

3 HOẠT ĐỘNG THÍ ĐIỂM TẠI Ô PHỐ VÀ PHỐ HÀNG BUỒM

3.1 Khung và phương pháp luận dự án

1) Mục tiêu

Nhằm xác định tính khả thi của phương pháp có sự tham gia của nhiều ngành, đã tiến hành thiết lập mô hình bảo tồn và phát triển cũng như cơ chế thực hiện, các hoạt động thí điểm.

Phố Hàng Buồm và một ô phố bao quanh bởi phố Hàng Buồm, Hàng Giày, Lương Ngọc Quyến, Tạ Hiện được lựa chọn làm khu vực hành động để thực hiện điều tra chi tiết và các kế hoạch hành động lựa chọn với sự tham gia của người dân, Ủy ban Nhân dân Phường và Ban Quản lý Khu Phố Cổ.

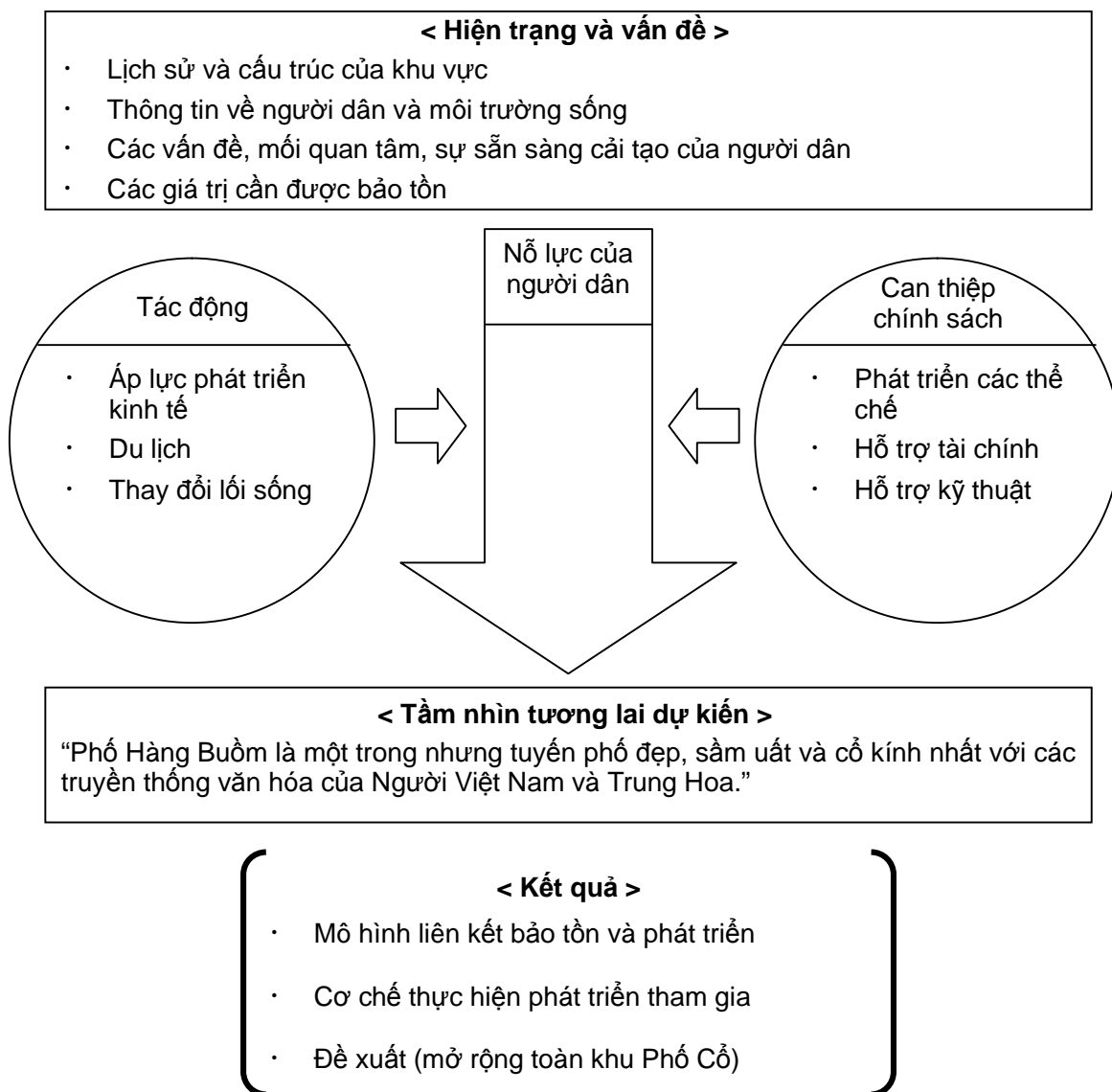
Các hoạt động thí điểm trong khu vực hành động bao gồm:

- (i) Hỗ trợ người dân và các bên liên quan trong khu vực hành động xây dựng “quy hoạch phát triển tuyến phố và ô phố tương lai” bao gồm phân tích hiện trạng, giá trị cốt lõi và tiềm năng phát triển, các đề xuất tầm nhìn, mục tiêu và kế hoạch hành động;
- (ii) Thực hiện một số hoạt động mà người dân lựa chọn và đánh giá các phương pháp tiếp cận, ảnh hưởng, bài học kinh nghiệm;
- (iii) Đề xuất các mô hình cải tạo ô phố trong tương lai trong đó có các phương pháp quy hoạch, ý tưởng, quy hoạch không gian và cấp vốn chi tiết;
- (iv) Đề xuất cơ chế thực hiện Phát triển và Bảo tồn khu Phố Cổ trong tương lai.

2) Khung dự án

Khung dự án cơ bản được miêu tả trong Hình 3.1.1.

Hình 3.1.1 Khung cơ bản của dự án thí điểm



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Lựa chọn khu vực hành động

Phố Hàng Buồm và một ô phố của phường Hàng Buồm được lựa chọn làm khu vực hành động để thực hiện điều tra chi tiết và phát triển các đề xuất với sự tham gia của người dân và chính quyền địa phương. Lý do và tiêu chí lựa chọn như sau:

(1) Dưới góc độ lịch sử và xã hội

Phố Hàng Buồm là một trong những khu phố sầm uất nhất nhưng vẫn còn giữ lại nhiều nét cổ kính của Hà Nội. Hàng Buồm là một tuyến phố kéo dài cắt qua các trục phố thương mại vốn là xương sống của khu Phố Cổ. Trục này bắt đầu từ hồ Hoàn Kiếm đi qua Hàng Đào, Hàng Ngang, Hàng Đường sau đó đến chợ Đồng Xuân, nối liền với Hàng Giày và dốc Hàng Than, sau đó nối với đê sông Hồng. Khu phố này đa trải qua nhiều biến đổi về đời sống của người dân. Trong một thời gian dài, Hàng Buồm là nơi sinh sống của người Hoa, đa số đã di tản từ cuối những năm 1970. Tuy nhiên, dấu tích còn lại vẫn còn rõ ràng cho đến ngày nay. Phường cũng ít biến đổi nhất về kiến trúc so với các phường khác trong khu

Phố Cổ. Ở đoạn giữa phố Hàng Buồm là đền Bạch Mã, một trong “tứ chấn Thăng Long” (bốn vị trí chấn thủ của thành cổ Thăng Long). Vị thần được thờ tại đền Bạch Mã là Người sáng lập ra Cổ đô Hà Nội và đền Bạch Mã là một trong những công trình tôn giáo có ảnh hưởng lớn đến đời sống tinh thần của người dân Hà Nội nói chung và người dân Phố Cổ nói riêng.

(2) Dưới góc độ kinh tế

Kinh tế trong phường không phát triển lộn xộn và mật độ cao như các phường khác. Tuy nhiên, phường có tiềm năng phát triển trở thành một nền kinh tế mạng lưới trong tương lai với trọng tâm là du lịch và dịch vụ. Một số ngành kinh tế mới như du lịch đã và đang có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan và môi trường sống nơi đây. Các khách sạn, nhà dân xây dựng trái phép để kinh doanh cho đến nay chưa tạo ra tác động tiêu cực đến môi trường nhưng các nghề truyền thống trong phường đã bị mai một và thất truyền. Vì phường có nhu cầu phát triển kinh tế cao nên đây là phường lý tưởng để áp dụng các mô hình kinh tế phù hợp với mục tiêu duy trì sự phát triển bền vững của khu Phố Cổ.

