000m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Nhà  
kho

Chức năng hiện tại:  
Vườn



**Hình PL.IV-11:  
Bảo tàng  
MACRO**

Via Nizza, 138, 00198  
Roma RM, Italy

Diện tích: 12000 m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Nhà  
máy bia

Chức năng hiện tại:  
Bảo tàng nghệ thuật  
đương đại



**Hình PL.IV-12: Trường  
ENSA Normandie**

27 Rue Lucien Fromage, 76160  
Darnétal, Pháp

Diện tích: 6000 m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Nhà máy dệt

Chức năng hiện tại: Trường đại học



**Hình PL.IV-13: Khu triển  
lãm GASOMETER  
OBERHAUSEN**

Arenastraße 13, 46047 Oberhausen,  
Đức

Diện tích: 7000 m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Kho chứa khí gaz

Chức năng hiện tại: Khu triển lãm



**Hình PL.IV-14: Trung tâm  
trình diễn nghệ thuật  
CARRIÈRES DE LUMIÈRES**

Route de Maillane, 13520 Les Baux-de-  
Provence, Pháp

Diện tích: 7000 m<sup>2</sup>

Chức năng cũ: Mỏ khai thác đá

Chức năng hiện tại: Trung tâm trình diễn  
nghệ thuật





### 3. Các phương pháp thiết kế can thiệp chuyển đổi hình thức kiến trúc công trình<sup>5</sup>

Donghwan Kim (năm 2018) đề xuất tám loại mẫu thay đổi hình thức kiến trúc khác nhau dựa trên sơ đồ khái niệm của Bollack, cụ thể:

Loại “chèn” là một phương pháp sử dụng cấu trúc cũ hiện có để bảo vệ các tòa nhà nguyên bản trong khi chèn không gian mới vào tập cũ hơn (Bollack 2013). Bollack mô tả phương pháp chèn là duy trì mặt tiền của tòa nhà cũ như một lớp da để lưu giữ ký ức và cảm xúc. Việc chèn thực tế xác định không gian mới. Gần đây, nhiều thành phố ở châu Âu đã áp dụng chiến lược này để chèn không gian mới vào các tòa nhà cũ được xây dựng vào cuối thế kỷ XVIII và đầu thế kỷ XIX. Điều này đang đáp ứng với bối cảnh đô thị dày đặc. Ví dụ: Westminster Arcade đã áp dụng kiểu “chèn”, giữ mặt tiền lịch sử bên ngoài và chèn thêm các không gian chức năng mới (căn hộ đơn vị nhỏ và cửa hàng bán lẻ). Lớp vỏ ngoài hiện có được giữ nguyên với các chất liệu, hình thức và tỷ lệ cũ của nó. Với các chức năng mới bên trong và lớp vỏ ký ức được bảo tồn bên ngoài, công chúng sẽ hấp dẫn về mặt cảm xúc khi nhìn và cảm nhận những cấu trúc và hình thức cũ như vậy, vì điều này giúp bảo tồn bầu không khí hiện có của các khu lịch sử.



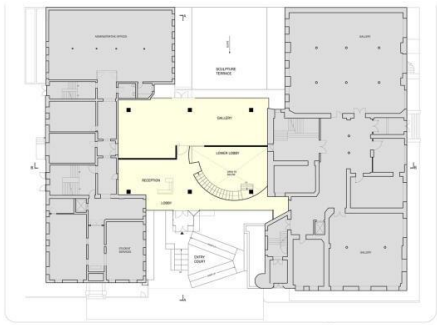
Hình PL.IV-15: Mặt tiền tòa nhà Westminster Arcade, Providence, Rhode Island, Mỹ

Việc phân loại "ký sinh" thành ba loại; ký sinh, ký sinh - chồng lớp, và ký sinh - liền kề. Bollock nhấn mạnh rằng loại ký sinh nên có mối quan hệ tích cực và có lợi với vật chủ (cấu trúc cũ) và vật ký sinh (mới) (Bollack 2013). Các loại ký sinh trùng, ký sinh - chồng lớp, ký sinh - liền kề được phân biệt bằng hình thức bổ sung. Hiện tại, loại “ký sinh” bao gồm tòa nhà ban đầu và các phần bổ sung mới. Tòa nhà ban đầu giữ nguyên hình thức và chất liệu có thể được coi là ký ức lịch sử của nó, trong khi phần mới được thêm vào cấu trúc cũ, đại diện cho hình thức và thẩm mỹ mới. Tòa nhà mới

<sup>5</sup> Donghwan Kim (2018), Adaptive Reuse of Industrial Buildings for Sustainability; Analysis of Sustainability and Social Values of industrial Facades. Thesis. University of Texas at Austin.

sau khi chuyển thể trở nên có ý nghĩa về mặt biểu tượng, lịch sử và tạo thêm sự thú vị thông qua việc phân tầng không gian (Bollack 2013). Loại “ký sinh trùng - chồng lớp” đại diện cho phương pháp tái sử dụng thích ứng theo chiều dọc; phần mở rộng hoặc phần bổ sung. Một đặc điểm của loại hình này là nó phân biệt rõ ràng tình trạng hiện có của mặt tiền cũ và không gian mới bổ sung về vật chất, thiết kế và hình thức. Ý tưởng này có thể là một giải pháp trực tiếp để bổ sung thêm không gian trên các địa điểm hiện có, vì áp lực tăng diện tích sàn đang gia tăng ở nhiều trung tâm đô thị, với các tòa nhà lịch sử chiếm vị trí đặc địa. Dự án tiêu biểu liên quan đến loại hình này là Tháp Hearst ở New York.

Loại “ký sinh –liên kết” được phân loại bằng cách bổ sung theo chiều ngang liền kề với tòa nhà cũ. Việc bổ sung được đặt bên cạnh tòa nhà ban đầu và không làm gián đoạn cấu trúc cũ hơn. Nó trông giống như bất kỳ loại “ký sinh” nào khác, theo quan niệm của Bollack, rõ ràng là dễ đọc; “Không làm mờ ranh giới, không chuyển giao các yếu tố kiến trúc” (Bollack 2013). Mặt tiền mới và cũ được phân tách trực quan bằng các phong cách riêng biệt, vật liệu, màu sắc và kết cấu khác nhau. Mỗi hình thức và khối lượng đều có giá trị trong bối cảnh của chúng. Một tòa nhà tiêu biểu với các biện pháp can thiệp liền kề là hội trường Higgins. Hình 10 cho thấy chế độ xem độ cao và bản vẽ mặt bằng của tòa nhà hiện đang được sử dụng làm tòa nhà học thuật cho Trường Kiến trúc ở Viện Pratt. Tòa nhà này được thiết kế lại bởi các kiến trúc sư Steven Holl sau khi đám cháy phá hủy Cánh Trung tâm của tòa nhà. Phần bổ sung ở trung tâm của tòa nhà này có thể được phân biệt bằng các vật liệu khác nhau như kính kính. Các không gian thêm vào được sử dụng như một kết nối chức năng bên trong, cung cấp các phòng cho các studio kiến trúc và phòng trưng bày cho một cuộc triển lãm.