(3) Dưới góc độ cơ sở hạ tầng

Khu vực Hành động được lựa chọn có mật độ cao nhất trong số các khu dân cư trong khu Phố Cổ, với mật độ trung bình là 9,2 m²/người. Các nhà đã hư hỏng và đổ nát, điều kiện sống không đảm bảo (2889 nhà đã quá cũ và trong điều kiện hư hỏng nặng). Điều kiện sống của người dân tồi tàn, nhà ở tối tăm và chật hẹp. 60% người dân ở đây phải sử dụng đèn điện để chiếu sáng ban ngày thay vì ánh sáng tự nhiên. Ngoài ra, 72 hộ vẫn sử dụng các hố xí đơn giản. Không có không gian công cộng cho hoạt động vui chơi, giải trí như công viên, vườn hoa cho trẻ em vui chơi.

(4) Dưới góc độ bảo tồn

Theo quy định của Ban Quản lý Phố Cổ ban hành năm 1998, phường Hàng Buồm là khu vực ưu tiên bảo tồn. Ngoài ra, đây là nơi có mật độ đền, chùa, di tích lịch sử, nhà cổ cao nhất trong khu Phố Cổ. Vì vậy, cần nghiên cứu và đề xuất kế hoạch tổng thể bao gồm các biện pháp phù hợp cân bằng nỗ lực bảo tồn và phát triển khu vực này.

4) Thực hiện dự án với sự tham gia của các bên

Nhiều quy định liên quan đến quy hoạch huy động sự tham gia của người dân như là một hợp phần quan trọng trong công tác quy hoạch thành phố. Đặc biệt đối với quy hoạch ở cấp cơ sở, chính quyền địa phương và người dân là những nhân tố chính.

Quy trình thực hiện dự án tham gia có các ưu điểm sau: (i) tạo động lực cho người dân và chính quyền địa phương hiểu rõ hiện trạng, các vấn đề và giá trị của khu vực, (ii) khuyến khích người dân phát triển các đề xuất khả thi và cơ quan thực hiện và (iii) thiết lập môi trường thảo luận và xây dựng sự đồng thuận về quy hoạch đô thị.

Mặc dù phương pháp tiếp cận chung cho đến thời điểm hiện tại còn thiếu sự tham gia của cấp địa phương nhưng phương pháp này có thể tạo ra sự can thiệp về mặt chính sách của chính quyền trung ương, địa phương và người dân địa phương (xem ảnh 3.1.1). Chính quyền địa phương sẽ phối hợp giữa cấp trung ương và khu vực, người dân địa phương sẽ giúp thực hiện một số đề xuất bằng sáng kiến riêng của mình và với sự hỗ trợ tài chính và kỹ thuật. Vì vậy, phương pháp tham gia là một công cụ quy hoạch không thể thiếu đặc biệt là ở cấp quận/huyện và xã/phường.

Đối với dự án thí điểm này, phương pháp tham gia được áp dụng dưới sự giám sát và hướng dẫn của các chuyên gia tư vấn và các thành viên dự án (xem Hình 3.1.2). Phương pháp này bao gồm sự tham gia của người dân và lãnh đạo địa phương trong Khu vực Hành động.

Bảng 3.1.1 Ưu và nhược điểm của phương pháp dự án

	Ưu điểm/tiềm năng	Nhược điểm/hạn chế
Phương pháp chung	<ul style="list-style-type: none"> • Dễ phát triển các công việc và quy trình ngay từ đầu • Các chuyên gia và giám sát viên chỉ đạo thực hiện dự án dựa trên kinh nghiệm 	<ul style="list-style-type: none"> • Phông vấn và sự tham gia thụ động của người dân địa phương • Ít cơ hội hiểu rõ về mục tiêu và tầm quan trọng của dự án • Ít cơ hội nói lên ý kiến của mình • Thiếu công tác nâng cao năng lực tại chỗ
Phương pháp tham gia	<ul style="list-style-type: none"> • Hiểu mục tiêu và kết quả thông qua sự tham gia vào toàn bộ quá trình • Tăng cường động lực và sự tin tưởng vào dự án • Có cơ hội để phát biểu ý kiến và thảo luận với chính quyền và các chuyên gia • Phát triển năng lực bằng phương pháp học hỏi như điều tra, phân tích, xây dựng đề xuất, v.v. • Củng cố mạng lưới cộng đồng địa phương 	<ul style="list-style-type: none"> • Khó khuyến khích sự tham gia và tạo động lực cho người tham gia • Thiếu kỹ năng và kinh nghiệm • Quá bận rộn với việc tham gia vào toàn bộ quy trình • Khó lựa chọn ra các thành viên tham gia khi tính đến yếu tố tuổi tác, giới tính, nghề nghiệp, v.v. • Nội dung và kế hoạch cần phải linh hoạt

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.1.2 Phương pháp quy hoạch tham gia

1. Tổ chức một nhóm công tác địa phương bao gồm đại diện từ lãnh đạo chính quyền và người dân địa phương		
2. Đánh giá hiện trạng sử dụng nhiều phương pháp và công cụ tham gia khác nhau		
3. Xây dựng tầm nhìn, chiến lược, kế hoạch hành động và lựa chọn ưu tiên thực hiện.		
4. Thực hiện kế hoạch hành động ưu tiên để củng cố cơ chế thực hiện.		

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.1.2 Mục tiêu và phương pháp quy hoạch tham gia

Phương pháp tiếp cận	Mục tiêu	Phương pháp	Người tham gia
Điều tra nhân chủng học và Lời nói Hình ảnh	Xác định các giá trị truyền thống cần bảo tồn	Người dân chụp ảnh để thể hiện giá trị của khu Phố Cổ.	Người dân, người phỏng vấn
Nhóm công tác thẩm định sự tham gia	Phân tích chi tiết hiện trạng và học cách điều tra và quá trình quy hoạch	Các phương pháp điều tra có sự tham gia	Nhóm công tác gồm 24 tổ trưởng khu dân cư
Điều tra phỏng vấn ô phố	Hiểu rõ hiện trạng toàn bộ các hộ trong ô phố	Thực hiện phỏng vấn các chủ hộ gia đình	Toàn bộ 253 hộ trong ô phố
Thảo luận nhóm nòng cốt	Thảo luận các vấn đề cụ thể với người dân và các chuyên gia	Tổ chức họp	Các chuyên gia, người dân
Họp các bên liên quan	Thảo luận giữa các bên liên quan và đi đến đồng thuận.	Tổ chức họp	Đại diện từ chính quyền, chuyên gia và người dân
Thực hiện các hành động lựa chọn	Tạo động lực cho các bên liên quan tham gia thực hiện	Thực hiện hành động	Nhóm công tác, người dân
Sự kiện và triển lãm	Phổ biến nỗ lực và kết quả của các bên liên quan	Tổ chức sự kiện/ triển lãm kéo dài 2 ngày.	Tất cả mọi người, kể cả khách du lịch

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3.2 Hiện trạng và các vấn đề trong Khu vực Hành động

1) Tóm tắt lịch sử phường Hàng Buồm

Trong suốt thế kỷ 18 và 19, khu vực này được gọi là phường “Hà Khẩu”. Hầu hết các di tích lịch sử ví dụ như đền Bạch Mã và đền Quan Đế đã và đang tồn tại như là biểu tượng của khu vực này và của toàn khu Phố Cổ. Năm 1802, Hội Quán được xây dựng.

Đầu thế kỷ 20, phố Hàng Buồm được chuyển thành khu phố người Hoa: tiện lợi cho các hoạt động cách mạng và có một số văn phòng dành cho các thương nhân Trung Hoa. Từ năm 1945, các doanh nghiệp Trung Hoa phát triển và xây dựng một số nhà hàng Trung Hoa ví dụ như Siêu Nhiên, Mỹ Kinh, Đông Hưng Viên, Cơm Tám Giò Chả và Thịt Quay, v.v. Phố Hàng Buồm sau đó trở thành một trung tâm giao lưu văn hóa và thể thao của người Hoa và người Việt, nhiều sự kiện được tổ chức như cuộc thi bóng bàn.

Từ năm 1954, có nhiều sự biến động về kinh tế và nhiều hợp tác xã được tổ chức ví dụ hợp tác xã đan len (63 HB), chế biến nhựa (47- 49 HB), cửa hiệu cắt tóc (73 HB), làm giày dép (69 HB), chế biến rau (85 HB), thực phẩm (26 HB), mô hình hợp tác nhà nước, tư nhân (88, 53 và 71 HB). Trong cuộc chiến tranh chống Mỹ, thanh niên tình nguyện và quân nhân được tổ chức và nhiều hầm trú ẩn được xây dựng. Nhiều khẩu pháo được đặt trong khu vực để bảo vệ cầu Long Biên.