Hình PL.IV-16: Tháp Hearst, New York và Mặt đứng – Mặt bằng Hội trường Higgins, Trường Kiến trúc Pratt Institute, Brooklyn, New York, Hoa Kỳ

Theo quan niệm của Bollack, khái niệm “bọc” là bao bọc một cấu trúc cũ hơn để bảo vệ các vật liệu và hình thức ban đầu (Bollack 2013). Chiến lược này giữ nguyên các

khối lượng ban đầu, nhưng không thể nhìn thấy mặt tiền cũ từ khung cảnh bên ngoài. Một tòa nhà được gọi là Kalkin's Bunny Lane House nằm ở Bernardsville, New Jersey, thể hiện khái niệm “kết thúc” điển hình. Kiến trúc sư, Adam Kalkin, giải thích khái niệm thiết kế như một “nhà chứa máy bay”. Lớp vỏ ngoài kiểu hiện đại mới làm cong và bao bọc ngôi nhà nguyên bản.



*Hình PL.IV-17: Nhà Bunny Lane tại Bernardsville, New Jersey, 2001*

Chiến lược "dệt" tương tự như "ghép", dệt phần bổ sung và tòa nhà ban đầu. Giống như các chiến lược tái sử dụng thích ứng khác, các kiến trúc sư nên quyết định có nên để nguyên các cấu trúc cũ hay loại bỏ nó trong giai đoạn thiết kế hay không. Dệt kim phổ biến trong việc tái thiết các tàn tích sau Thế chiến thứ hai hoặc từ các thảm họa thiên nhiên. Các yếu tố cũ hoặc mặt tiền ban đầu được tái sử dụng và các phần bổ sung mới giống với vật liệu cũ, bố cục mặt tiền hoặc tỷ lệ. Nó không phải là một phương pháp để bảo tồn hoặc khôi phục hoàn toàn tòa nhà cũ, phần mới và phần cũ là khác biệt. Loại “bóc” theo nghĩa đen có nghĩa là một phương pháp loại bỏ một bức tường bên ngoài, sau đó sử dụng lại các cột cũ, vật liệu nội thất và các tấm ban đầu. Nó không phải là một kiểu tái sử dụng thích ứng phổ biến so với các chiến lược khác. Tuy nhiên, chiến lược này có thể tạo ra không gian công cộng chỉ với việc xóa mặt tiền.



*Hình PL.IV-18: Tái phát triển nhà máy bia Ngọc trai, Texas. Café (trái), không gian công cộng mở (phải)*

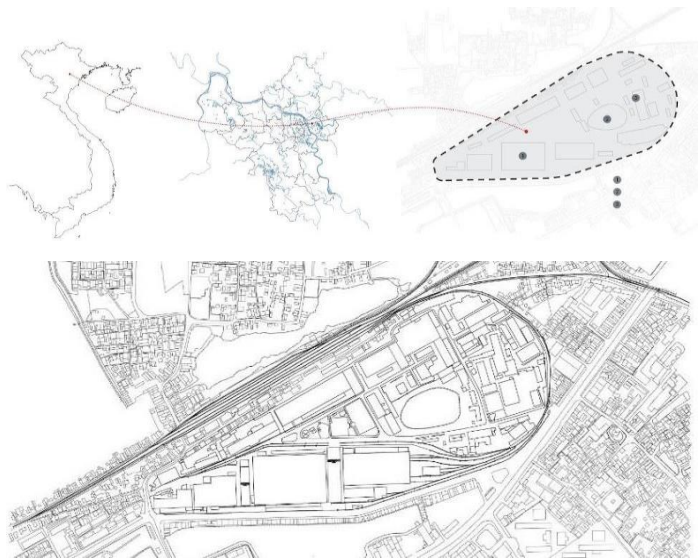


Cuối cùng, khái niệm “ghép” là đặt các bộ phận cũ vào công trình mới giống như cây ghép. Thông qua việc tiết kiệm các vật liệu và bố cục cũ của mặt tiền, các yếu tố của nó có thể được giữ lại và tái sử dụng như mặt tiền của một tòa nhà mới được đề xuất. Khi đó, các bộ phận cũ có thể được công nhận như một vật trang trí, hoặc một yếu tố nghệ thuật có giá trị thẩm mỹ, lịch sử.

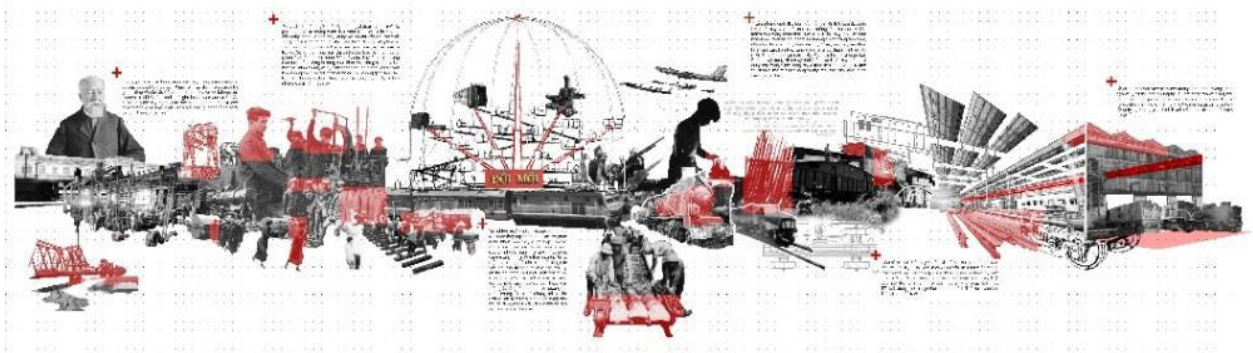
### C. TÁI THIẾT DI SẢN CÔNG NGHIỆP – NHÀ MÁY XE LỬA GIA LÂM<sup>6</sup>

**Công trình:** Nhà máy Xe lửa  
Gia Lâm

**Vị trí:** nằm tại Số 551 Nguyễn  
Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận  
Long Biên, thành phố Hà Nội.