Từ năm 1978, người Hoa di tản và dân số trong khu vực được tái phân bố. Cùng thời gian này, môi trường kinh doanh thay đổi với sự xuất hiện mới của các hiệu bánh, rượu và đồ uống. Tháng 10 năm 1981, phường Hàng Buồm được thành lập.

Sau thời kỳ đổi mới năm 1986, các hợp tác xã bị giải thể. Đền Mạch Mã được phục hồi và sửa chữa. Nhiều vị lãnh đạo cao cấp đã đến thăm đền Mạch Mã và trụ sở Ủy ban Nhân dân Phường Hàng Buồm. Năm 1999, theo quy định tạm thời, phường Hàng Buồm, một khu vực lịch sử, văn hóa bậc nhất của khu Phố Cổ được lựa chọn là khu vực cần bảo tồn số một.

2) Hiện trạng về hạ tầng của Khu vực Hành động

(1) Sử dụng đất

Hầu hết khu vực phía sau và các tầng trên đều được sử dụng cho mục đích ở. Mặc dù tỉ lệ sàn xây dựng cao nhưng sử dụng đất trong khu vực chưa hiệu quả, thể hiện bằng tỉ lệ diện tích sàn ở so với tổng diện tích sàn. Dựa trên Điều tra Hộ gia đình thực hiện trong ô phố, tổng diện tích sàn ở là 8.470 m² hoặc chỉ có 44% tổng diện tích sàn là 19.250 m² (tính toán trên bản đồ điều tra đất của ô phố), tỉ lệ thông thường là 66%. Lý do được giải thích theo loại hình sử dụng đất và diện tích lô đất điển hình:

- (i) Vì các lô đất thường có bề ngang hẹp nên các ngõ cũng được bố trí hẹp, chiều rộng khoảng 0,8 m chạy dọc đến đằng sau của nhà.
- (ii) Điều kiện tiếp cận các phần sau của lô đất, độ thoáng khí và môi trường nói chung rất kém, khiến sử dụng đất trở nên không hiệu quả.
- (iii) Các lô đất hẹp và sâu không phù hợp cho xây dựng các tòa nhà cao tầng.

Hiệu quả sử dụng đất thể hiện thông qua bốn điểm sau: (1) tỉ lệ diện tích sàn thấp (2,35 lần); (2) tỉ lệ đất sinh lợi thấp trên tổng diện tích đất tự nhiên; (3) tỉ lệ diện tích sàn sinh lợi thấp do với tổng diện tích sàn (12%); và (4) tỉ lệ diện tích sàn ở thấp so với tổng diện tích sàn (44%).

Hiệu quả môi trường thấp của việc sử dụng đất có thể thể hiện thông qua tỉ lệ khu vực xây dựng so với khu vực không gian mở (89,5% và 10,5%). Vì vậy, ô phố có điều kiện thông thoáng kém, không đủ ánh sáng tự nhiên và môi trường xuống cấp. Hơn nữa, không có không gian mở đủ lớn để trồng cây và cho các hoạt động cộng đồng.

Điều tra về kinh doanh được thực hiện trên các tuyến phố Hàng Buồm, Tạ Hiện, Lương Ngọc Quyến, Hàng Giày cho thấy 83% (69/83) số nhà có mặt tiền được sử dụng cho mục đích bán hàng. Các hoạt động kinh doanh bao gồm: (1) bán bánh kẹo (19%) chủ yếu là ở phố Hàng Buồm; (2) các văn phòng du lịch và các công ty du lịch (19%) chủ yếu ở phố Lương Văn Can và Hàng Giày; (3) các dịch vụ quy mô nhỏ như các cửa hiệu làm tóc, các cửa hiệu sửa chữa phương tiện (16%) chủ yếu là phố Tạ Hiện và Lương Ngọc Quyến và (4) cửa hàng, quán cà phê (15%) chủ yếu ở phố Tạ Hiện và Hàng Giày, và các loại hình kinh doanh khác.

Nhìn chung, các hoạt động kinh doanh thường được bố trí ở tầng trệt và khu vực sát mặt phố. Trong một số trường hợp, tầng trên và khu vực sau nhà cũng được sử dụng làm không gian thương mại; ví dụ, nhà hàng Bít tết Ông Lợi nằm sâu trong số nhà 51 Hàng Buồm và quán cà phê trên tầng 1 tại địa chỉ 57 Hàng Buồm. Kết quả điều tra kinh doanh trong ô phố thí điểm cho thấy tổng diện tích kinh doanh trong ô phố là 2.254 m² (trong đó có một khách sạn với tổng diện tích kinh doanh là 800 m²).

Hình 3.2.1 Số tầng xây dựng trong ô phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

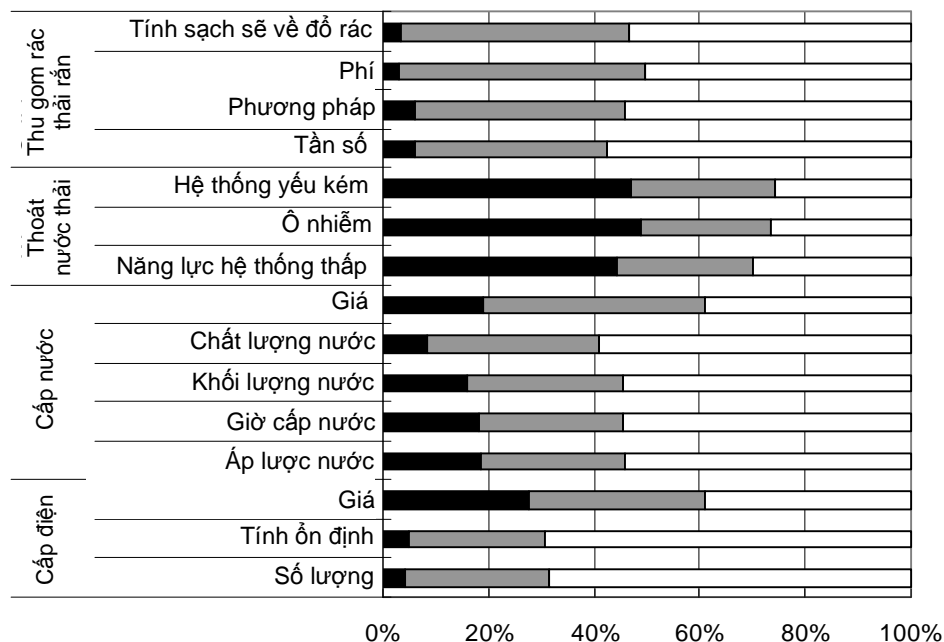
Hình 3.2.2 Không gian mở trong ô phố



(2) Cơ sở hạ tầng

Dựa trên kết quả đánh giá toàn bộ khu Phố Cổ, hầu hết người dân trong ô phố đều hài lòng với điều kiện cơ sở hạ tầng, đặc biệt là dịch vụ thu gom rác thải cứng, cấp nước và điện. Thoát nước thải là một vấn đề lớn đối với người dân vì hệ thống này còn kém, gây ô nhiễm và năng lực thấp.

Hình 3.2.3 Đánh giá dịch vụ đô thị



Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

3) Thông tin về người dân

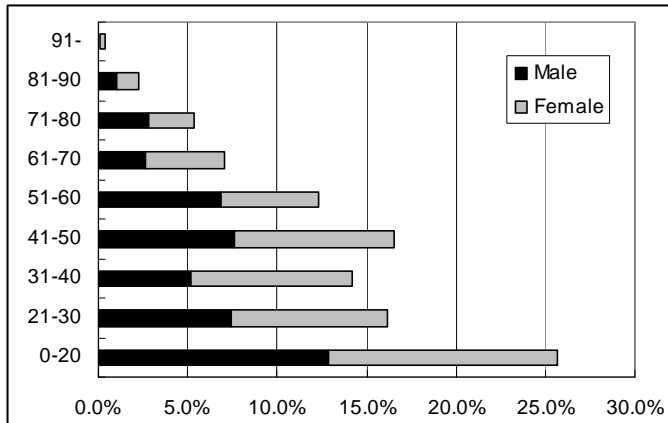
(1) Dân số và thành phần hộ gia đình

Dựa trên kết quả Điều tra Phỏng vấn Ô phố, có 939 người hoặc 253 hộ gia đình sống trong khu vực. Hầu hết các hộ gia đình có hai đến 4 thành viên (166 hộ, tương đương 65,9%); tỉ lệ hộ gia đình độc thân là 9,5% (24 hộ) và hộ có nhiều hơn năm thành viên chiếm 214,5% (62 hộ) trong tổng số hộ được điều tra. Hơn một nửa chủ hộ gia đình được điều tra có trên 50 tuổi, và hơn một nửa trong số đó đã về nghỉ hưu. Khoảng 19,2% là người mới nhập cư vào khu vực được dưới 10 năm trong khi đó hơn 30% đã sống trong khu vực từ 30 đến 50 năm.