**Public price of Creative Space transformation in Hanoi, category Creative space on**



**ancien industrial facilities in urban areas, case study of Gia Lam train factory**

Arch. Pham Trung Hieu

Nguyen Dang Hai

Vu Văn Thieu

Tran Trung Ngan

Trinh Xuan Khoi

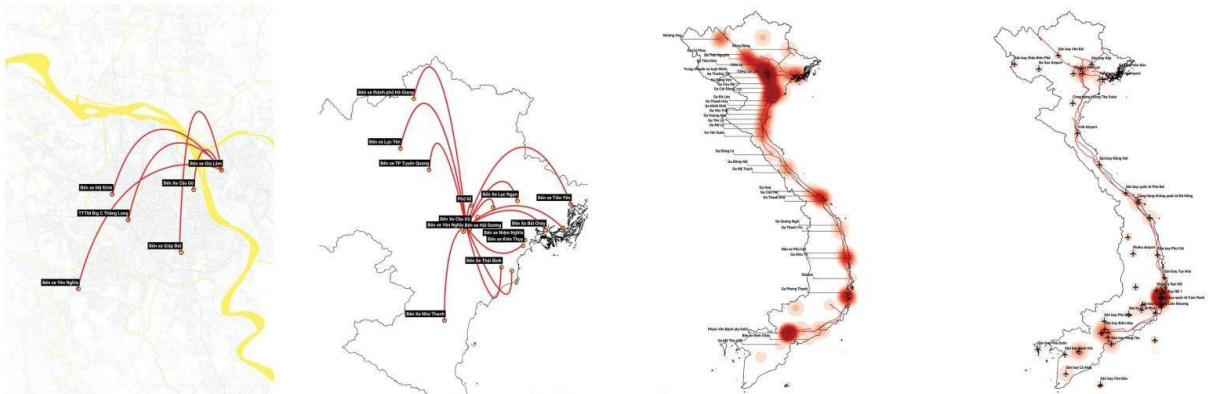
Le Ngoc Hung

Phung Huy Viet

Dao Phuong Linh

Le Vu Minh Duc

<sup>6</sup> Dự án “Tái thiết di sản công nghiệp” do tổ chức EUNIC phát động năm 2021, với chủ đề: Hiện trạng các không gian công nghiệp tại Hà Nội và kinh nghiệm quốc tế về di sản công nghiệp.



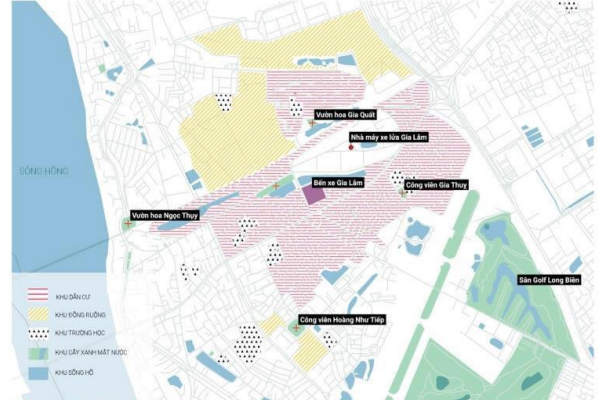
1.7 **Tiềm năng lan tỏa mô hình không gian sáng tạo theo tuyến đường sắt quốc gia và hệ thống giao thông công cộng**



1.8 **Dòng chảy sáng tạo**

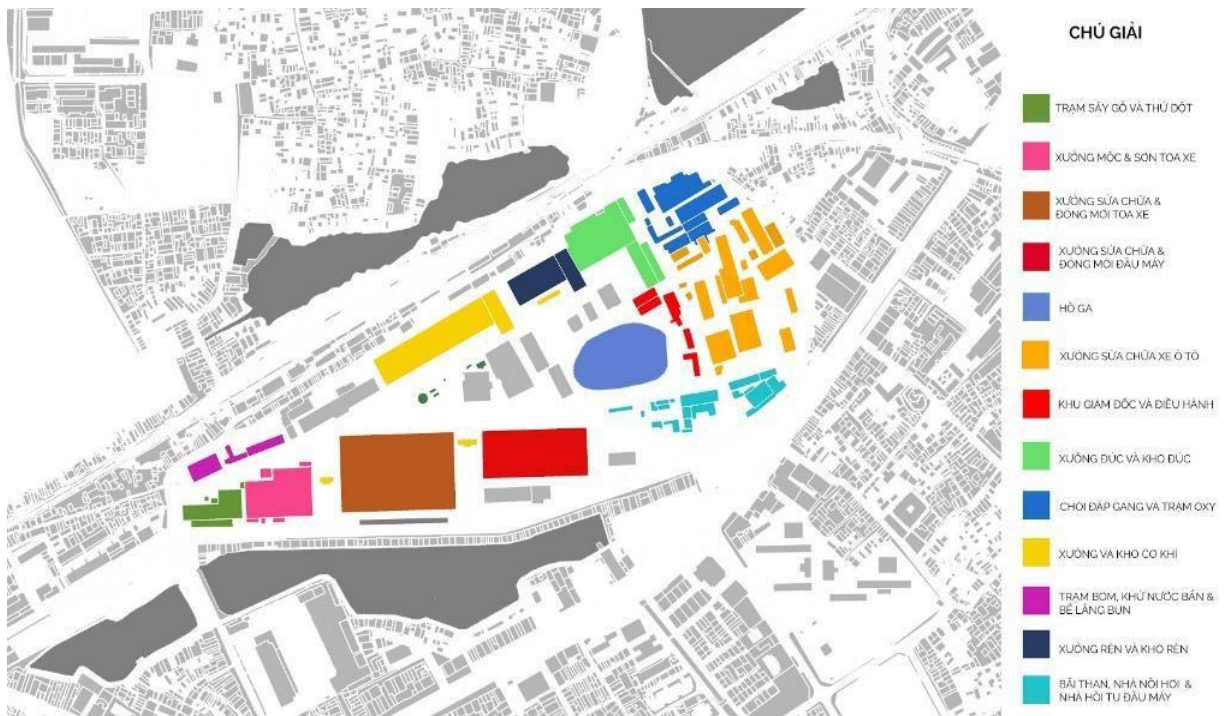


1.9 **Sơ đồ liên hệ MXLGL với các di sản công nghiệp khác**



1.10 **Sơ đồ liên hệ vùng**

*Hình PL.IV-19: MXLGL - Liên hệ vùng*



*Hình PL.IV-20: MXLGL - Tổng mặt bằng hiện trạng*



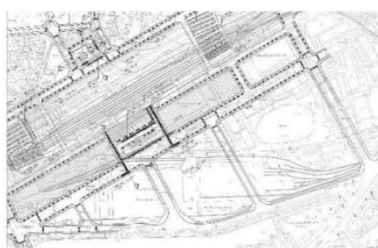
## 1. Quan điểm thiết kế, mô hình đề xuất và phương án quy hoạch, kiến trúc

### a. Quan điểm thiết kế:

Lấy bối cảnh Nhà máy xe lửa Gia Lâm (XLGL) để đề xuất hướng đi khai thác tiềm năng phát triển hệ thống giao thông công cộng mà Hà Nội đang triển khai kết hợp tận dụng khả năng đầu tư mô hình TOD đem lại, đưa ra một tầm nhìn quy hoạch cho khu vực Nhà máy Xe lửa Gia Lâm trong tương lai dựa trên việc vi chỉnh bản quy hoạch công trình TOD của dự án nghiên cứu phát triển Đường sắt Đô thị (ĐSĐT) gắn kết với phát triển đô thị ở Hà Nội / JICA & HPC.