Tỉ lệ người cao tuổi thể hiện trong Hình 3.2.4 và 3.2.5. Mặc dù tỉ lệ người trẻ dưới 30 tuổi là hơn 40% nhưng tỉ lệ người hơn 60 tuổi cũng ở mức 15,1%. Hầu hết chủ các hộ đều là người cao tuổi.

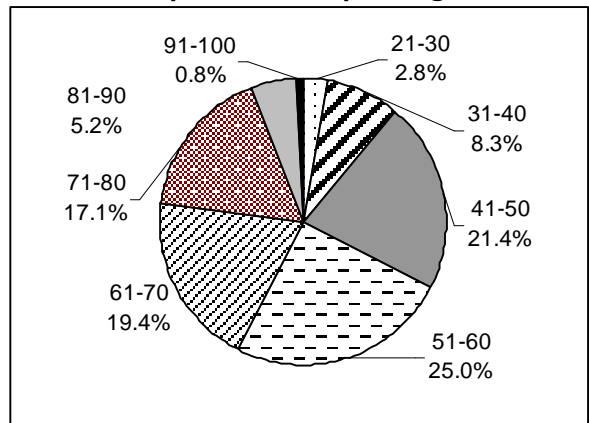
Người già trên 60 tuổi sống độc thân trong 30 hộ (11,9%). Dựa trên các cuộc phỏng vấn chủ hộ, con cái thường chuyển ra ngoài khu vực Phố Cổ sau khi họ lập gia đình vì họ muốn có không gian ở riêng và có cuộc sống hiện đại. Số liệu điều tra cho thấy khoảng 11% thế hệ người lớn (từ 18-39 tuổi) sống ngoài khu Phố Cổ, trong khi người già lại thích ở lại vì họ đã quen với khu vực này trong một thời gian dài và cũng muốn để lại nhà cho các thế hệ sau (ví dụ, cháu, chắt, v.v.).

Hình 3.2.5
Người dân chia theo độ tuổi, giới tính



Nguồn: Điều tra Ô phố, 2005

Hình 3.2.5
Chủ hộ chia theo độ tuổi, giới tính



Nguồn: Điều tra Ô phố, 2005

(2) Thu nhập

Dựa trên kết quả điều tra ô phố, thu nhập “trung bình” hàng tháng của hộ gia đình trong ô phố là khoảng 1 triệu đồng mỗi người. Con số này cho thấy người dân trong khu Phố Cổ có thu nhập khá cao so với mức trung bình của thành phố. Tuy nhiên, vì thu nhập chỉ là một chỉ số xác định mức nghèo nên trên thực tế, có rất nhiều hộ nghèo sống trong khu vực. So với thu nhập hộ giữa ô phố thí điểm, phường Hàng Buồm với toàn bộ khu phố cổ thì phường Hàng Buồm có mức thu nhập thấp hơn. Dựa trên kết quả điều tra, bảy hộ gia đình được nhóm thành nhóm “thu nhập thấp” theo tiêu chí của Bộ LĐTBXH (260.000VND/tháng/người).

Đặc điểm chính của nhóm thu nhập thấp như sau:

- (i) Nhiều thành viên thuộc thế hệ trẻ chuyển ra ngoài khu Phố Cổ trong khi đó chủ hộ hầu hết là những người cao tuổi đã nghỉ hưu. Chủ của các hộ thu nhập thấp là người nghỉ hưu hoặc là những người lao động vất vả như đạp xích lô, bán hàng rong, ở nhà nội trợ hoặc làm các công việc hành chính.
- (ii) Các hộ gia đình đông người phụ thuộc nhiều vào thu nhập của những thành viên trong độ tuổi lao động. Tuy nhiên, nhiều người làm việc trong các cơ quan nhà nước, hoặc lao động tự do nhưng cũng không kiếm đủ thu nhập để ổn định cuộc sống. Hơn nữa, họ cần đóng tiền học phí cho con cái, chi phí chăm sóc sức khỏe cho người già.
- (iii) Nhiều hộ thu nhập thấp sống dưới tầng 1 hoặc tầng trên trong các nhà. Sự chênh lệch về kinh tế, xã hội thường xuất hiện giữa các hộ sống ở mặt tiền có hoạt động kinh doanh, buôn bán (kể cả bán hàng vỉa hè) và các hộ sống phía trong.
- (iv) Nhiều hộ sống phía trong không có cửa hàng nên thường kinh doanh bán hàng không cố định ở vỉa hè (bán hàng ăn, kios, v.v) hoặc ở nhà (làm các sản phẩm thủ công, v.v.) để tạo thêm thu nhập. Tuy nhiên, thu nhập từ các hoạt động này thường không ổn định.

(3) Quê gốc và số năm ở lại trong khu vực này của người dân

Vì phường Hàng Buồm là một trong những khu vực có giá trị lịch sử nhất trong khu Phố Cổ nên một phần ba người dân trong ô phố đã sống ở đây được hơn 50 năm. Tổng số 23,8% người dân ở đây chuyển đến từ các phường khác trong khu phố Cổ. Quê hương gốc của họ chủ yếu là các tỉnh miền Bắc, bao gồm một vài làng nghề như làng gốm, hàng thuốc đông y, làm giấy, v.v.

4) Điều kiện kinh tế

(1) Bối cảnh lịch sử

Mặc dù các hoạt động kinh tế trong phường Hàng Buồm bị ảnh hưởng bởi văn hóa Trung Hoa nhưng các hoạt động thương mại đã gắn liền với lịch sử của mỗi tuyến phố.

(a) Phố Hàng Buồm

Phường Hà Khẩu, giờ đây là phường Hàng Buồm là một khu vực nông thôn trong đó người dân từng sống ở gần bến sông Nhị Hà (sông Hồng) và sông Tô, làm các sản phẩm từ thân cây lách như bao tải, rỏ, chiếu và buồm. Vì vậy, phố có tên là phố Hàng Buồm.

Từ khi người Hoa đến định cư ở đây, các hoạt động kinh tế của phường Hàng Buồm đã thay đổi nhiều. Từ một tuyến phố sản xuất, Hàng Buồm biến thành một tuyến phố thương mại, dịch vụ. Nhiều loại hàng hóa, văn phòng đại diện của các công ty nhập khẩu sản phẩm từ Hồng Kông, Thượng Hải đều đặt tại phố này. Ngoài ra, nhiều cửa hàng Trung Hoa bán tạp hóa, thuốc đông y và thực phẩm, các nhà hàng cũng tồn tại trong khu phố này.

Trên toàn tuyến phố có một số cửa hàng bán đồ vàng mã, hoa quả nhập khẩu từ Hồng Kông; thực phẩm khô từ Trung Quốc ví dụ như vây cá mập, nước tương, các cửa hàng bán thịt quay như thịt lợn và gia cầm, v.v. Nhiều công ty nhập khẩu thuốc đông y để bán lẻ và bán buôn cũng lập văn phòng trụ sở tại đây. Nhiều nhà hàng Trung Hoa mở ra ở đoạn giữa phố, mỗi nhà hàng đều phục vụ thực khách những món đặc sản riêng. Do có vị trí đẹp gần với cửa ra sông Hồng, phố Hàng Buồm luôn nhộn nhịp với nhiều nhà hàng lớn và nổi tiếng. Chợ Bạch Mã là một trong những hình ảnh nổi tiếng trong thành Thăng Long vào thời đó.

Sau năm 1979, số hộ người Hoa đã giảm xuống, chỉ còn số ít vẫn tiếp tục kinh doanh các mặt hàng truyền thống. Cụ thể, một số hộ bán gia vị và hương liệu làm bánh kẹo ở đầu phố (92, 94, 96HB) trong khi đó một số hộ khác học được các công thức của Trung Hoa để rang và xay cà phê.