Kết hợp với đồ án quy hoạch 1/2000 phân khu đô thị N10 đã được phê duyệt định hướng xây dựng công trình bảo tàng và công trình văn hóa... tại khu đất nghiên cứu để đưa ra mô hình **Không gian Văn hóa - Sáng tạo Cộng đồng** như một giải pháp tối ưu hóa hai hướng nghiên cứu trên. Từ đó, giải pháp thiết kế đối với Nhà máy Xe lửa Gia Lâm được cụ thể hóa thành các thành phần chính trong quy hoạch :

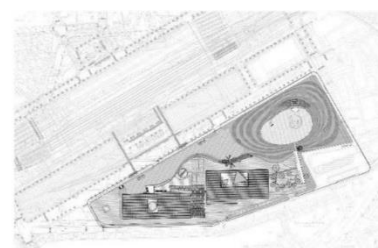
- Hạ tầng kỹ thuật giao thông công cộng
- Không gian Văn hóa - Sáng tạo cộng đồng
- Đất dự trữ phát triển



Dự án nghiên cứu phát triển Đường sắt Đô thị (ĐSĐT) gắn kết với phát triển đô thị ở Hà Nội / JICA & HPC



Đồ án quy hoạch phân khu đô thị N10 Hà Nội, quận Long Biên và huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/2000



Định hướng kết hợp tối ưu hóa hai đồ án quy hoạch

Hình PL.IV-21: NMXLGL – Phân tích, định hướng quy hoạch

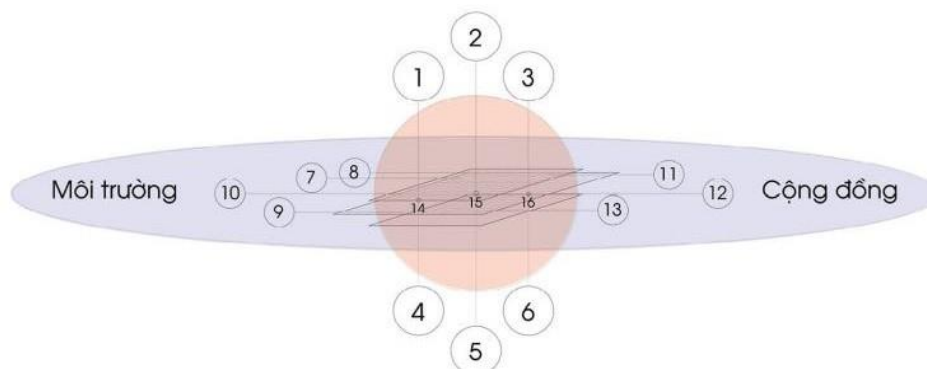
### b. Mô hình đề xuất:

“Không gian Văn hóa - Sáng tạo cộng đồng” là mô hình được đề xuất, sẽ bao gồm các công trình cụ thể tương ứng với các thành tố của mô hình như sau:

Thành tố	Công trình
1. Bảo tồn thích ứng di sản giá trị	<b>Bảo tàng ngành Đường sắt</b>
2. Kiến tạo Không gian Sáng tạo cộng đồng	<b>Không gian Sáng tạo cộng đồng: Creative Space</b>
3. Không gian công viên cây xanh	<b>Công viên Nghệ thuật</b>

Các hạng mục này gắn kết trong một không gian cảnh quan liên hoàn sống động, phù hợp định hướng tính chất công trình trong bản quy hoạch N10/2014 đã được phê duyệt.

Mô hình được đề xuất có các giai đoạn phát triển dự kiến:



1. Dấu ấn địa điểm
2. Công năng thích ứng
3. Triết lý hoạt động
4. Bảo tồn thích ứng, phát huy giá trị Di sản
5. Kiến tạo Không gian sáng tạo cộng đồng kết hợp thương mại & thương mại điện tử
6. Không gian Xanh

7. Tham quan
8. Tiếp xúc
9. Trải nghiệm
10. Thư giãn

11. Cảm nhận
12. Sáng tạo
13. Vui chơi

14. Bảo tàng ngành Đường sắt
15. Không gian Sáng tạo : Creative Space
16. Công viên nghệ thuật

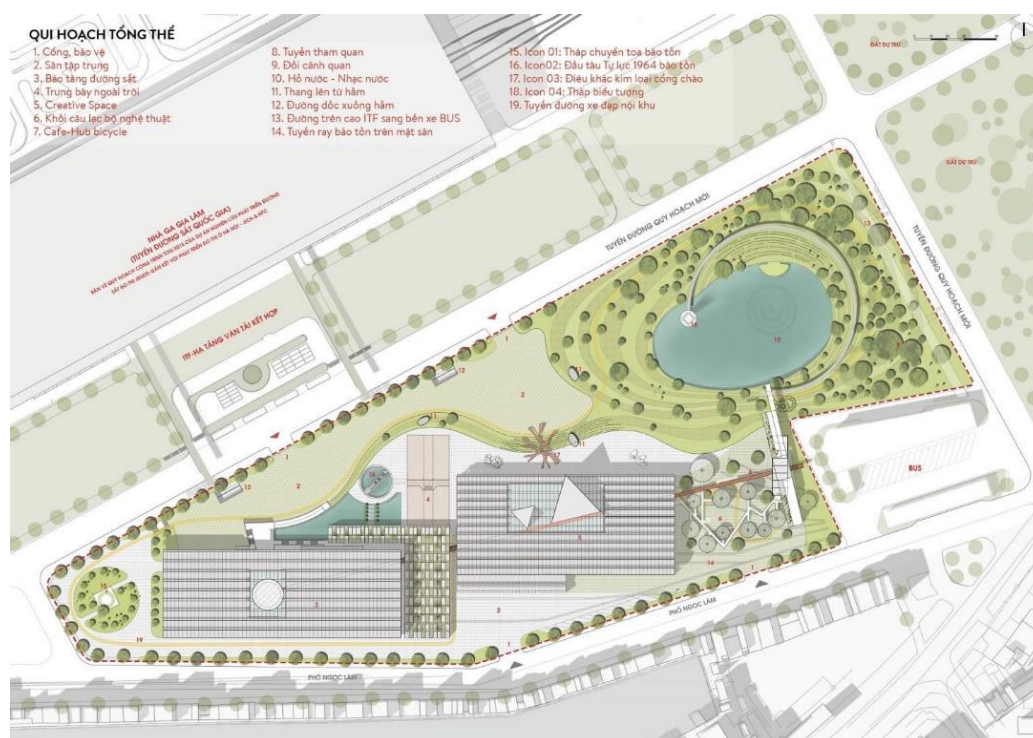
*Sơ đồ PL.IV-5: NMXLGL – Mô hình không gian văn hóa, sáng tạo cộng đồng Hà Nội*