Đầu những năm 1990, Hàng Buồm thay đổi hình ảnh khi một số hộ gia đình kinh doanh nhỏ lẻ đến đây mua hương liệu để làm bánh kẹo. Dần dần, các loại bánh quy, kẹo được bày bán đặc trưng trên các phố trong khi một số cửa hiệu khác cũng mở để bán sản phẩm này. Kể từ đó, kinh doanh bánh kẹo đã trở thành một đặc điểm nổi bật của phố Hàng Buồm. Ngoài ra, nhiều cửa hàng thời trang mới, hiện đại, quán cà phê, cửa hàng Internet cũng mọc lên nhanh chóng làm tăng thêm tính chất thương mại của tuyến phố này.

(b) Phố Hàng Giày

Phố Hàng Giày được hình thành với sự phát triển của nghề làm giày dép của các thợ thủ công đến từ làng Trầm, tỉnh Hải Dương. Khi các doanh nhân Trung Hoa đến định cư ở đây, nghề này vẫn được duy trì nhưng dần dần chỉ còn lại một vài hộ còn làm giày dép. Thay

vào đó là các hoạt động buôn bán do người Trung Hoa chi phối trong tuyến phố nhỏ này do ngày càng có nhiều người Hoa nhập cư vào khu vực này, các hoạt động kinh tế ở đây chuyển sang phổ biến với các nhà hàng, cửa hàng bán thực phẩm. Hiện nay, không còn hộ gia đình làm giày dép nữa và chỉ có ít cửa hiệu trong phố thể hiện là nghề này đã từng tồn tại ở đây. Những gì còn lại đến ngày nay là văn hóa ẩm thực của Trung Hoa.

(c) Phố Lương Ngọc Quyến

Trước đây, nhiều người Trung Hoa nhập cư sống ở tuyến phố này. Nhiều cửa hàng lớn, quán bán bún, mỳ và các loại thực phẩm khác như bánh cuốn và cơm rang Trung Hoa được mọc lên trên tuyến phố này. Kể từ đó, tuyến phố này được phát triển theo hướng dịch vụ với hầu hết các hoạt động kinh doanh đều hướng đến dịch vụ trong khi đó các nhà hàng Trung Hoa phải đóng cửa. Hiện nay, có sáu khách sạn trên phố với 70-80 phòng (hầu hết là khách sạn 5 tầng) chủ yếu nằm ở bên có số nhà lẻ. Một số khách sạn được xây dựng trong giai đoạn 1990-1995 và có kiến trúc hiện đại. Khách du lịch, đặc biệt là khách ba lô, đến đây ở trong các khách sạn mini. Các đại lý du lịch và các văn phòng điều hành du lịch cung cấp các tour đi lịch đều nằm trong khu vực này. Các quán bar, quán cà phê internet khá nhiều trong khu vực này để phục vụ du khách nước ngoài. Phố này cũng có khá nhiều các điểm vui chơi, giải trí cho khách du lịch ba lô.

(d) Phố Tạ Hiện

Trước đây, phố Tạ Hiện là nơi sống của nhiều người Hoa nhập cư. Vì đây là một tuyến phố nhỏ nên hoạt động kinh doanh không sầm uất nhưng có nhiều nhà hàng Trung Hoa trên phố này. Gần phố Tạ Hiện có đền Bạch Mã (trước đây là bến sông) và chợ Bạch Mã và các tuyến phố sầm uất với hoạt động buôn bán, nhiều nhà hàng, quán ăn mọc lên để đáp ứng nhu cầu của các thương nhân trong khu vực. Ngoài các nhà hàng ở phố Hàng Buồm bán thị quay, “xá xíu” nhiều món ăn đặc sản Trung Hoa khác như cơm rang, răn, lươn, ốc sên, ba ba được bày bán ở đây trong các nhà hàng.

Nhà hát Quảng Lạc trước đây nằm trên tuyến phố này với cổng được trang trí đẹp, các tấm quảng cáo chương trình biểu diễn hàng ngày. Tuyến phố này nhộn nhịp và sầm uất với lượng khách mua bán lớn. Người dân trong khu vực miêu tả hình ảnh của phố Tạ Hiện trong quá khứ là “Phố sáng rực ánh đèn. Mùi hương thơm của các cửa hàng ăn uống lan tỏa vào trong không khí, bạn có thể cảm nhận dễ dàng ngay cả khi đứng tận cuối phố”. Ngày nay, Nhà hát Quảng Lạc còn giữ được nguyên kiến trúc ban đầu nhưng đã được chuyển thành cửa hàng nội thất ở tầng một và có một số hộ sống ở tầng trên.

Các hoạt động kinh tế phong phú, đa dạng ngày nay phát triển trên phố Tạ Hiện. Mặc dù phố hẹp, các cửa hàng nằm sát nhau và với lưu lượng người đông đúc. Trong số 26 nhà ở trên toàn tuyến phố, có 56 hộ kinh doanh các mặt hàng khác nhau từ quán nước chè cho đến các cửa hàng lớn ví dụ như các văn phòng du lịch, các công ty du lịch, nhà hàng, v.v. Một số hộ gần phố Hàng Buồm tham gia vào bán buôn đồ uống nhưng chủ yếu là kinh doanh các hoạt động thương mại mang tính hiện đại như quán bar, nhà hàng phương tây, phòng tranh nghệ thuật, v.v..

(2) Các hoạt động thương mại chính

Trước đây, khu vực này được khuyến khích phát triển thành khu vực vui chơi giải trí và nghệ thuật và thương mại. Sau thời kỳ Đổi mới năm 1986, nhiều hoạt động kinh doanh thương mại đã thay đổi, các loại thực phẩm và hoạt động giải trí truyền thống đã biến mất.

Hiện nay, nhiều loại hình kinh doanh mới như bánh kẹo, rượu vang xuất hiện ở phố Hàng Buồm, các cửa hiệu thời trang và đại lý du lịch, công ty du lịch trên phố Tạ Hiện và Lương Ngọc Quyến (xem Bảng 3.2.1). Một số thực phẩm và kẹo truyền thống rất phổ biến đối với người Việt Nam và vì vậy nhiều khách hàng đến đây để mua sắm cho này tết. Khu vực này có nhiều khách sạn mini ở phía nam phố Lương Ngọc Quyến, các quán bar và nhà hàng trên phố Tạ Hiện đều phục vụ các khách du lịch ba lô.

Bảng 3.2.1 Các loại hình kinh doanh dọc bốn tuyến phố trong ô phố

	Loại hình kinh doanh	Hàng Buồm	Tạ Hiện	Lương Ngọc Quyến	Hàng Giày
1	Nhà hàng, quán bar, karaoke, cà phê	2	3	2	3
2	Khách sạn	0	0	1	0
3	Văn phòng và các công ty du lịch	2	0	3	3
4	Cửa hàng đồ thủ công và phòng tranh	0	2	0	1
5	Cửa hàng bánh kẹo, rượu vang, các công ty	7	2	1	4
6	Các dịch vụ kinh doanh nhỏ, cửa hàng giặt là, sửa chữa giày dép nhỏ	1	3	4	2
7	Tiệm làm đẹp	0	1	1	0
8	Cửa hàng thời trang, may mặc	2	4	4	2
9	Công ty sản xuất	1	0	1	0
10	Công ty thương mại và dịch vụ	0	0	0	2
11	Dịch vụ công cộng (nhà trẻ, trụ sở ủy ban phường, trung tâm y tế)	0	0	0	0
12	Khác (phẫu thuật thẩm mỹ tư nhân, cửa hàng ảnh, vàng bạc, điện thoại)	2	1	1	0
13	Ở (hộ không kinh doanh)	3	7	7	3

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.2.6 Các loại hình kinh doanh chính trên bốn tuyến phố trong ô phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Mặc dù môi trường kinh doanh đã hiện đại hơn trước nhưng vẫn còn không khí thương mại truyền thống, đặc biệt là giá trị về nghệ thuật và giải trí vẫn được duy trì. Chính vì thế cần phát triển hơn nữa tiềm năng du lịch gắn liền với các giá trị văn hóa truyền thống.

(3) Điều kiện và những khó khăn kinh doanh

Một cuộc điều tra phỏng vấn hộ gia đình được tiến hành trong số 54 hộ gia đình để xác định điều kiện kinh doanh hiện tại, các vấn đề và triển vọng tương lai của các thực thể kinh doanh. Hầu hết các doanh nghiệp trong khu vực này đều mới thành lập sau năm 1997 và chủ yếu do các hộ gia đình quản lý với lượng nhân công từ 1 đến 3 người, chủ yếu là thành viên trong gia đình. Trong khi đó, hơn 70% nhân viên sống ngoài khu Phố Cổ. Một nửa số người được phỏng vấn kinh doanh ngay tại nơi ở của mình, sử dụng không gian ở riêng hoặc đi thuê từ 2 đến 5 triệu đồng/tháng.