### c. Giải pháp Quy hoạch:

Đề xuất tối ưu hóa hai hướng tiếp cận của hai bản đồ án quy hoạch được nghiên cứu kỹ lưỡng. Cụm công trình khi hình thành sẽ có mối quan hệ gắn bó chặt chẽ về giao thông với hệ thống Đường sắt quốc gia và hệ thống giao thông công cộng, đồng thời cũng trở thành một tổ hợp công trình văn hóa điểm nhấn trong quy hoạch phân khu. Như vậy, hướng từ Tây sang Đông, khối nhà xưởng 3B được bảo tồn toàn bộ phần mặt bằng sẽ có công năng trong tương lai là Không gian Sáng tạo. Khối nhà xưởng 5B được giữ lại 2/3 khối tích, cải tạo thích ứng thành Bảo tàng ngành Đường sắt. Các phần không gian còn lại được quy hoạch thành công viên nghệ thuật, cây xanh, sân đường cảnh quan và các hạng mục phụ trợ. Khối tích của công trình mới cấu thành từ khối nhà xưởng cũ, sẽ được cải tạo bổ sung các yếu tố cảnh quan để hài hòa hơn với đô thị xung quanh, tương xứng với nhà ga xe lửa Gia Lâm trong tương lai được quy hoạch ở hướng đối diện.

Giao thông tiếp cận theo 05 hướng từ tuyến phố mới mở và phố Ngọc Lâm đảm bảo thuận tiện cho khách thăm quan và người sử dụng. Hai lối vào chính từ phía Bắc vào 02 khu vực sân tập trung rộng lớn có đường dẫn xuống hầm để xe, không để trên mặt đất ảnh hưởng mỹ quan và mất diện tích tổ chức sự kiện của công trình. Hầm được thiết kế chung cho tất cả các hạng mục trong tổ hợp đáp ứng công suất tối đa của mô hình. Hai lối vào từ phía Nam, phố Ngọc Lâm dẫn vào sân tập kết sản phẩm nghệ thuật, vật liệu chế tác, tiếp cận khối sinh hoạt CLB và Bicycle HUB. Lối vào từ phía Nam dành cho người đi bộ, cư dân sinh sống lân cận tiếp cận công trình. Để tạo thuận lợi cho cộng đồng sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, đồng thời không để bị chia cắt tổng thể, đề xuất bố trí đường đi bộ trên cao kết nối trung tâm ITF phía Bắc và bến xe BUS phía Nam tại vị trí phía Đông của khu đất, đi qua khu công viên nghệ thuật. Khi đi trên con đường này, người đi bộ cũng thưởng ngoạn được toàn cảnh quần thể công trình. Thê đất công trình thoải dần từ Bắc xuống Nam, chênh nhau 1,2m, khi thiết kế cảnh quan, đề xuất bố trí 01 triền cỏ dốc chia tách sân tập trung và lớp sân phía trước có bố trí hoạt động của công trình tạo lớp đệm không gian, dẫn dắt gây hứng thú cho người sử dụng.

Sau khi hồi sinh không gian nhà máy, quy hoạch đưa ra kiến tạo được mối liên kết nội và ngoại khu đáp ứng được những yêu cầu đối với một không gian sáng tạo đa năng và hiện đại.



Hình PL.IV-22: NMXLGL – Quy hoạch tổng thể



### Giải pháp Kiến trúc:

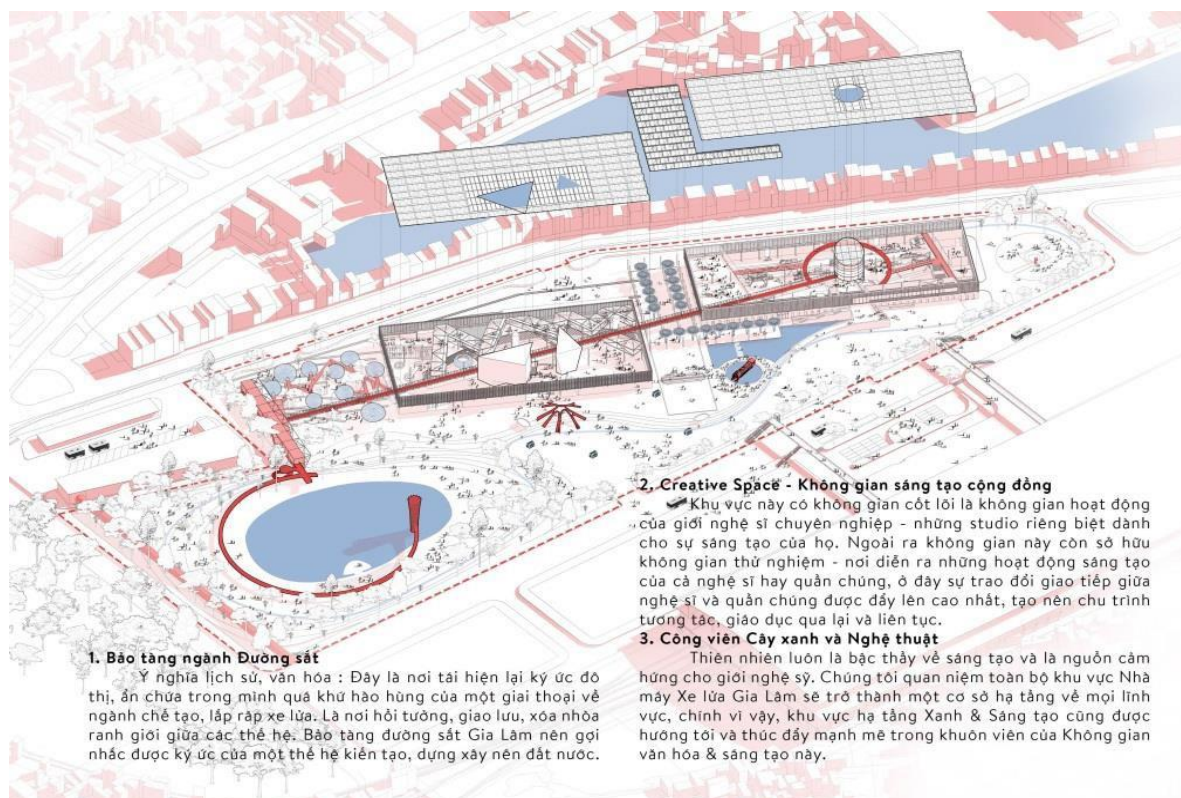
Giải pháp kiến trúc chính của đồ án là phát huy cấu trúc nhịp điệu của hệ khung kết cấu nhà xưởng cũ, thay đổi và bổ sung cấu trúc bề mặt, thay đổi vật liệu hoàn thiện để tạo nên một hình thức mới hiện đại, năng động nhưng cũng lưu giữ ký ức địa điểm bởi hình khối và hệ mái răng cưa đặc trưng của nhà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

Để làm rõ ý tưởng về sự khởi nguồn của di sản dẫn tiến đến những tư duy sáng tạo bền vững, đề xuất thiết lập một tuyến thăm quan bậc lộ tốt nhất tinh thần của đồ án. Tuyến là 01 hành lang xuyên suốt tổ hợp công trình, ở cao độ +5.200, trải nghiệm các lớp không gian góc cạnh và đầy màu sắc.

Bên cạnh đó, đề xuất sử dụng thêm 01 cấu trúc chịu lực điển hình có hình dáng Hyperboloid để gia tăng ngôn ngữ kiến trúc cho những hình khối cũ.

03 hạng mục chính trong tổng thể:

1. Bảo tàng ngành Đường sắt
2. Creative Space - Không gian sáng tạo cộng đồng
3. Công viên Cây xanh và Nghệ thuật



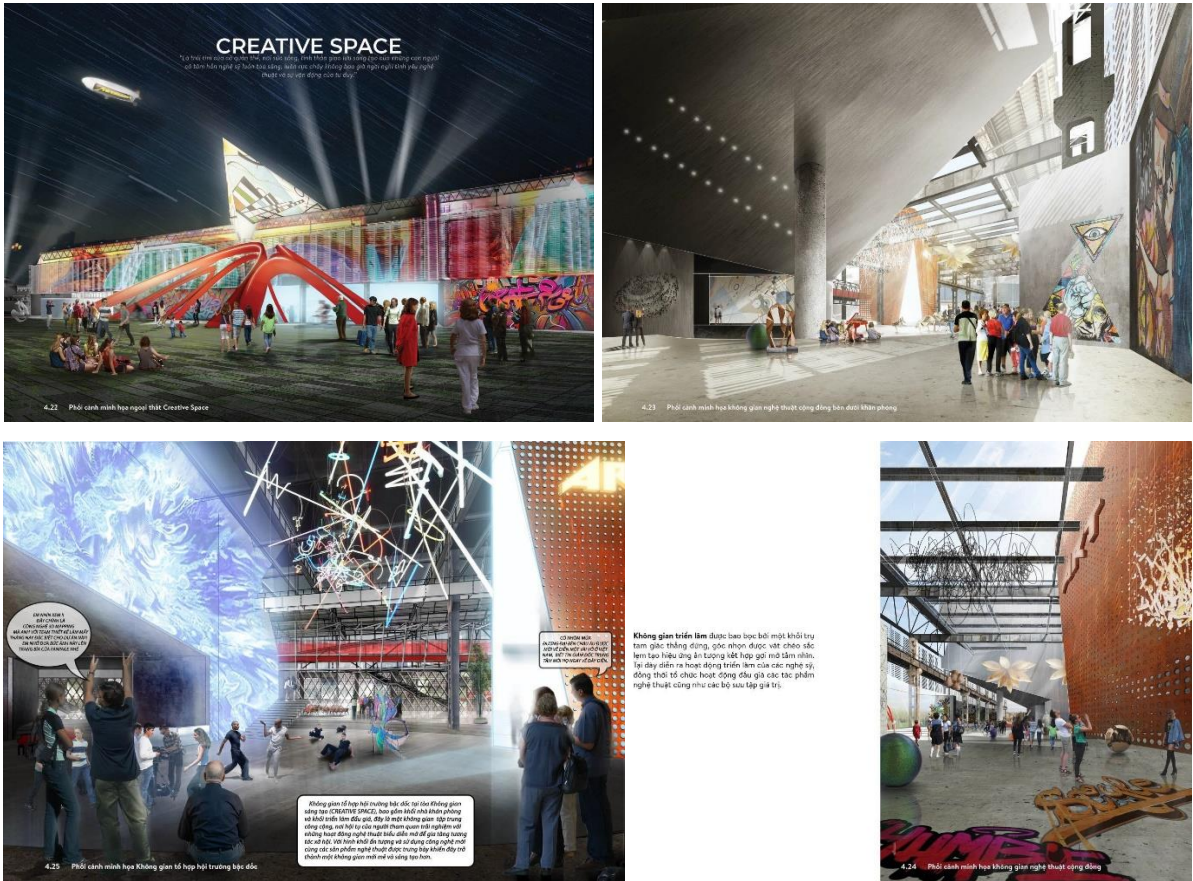
Hình PL.IV-23: NMXLGL – Phân tích mối liên hệ giữa các không gian chức năng