Vì hầu hết các doanh nghiệp đều kinh doanh bán buôn, bán lẻ nên khách hàng chủ yếu đến từ các tỉnh khác. Họ không có điều kiện để xuất khẩu các mặt hàng ra thị trường quốc tế. Hầu hết các mặt hàng được mua từ các đại lý hoặc người môi giới chứ không mua trực tiếp từ cơ sở sản xuất.

Xét về nguồn vốn cho kinh doanh, hầu hết các hộ sử dụng tiền tiết kiệm hoặc tiền thừa kế từ người trong gia đình, họ hàng. Chỉ có 18,2% đi vay vốn ngân hàng.

Các khó khăn chính trong kinh doanh là 1) thiếu nơi đỗ xe cho khách hàng, 2) cơ sở hạ tầng kém, thiếu diện tích kinh doanh. Ngay cả khi khu Phố Cổ được coi là một khu vực thương mại truyền thống thì cơ sở hạ tầng và không gian hiện tại cũng không phù hợp cho kinh doanh. Vì một nửa số hộ kinh doanh ngay tại không gian ở của gia đình nên đã gây ra nhiều vấn đề liên quan đến điều kiện sống, mất không gian riêng, ô nhiễm môi trường, v.v. Và vì vấn đề này xảy ra vì không gian quá chật hẹp nên họ không có giải pháp nào khác và đành phải chịu sống trong không gian hiện nay.

Các hoạt động thương mại sầm uất trên vỉa hè tạo ra ảnh hưởng tích cực đối với các hộ kinh doanh xét về mặt tiếp cận khách hàng dễ dàng. Tuy nhiên, cải thiện môi trường cho người đi bộ, dịch vụ thu gom rác thải, kiểm soát việc bày bán hàng và đỗ xe là những giải pháp ưu tiên so với việc hạn chế các hoạt động kinh doanh vỉa hè.

Phương tiện giao thông bao gồm nhiều loại khác nhau như xe tải nhẹ, xe máy của nhân viên và các xe giao hàng, dịch vụ. Không có quy định thời gian giao hàng cụ thể mà tùy thuộc vào yêu cầu. Hầu hết việc giao hàng được thực hiện vào buổi sáng sớm (từ 4-7) hoặc vào ban đêm (từ 6-12). Vì có rất ít cửa hàng bán các hàng hóa, nhu yếu phẩm trong ô phố này, nên cần kiểm soát thời gian giao hàng trong khu vực này, để cho các hộ kinh doanh thực phẩm có thể tính toán trước được thời gian giao hàng.

(4) Các nhóm/hội kinh doanh

Xem trong cuốn sách “Hà Nội 36 phố phường” ta thấy khu Phố Cổ có nhiều hội và phường kinh doanh, đặc biệt là các hội chuyên về sản phẩm thủ công. Khi cơ chế kinh tế thay đổi mạnh mẽ trong thời kỳ 1954-1965, nhiều hợp tác xã được thành lập. Ở phố Hàng Buồm, có nhiều nhóm thợ đan len, chế biến nhựa, làm giày dép, cắt tóc, các hợp tác xã sản xuất túi, cặp sách, v.v. Các nhóm và hợp tác xã này bị giải thể sau thời kỳ Đổi Mới năm 1986.

Kể từ đó, mặc dù các nghề kinh doanh trước đây vẫn tồn tại ở khu vực này nhưng không còn các nhóm, phường thợ như trước. Vì vậy, không có sự hợp tác để phát triển kinh doanh, không có cơ hội để khuyến khích sự phát triển của các hoạt động thương mại chung trên phố Hàng Buồm.

5) Điều kiện xã hội

(1) Nghề nghiệp

Ngoài những người về hưu trên 60 tuổi và cao hơn chiếm 26% tổng số dân trong khu vực, những người trong độ tuổi lao động 40-50 và chủ yếu họ làm việc trong các cơ quan nhà nước cũng sống trong ô phố này. Có một nhà của cán bộ chính phủ, các doanh nghiệp nhà nước trong ô phố và trên phố Hàng Buồm. Ví dụ, căn hộ số 53 Hàng Buồm là nhà của các cán bộ các cơ quan trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải. Người dân ở số 71 Hàng Buồm làm việc cho một công ty đông dưng của Trung Hoa. Chính hộ sống ở tầng 2 và tầng 3 của nhà số 8B phố Tạ Hiện (trước đây là Nhà hát Quảng Lạc) là nhân viên của nhà hát này, vì khi Bộ Văn hóa Thông tin thu hồi tòa nhà này, nó được chuyển thành nhà ở cho các nhân viên. Vì những người dân này, thuộc cùng các công ty, biết nhau nên mạng lưới các mối quan hệ xã hội tồn tại đặc biệt là giữa những người chủ hộ có tuổi cao. Một nhóm nghề nghiệp là một trong những đặc điểm của khu Phố Cổ giúp củng cố mạng lưới xã hội trong cộng đồng.

Xét về nghề nghiệp của thế hệ trẻ tuổi (từ 20 cho đến 40 tuổi), gần 1/3 số người trong độ tuổi 30 làm các công việc như kế toán, nhân viên trong các cửa hàng dịch vụ. Có rất ít cán bộ, chuyên gia hoặc chủ doanh nghiệp/cửa hiệu thuộc độ tuổi này.

Nhìn chung, người già hưu trong khu Phố Cổ tham gia vào các nghề cơ bản như lái xe ôm, bán hàng rong, v.v. Trong ô phố này, trước tuổi nghỉ hưu, 10% số người trong độ tuổi từ 30 đến 50 tham gia vào các nghề nói trên. Tuy nhiên, các loại hình kinh doanh như vậy không có cơ hội kiếm được nguồn thu nhập ổn định vì dễ bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố ví dụ như thời tiết, hay bị lực lượng quản lý thị trường và công an đuổi và phạt tiền do vi phạm quy định cấm bán hàng trên vỉa hè.

(2) Hệ thống quản lý hành chính của địa phương

“Tổ dân phố” là một đơn vị do các tổ dân cư tự lập. Đơn vị này có vai trò tích cực trong cộng đồng, mỗi tổ đều có tổ trưởng có trách nhiệm lãnh đạo người dân. Trong các nhà “ống” truyền thống đều có một tổ trưởng giữa các hộ sống chung trong cùng một nhà, người này được toàn bộ mọi người trong cùng nhà bầu ra làm đại diện và là người trung gian giữa người dân và chính quyền địa phương.

Có một hệ thống thông tin đại chúng ở cấp phường do Ủy ban Nhân dân Phường quản lý. Các tin tức trong khu vực, bao gồm sự tham gia và hợp tác các hoạt động của cộng đồng được thông báo trên loa phát thanh để người dân theo dõi.

(3) Các nhóm cộng đồng

Nhiều người thuộc các nhóm cộng đồng, các hiệp hội khác nhau ví dụ như hội người cao tuổi, hội hưu trí, hội cựu chiến binh, hội phụ nữ, v.v. Họ tham gia vào các hội này trên cơ sở tự nguyện và chỉ nhận được một khoản thù lao hoạt động rất nhỏ. Một số người hăng hái tham gia vào các hoạt động văn hóa truyền thống như hát, câu nguyện và giao lưu với người cao tuổi, một số người khác lại đóng góp công sức cho việc làm sạch đường phố, đi tuần tra, v.v. Mạng lưới các thành viên cộng đồng phát triển mạnh mẽ thông qua các hoạt động, chiến dịch.

Vì có nhiều người già và người nghỉ hưu trong ô phố, họ tự hào về truyền thống và văn hóa của tuyến phố và phường Hàng Buồm, nên các nhóm cộng đồng này là những nhóm nòng cốt khởi xướng các hoạt động quản lý và cải tạo khu vực này. Ủy ban Nhân dân Phường cần đóng vai trò là một đơn vị quản lý cấp cơ sở để hỗ trợ các hoạt động cộng đồng này.