## 2. Giải pháp tổ chức công năng sử dụng

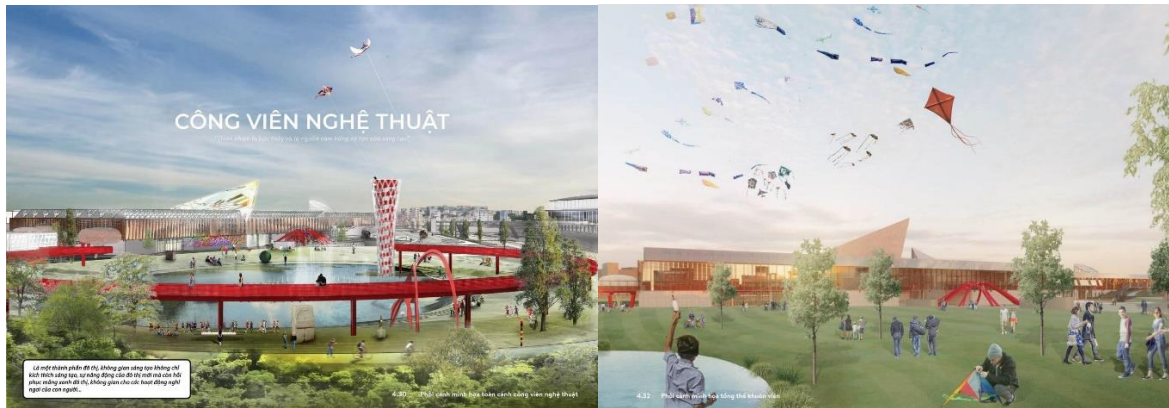




Hình PLIV-7: NMXLGL – Phối cảnh minh họa hạng mục Bảo tàng ngành Đường sắt



Hình PL.IV-25: NMXLGL – Phối cảnh các hạng mục Không gian sáng tạo cộng đồng

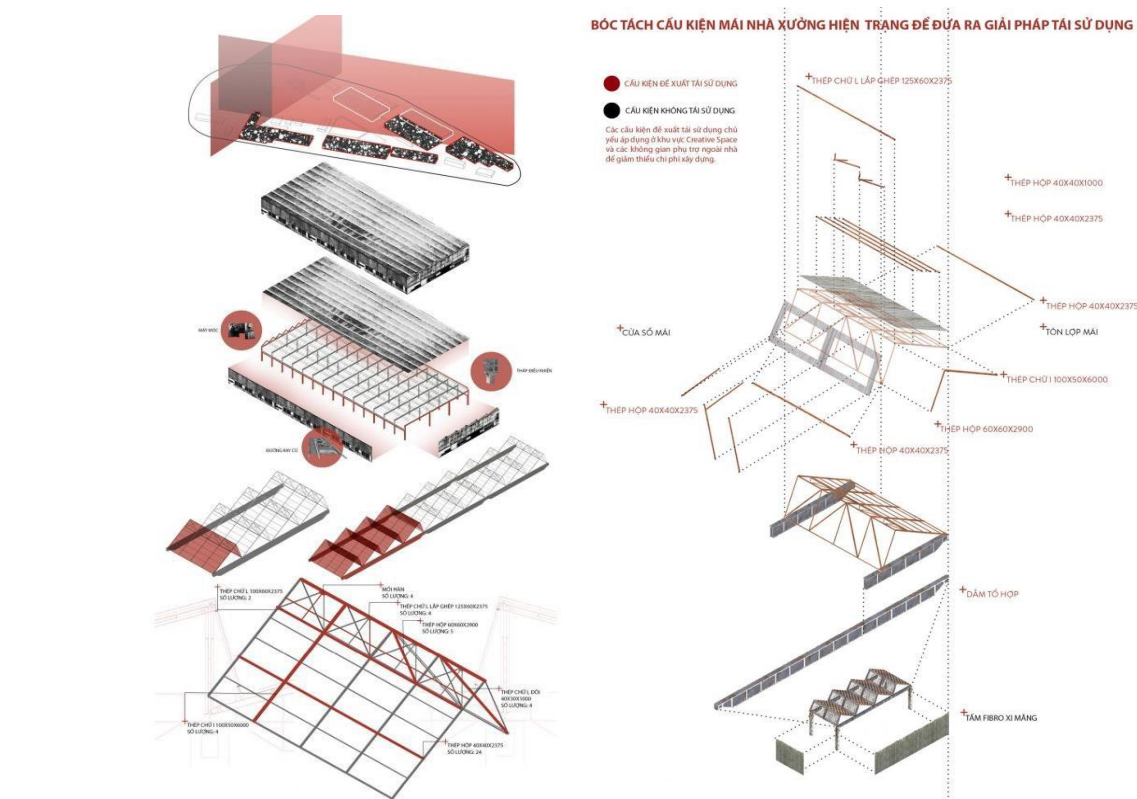


Hình PL.IV-26: NMXLGL – Phối cảnh hạng mục Công viên

#### 4. Giải pháp tái sử dụng cấu trúc và cấu kiện

Đề cao giải pháp tái sử dụng hoàn toàn hoặc một phần cấu trúc di sản công nghiệp. Các khung chịu lực của di sản thường có ưu điểm thoáng, rộng, khá ấn tượng. Nhưng nhược điểm là đơn tuyến và lặp lại. Để phát huy ưu điểm và khắc phục nhược điểm, đề xuất kiến tạo thêm cấu trúc chịu lực điển hình nhỏ hơn làm trung gian để chuyên hóa

không gian hiện trạng vào những không gian mới. Hình thức cấu trúc mới và thủ pháp lồng ghép sẽ mang lại tinh thần mới cho cả hình khối và không gian của công trình: Không gian mới được hình thành từ cấu trúc xưa cũ. Các cấu kiện cũ được phân loại, kiểm tra cường độ, được gia cố, tái cấu trúc thành các cấu kiện trong không gian mới. Hoạt động này vừa tiết kiệm được chi phí, vừa đưa thêm một ý nghĩa văn hóa cho công trình.



Hình PL.IV-27: NMXLGL - Giải pháp tái cấu trúc và cấu kiện

## 5. Dự kiến giải pháp kỹ thuật

Các công trình chính trong quần thể kế thừa hệ khung chịu lực chính của nhà máy: hệ cột BTCT, khung dầm, vì kèo thép. Các chi tiết kiến trúc cải tạo xây mới, các phần không gian cây ghép cũng sẽ sử dụng hai hệ kết cấu này.

- Với Bảo tàng ngành Đường sắt: Giữ lại 2/3 hệ khung nhà xưởng, gia cố bằng hệ khung dầm thép cho phần kết cấu còn lại. Đập bỏ phần tường bao che cũ, thay mới bằng vách BTCT dày 400 mác 300. Bổ sung 04 cột BTCT đường kính 80cm ở lõi của bảo tàng để đỡ hệ khung mái hình trụ tròn trung tâm. Bỏ 02 cột BTCT cũ tại vị trí này, các cột mới kết hợp với hệ khung bổ sung sẽ chịu lực thay thế.

- Với không gian sáng tạo: Giữ lại toàn bộ hệ khung nhà xưởng. Gia cố, thay thế các cấu kiện han gỉ, không đủ khả năng chịu lực. Đập bỏ phần tường bao che cũ, thay

mới bằng vách BTCT dày 400 mác 300. Thiết kế hệ tường cong cấu tạo bằng dàn thép tái sử dụng để đỡ hệ khung không gian sáng tạo tại cao độ 3,5m. Hệ khung này được thiết kế tổ hợp như 01 khung dàn không gian kích thước tiết diện điển hình 3,0mx3,5m.