Cho đến nay, chưa có sự công nhận và vai trò chính thức của các nhóm cộng đồng xét về mặt quy hoạch và phát triển ngay cả khi họ sẵn sàng và có kiến thức lịch sử, hiện trạng. Các nhóm cộng đồng này có thể sẽ đóng vai trò quan trọng trong công tác quy hoạch và cải tạo khu vực.

(4) Kiểu nhà

Kiểu nhà trong ô phố được dựa trên hai khía cạnh: hình thức nhà và kiến trúc. Kiểu nhà là một trong những yếu tố điển hình tạo nên tính đặc trưng của đường phố.

Trong ô phố thí điểm, có nhiều nhà ống, đặc biệt là phố Hàng Buồm. Nhà ống được xây dựng trên mảnh đất có diện tích hẹp (mặt tiền từ 2 đến 6 m và chiều sâu từ 20 đến 60m) tạo nên một nét đặc trưng của kiểu nhà này. Hình dạng mảnh đất được chia thành hai loại dựa trên tỉ lệ chiều dài với chiều rộng (L/W). Có hai loại lô đất cần được bảo tồn theo hình dạng ban đầu, đó là loại lô đất điển hình (có tỉ lệ L/W: $1/5 < R/S < 1/10$) và loại lô đất đặc biệt ($R/S \geq 1/10$). Dựa trên các tiêu chí L/W như vậy, chỉ có Hàng Buồm vẫn còn giữ được các nhà ống kiểu điển hình như vậy ví dụ như nhà 51, 55, 61, 65, 67, 73, 75, 77, and 75.

Trong ô phố, một số nhà có kiến trúc đẹp và giá trị lịch sử quý báu vẫn được gìn giữ. Các nhà từ số 36 đến số 52 phố Lương Ngọc Quyến được xây dựng với kiến trúc thuộc địa và hầu hết có hai tầng. Chiều cao đồng nhất của các nhà thấp tầng này tạo nên nét đẹp đặc trưng của phố Lương Ngọc Quyến, tăng tính hấp dẫn đối với du khách. Mặt khác, hầu hết các nhà ở phố Tạ Hiện lại không theo trật tự và ít giá trị hơn. Gần như tất cả các tầng một của nhà được sử dụng cho hoạt động kinh doanh, ngoại trừ nhà số 2 Tạ Hiện, đó là một nhà bốn tầng với mặt tiền được mở rộng. Mặc dù chịu sự tác động của thiên nhiên và con người nhưng các nhà ở phố Hàng Buồm (ví dụ: số 53 và 57) vẫn giữ được giá trị kiến trúc, đặc biệt là kiến trúc mặt tiền. Ngoài ra, một số nhà khác trong ô phố có kiến trúc kiểu pháp thể hiện ở mái hiên và các hình trang trí ở hai đầu cột nhà.

Hình 3.2.7 Ví dụ kiểu nhà ở bốn tuyến phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(5) Sở hữu nhà ở

Nhiều hộ gia đình cùng sở hữu chung một mảnh đất. Trong một mảnh đất như vậy, có thể có nhiều hình thức sở hữu khác nhau. Hầu hết các nhà trong một mảnh đất đều là sở hữu riêng, nhưng một số mảnh đất thuộc sở hữu nhà nước (43HB, 38LNQ, 12, 14, 16 và 18TH). Vấn đề sở hữu nhà ở là một trong những lý do khiến cho nhiều dự án trước đây trong khu Phố Cổ không thể thực hiện được.

Nhiều rắc rối liên quan đến sở hữu nhà ở khiến cho việc cải tạo và bảo tồn nhà trở nên khó khăn. Có nhiều mảnh đất thuộc sở hữu riêng của một số hộ nhưng một số mảnh khác lại thuộc sở hữu của nhà nước (gọi là sở hữu hỗn hợp). Người chủ của các nhà sở hữu nhà nước không muốn tu sửa nhà ở bởi vì họ cho rằng việc tu sửa nhà là trách nhiệm duy nhất

của nhà nước. Thậm chí tất cả không gian ở riêng thuộc về mỗi hộ gia đình nhưng không gian chung lại rất khó xác định quyền sở hữu (sân trong, ngõ, các công trình sử dụng chung). Vì vậy, khó có thể cải tạo các không gian chung này bởi vì nhận thức về tính sở hữu của mọi người còn thấp.

Sở hữu nhà ở trong ô phố thí điểm nói chung là phức tạp. Có nhiều hộ gia đình cùng sở hữu chung một mảnh đất. Trên mảnh đất đó, có thể có nhiều hình thức sở hữu khác nhau. Hầu hết các nhà trong một mảnh đất đều là sở hữu riêng, nhưng một số mảnh đất thuộc sở hữu nhà nước (43HB, 38LNQ, 12, 14, 16 và 18TH). Vấn đề sở hữu nhà ở là một trong những lý do khiến cho nhiều dự án trước đây trong khu Phố Cổ khó thực hiện.

Bảng 3.2.2 Sở hữu nhà ở trong ô phố

Sở hữu nhà ở	Số nhà.	%
Sở hữu tư nhân	162	64.5%
Thuê của nhà nước	80	31.9%
Thuê của tư nhân	5	2.0%
Tập thể	3	1.2%
Khác	1	0.4%
Tổng	251	100.0%

Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

(6) Tuổi nhà

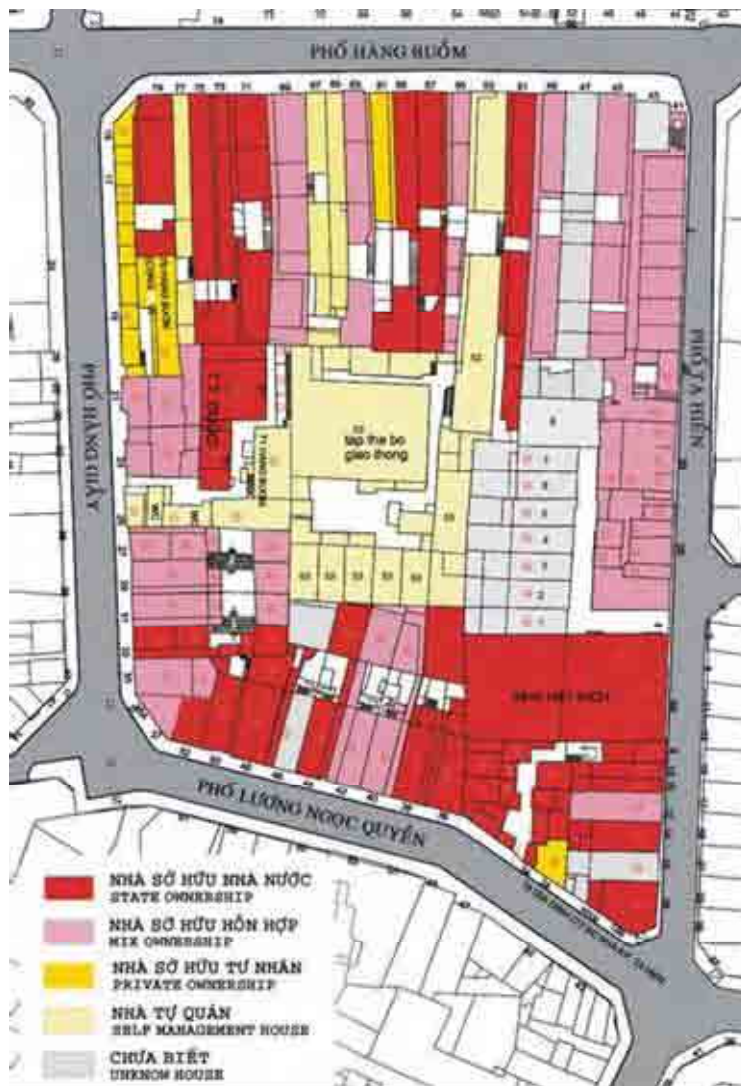
Trong ô phố này, nhiều nhà có độ tuổi hơn 81 năm và hơn một nửa số nhà có 100 năm tuổi, đặc biệt tập trung ở phố Hàng Buồm. Một số nhà có mặt tiền được cải tạo và xây dựng lại trong khi các nhà ở trong vẫn giữ nguyên như trước.

Mặc dù nhà ống là một trong những giá trị truyền thống của khu Phố Cổ nhưng mặt tiền đã được cải tạo thành các kiểu thiết kế hiện đại thậm chí kết cấu và mảnh đất cũ vẫn như trước (ví dụ: 51HB, 57HB). Vì hầu hết các nhà đã cũ lại cùng tập trung trong một ô nên khó có thể tính toán độ tuổi của các nhà cũng như mức độ hư hỏng nếu nhìn từ mặt tiền.