- Với khu trung bày ngoài trời: Sử dụng hệ cột giàn hình hyperboloid để đỡ hệ dàn mái thép khu vực chuyển tiếp giữa 02 khối công trình, tại vị trí dầm bo của dàn mái có bố trí hệ cột thép gia tăng khả năng chịu lực.

- Với khối cầu lạc bộ: Sử dụng hệ cột giàn hình hyperboloid kết hợp hệ cột chống tái sử dụng từ cấu kiện nhà xưởng cũ để tạo nên hệ khung thép hỗn hợp.

- Với tháp biểu tượng: Sử dụng hệ khung thép hình dáng hyperboloid bao bọc bên ngoài, bên trong dùng hệ BTCT cường độ cao cho trụ chính đỡ bể nước trên đỉnh. Thang xoay và lan can sử dụng kết cấu thép để giảm tải trọng.

Hệ thống cửa sổ mái của cấu trúc cũ được phân bố rất tốt để lấy sáng, thoáng cho không gian bên dưới nên đề xuất được phát huy bên cạnh việc kiểm soát hệ thống đóng mở để đối lưu không khí và lấy sáng.

## **6. Dự kiến giải pháp quản lý, vận hành và phân đợt xây dựng**

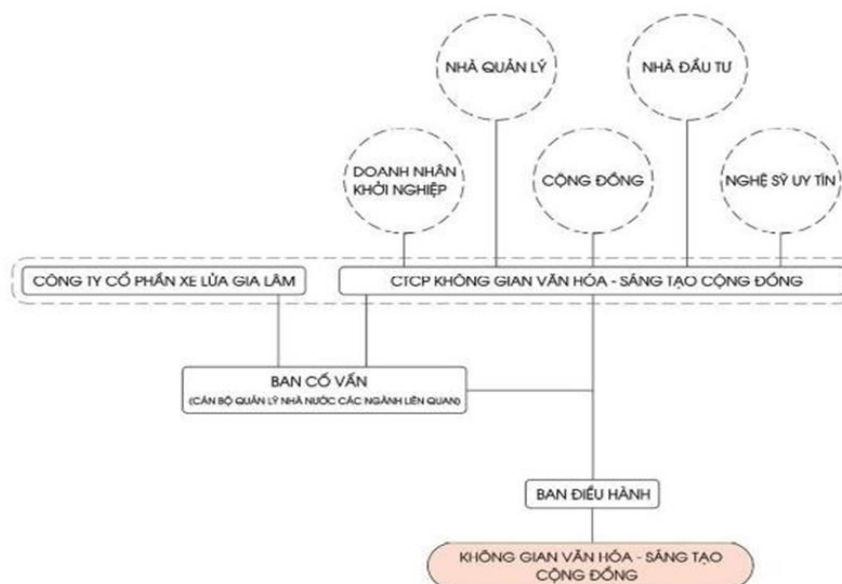
Đề xuất, tổ hợp 03 hạng mục công trình vận hành đồng bộ, có sự liên hệ chặt chẽ, dưới sự quản lý của 02 đơn vị. Bảo tàng Đường sắt do Công ty cổ phần xe lửa Đường sắt quản lý. Không gian sáng tạo sẽ do một tập thể gồm các nhà quản lý, nhà đầu tư, các nghệ sĩ uy tín, doanh nhân khởi nghiệp... đứng ra thành lập Công ty cổ phần huy động vốn xã hội hóa để hoạt động. Công ty thành lập Ban cố vấn có sự tham gia của các Cán bộ quản lý Nhà nước các chuyên ngành: Văn hóa, Xây dựng, Kế hoạch đầu tư, Tài chính, Du lịch... để định hướng và giúp đỡ về chính sách. Ban cố vấn sẽ có mặt theo lịch biểu được xác định để tư vấn, hướng dẫn về các dự án sáng tạo, khởi nghiệp..., đồng thời tổ chức các buổi trao đổi, truyền cảm hứng, chia sẻ kinh nghiệm và kỹ năng thực tiễn cho các thành viên ban quản lý. Cộng đồng có thể tham gia mua cổ phần để trở thành cổ đông, trở thành một phần của nền kinh tế sáng tạo.

Hai đơn vị quản lý này lập ra 01 Ban điều hành có đại diện thành phần của hai bên, để đảm bảo mô hình “không gian Văn hóa – Sáng tạo cộng đồng” hoạt động đồng bộ, phát huy tối đa hiệu quả mà quần thể mang lại – tạo được Triết lý hoạt động của riêng mình.

“Không gian Văn hóa – Sáng tạo cộng đồng” sẽ được vận hành để phối hợp với các không gian khác, nghệ sĩ độc lập và người thực hành sáng tạo trong nhiều lĩnh vực



khác nhau như điện ảnh, văn hóa bản địa, phát triển doanh nghiệp sáng tạo, truyền thông đa phương tiện và nghệ thuật đương đại... nhằm thúc đẩy các sự kiện văn hóa nghệ thuật, cũng như xây dựng và kết nối công chúng. Dự án sẽ phối hợp với các không gian văn hóa sáng tạo khác để tạo ra được nhiều tác động thông qua các hoạt động được triển khai trên phạm vi trong nước và quốc tế.



Sơ đồ PL.IV-6: NMXLGL – Môi liên hệ của các bên liên quan trong quản lý, vận hành

Phân đợt xây dựng: Công trình có nguồn vốn xã hội hóa, nên cần phân đợt đầu tư xây dựng hợp lý, tương ứng với quá trình thích ứng, tham gia của cộng đồng để phát triển hiệu quả các không gian chức năng.

**Bảng PL.IV-2: NMXLGL – Phân đợt xây dựng**

Giai đoạn	Hạng mục xây dựng
<b>Giai đoạn I</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Phá dỡ làm sạch mặt bằng theo quy hoạch thiết kế</li> <li>2. Xây dựng hoàn thiện Bảo tàng ngành Đường sắt</li> <li>3. Xây dựng khu hầm để xe</li> <li>4. Gia cố khung chịu lực, hoàn thiện tầng 01 khu Không gian sáng tạo</li> <li>5. Xây dựng công viên Nghệ thuật (trừ phần hành lang trên cao và tháp biểu tượng).</li> </ol>
<b>Giai đoạn II</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hoàn thiện tầng 02 khu vực Không gian sáng tạo</li> <li>2. Xây dựng khu sinh hoạt câu lạc bộ ngoài nhà</li> <li>3. Hoàn thiện các hạng mục còn lại của công viên nghệ thuật.</li> </ol>