Đây cũng là một trong những yếu tố khách quan làm xuống cấp chất lượng của nhà trong ô phố. Hơn nữa, có một số nhà mới xây dựng trong ô phố ví dụ như nhà số 15, 17, và 19 ở phố Hàng Giày và nhà số 34 ở phố Lương Ngọc Quyến.

Các nhà mới nằm đan xen ở phố Tạ Hiện, bao gồm các nhà hàng và quán cà phê mới hiện đại.

Hình 3.2.8 Sở hữu nhà ở (sơ bộ¹)



Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

Bảng 3.2.3 Tuổi nhà ở trong ô phố

	Hàng Broom	Hàng Giày	Lương Ngọc Quyến	Tạ Hiện	Ô phố		Khu Phố Cổ	
Dưới 30 năm	7	5	1	7	25	15,5%	372	65,7%
31 đến 50 năm	4	2	1	4	9	5,6%	10	1,8%
51 đến 80 năm	13	6	0	13	22	13,7%	39	6,9%
Hơn 81 năm	67	7	3	67	105	65,2%	145	25,6%
Tổng	91	20	5	91	161	100,0%	566	100,0%

Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

(7) Diện tích sống

Diện tích ở trung bình trong ô phố là 33,5m²/hộ, thấp hơn so với mức trung bình 44 m²/hộ trong khu Phố Cổ và 88 m²/hộ trên toàn thành phố (xem Bảng 3.2.4). Diện tích ở thay đổi

¹ Nguồn của bản đồ này là kết quả quan sát sơ bộ của các chuyên gia. Để giải thích rõ hơn, cần thực hiện điều tra chi tiết về sở hữu nhà thông qua Giấy chứng nhận Sở hữu Nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (LURC).

theo hình thức sở hữu, đặc biệt đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì diện tích ở bình quân chỉ là 25,8 m²/hộ.

Bảng 3.2.4 Diện tích ở trong ô phố theo tuyến phố

Phố	Số hộ	%	Tổng diện tích ở (m ²)	Diện tích ở bình quân /hộ (m ² /hộ)	Số thành viên trung bình/hộ	Diện tích ở bình quân/người (m ²)
Hàng Buồm	145	56,9%	4420,5	30,5	3,4	8,8
Hàng Giấy	23	9,0%	1220,5	53,1	3,7	14,4
Lương Ngọc Quyến	35	13,7%	1000,5	28,6	4,2	6,8
Tạ Hiện	52	20,4%	1828,6	35,2	4,0	8,8
Tổng	255	100,0%	8470,1	33,2	3,7	9,0

Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

Theo kết quả điều tra ô phố, thiếu diện tích ở là lý do chính của sự không hài lòng về nhà ở của người dân. Diện tích ở chật hẹp gây ra nhiều vấn đề khác, cả về mặt vật chất và xã hội ví dụ như ít không gian riêng hơn, thường xảy ra xung đột giữa các hộ với nhau (sử dụng không gian chung, v.v.). Theo kết quả phỏng vấn, có 99 hộ không hài lòng với điều kiện sống hiện tại, trong đó có 52% cho rằng lý do là diện tích ở quá chật hẹp (xem Bảng 3.2.5).

Bảng 3.2.5 Lý do sự không hài lòng về điều kiện sống

Lý do	Rất không hài lòng		Không hài lòng	
	Số lượng	%	Số lượng	%
Diện tích ở chật hẹp	25	52,1%	63	69,2%
Chất lượng nhà ở xuống cấp	22	45,8%	39	42,9%
Thiếu không gian riêng	13	27,1%	26	28,6%
Ô nhiễm không khí	15	31,3%	25	27,5%
Thiếu ánh sáng tự nhiên	11	22,9%	23	25,3%
Điều kiện thông thoáng kém	12	25,0%	16	17,6%
Khác	1	2,1%	1	1,1%

Nguồn: Điều tra ô phố, 2005

Kết cấu nhà quá cũ cũng là một trong những vấn đề nghiêm trọng vì hiện nay có nhiều nhà trong khu vực đã quá cũ nát. Xà, dầm, cột bằng gỗ đã mục nát, người dân không sử dụng các không gian này để ở nữa mà chỉ để chứa đồ đạc hoặc các mục đích khác. Ngay cả khi người dân nhận thức được tình trạng sử dụng không an toàn nhưng họ không có cơ hội đưa ra các giải pháp tài chính và kỹ thuật và có được sự đồng thuận giữa các hộ.

(8) Vệ sinh

Điều kiện vệ sinh trong khu vực xuống cấp, đặc biệt là vì hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa kém hiệu quả, việc sử dụng hố xí chung giữa nhiều hộ gia đình trong cùng nhà. Ngay cả khi hầu hết các hộ sử dụng hố xí tự hoại (94,5%), thì một nửa trong số hộ vẫn phải sử dụng nhà xí chung. Theo kết quả phỏng vấn người dân ở số nhà 53HB, hơn 200 người dân trong 50 hộ sử dụng chung 10 nhà xí vì vậy họ phải xếp hàng đến 20 phút khi muốn sử dụng nhà vệ sinh vào mỗi buổi sáng.

Thoát nước thải cũng là một vấn đề nghiêm trọng. Nước thải ô nhiễm chảy trong khu vực không gian chung mà không qua xử lý. Trong một số nhà, nước thải từ tầng trên chảy xuống tầng dưới thông qua một ống thoát nước hở ở sân sau làm cho điều kiện vệ sinh trong khu nhà trở nên rất tồi tệ.

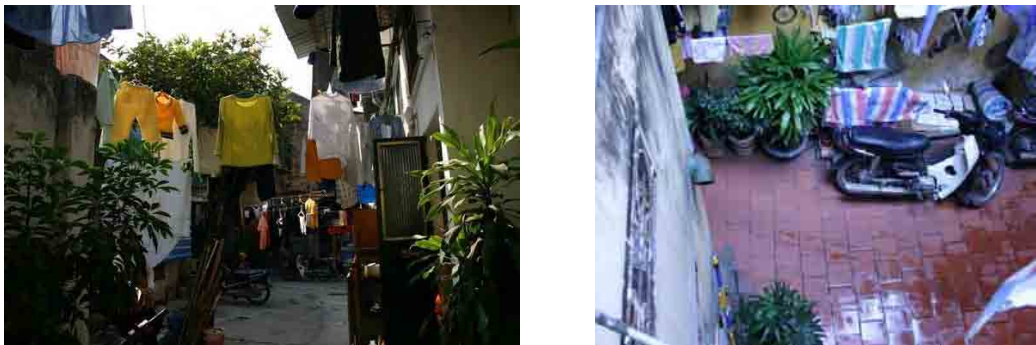
(9) Không gian mở

Khoảng 10% diện tích đất trong ô phố là không gian mở ví dụ như sân sau, ngõ. Có một sân nhỏ ở giữa mỗi ô, trước các nhà trước đây thuộc sở hữu của Bộ Giao thông Vận tải. Người dân sử dụng không gian mở và các ngõ này chủ yếu để phơi quần áo, đỗ xe nhưng chỉ có ít người sử dụng không gian này làm nơi nghỉ ngơi, nói chuyện với hàng xóm. Vì diện tích ở bên trong chật hẹp nên người dân không có lựa chọn nào khác là phải sử dụng các không gian mở làm diện tích chơi nới vì vậy ngay cả khi có ít không khí thông thoáng trong ô phố thì người dân vẫn không sử dụng để phục vụ mục đích đó.

Giống như các khu vực khác, các ngõ (ngõ đi vào trong các nhà phía sau) rất hẹp (chiều rộng dưới 1m) và tối. Xe máy, xe đạp cũng sử dụng chung lối ngõ này nên ra vào rất khó và đôi khi nguy hiểm do va quệt nhau.

So với diện tích ở riêng của mỗi hộ, diện tích chung không được tu sửa đầy đủ và hầu hết đã xuống cấp nghiêm trọng. Một số khu vực không gian chung có tiềm năng sử dụng làm chỗ để xe, chứa đồ đạc nếu được sử dụng hợp lý, và qua đó có thể cải thiện được chất lượng cuộc sống của người dân. Người dân còn thiếu cơ hội để chia sẻ ý kiến về cách thức cùng nhau cải thiện diện tích chung.

Hình 3.2.9 Sân sau trong khu nhà



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(10) Chất lượng điều kiện nhà ở

Nhiều nhà ở trong ô phố thí điểm và ở phố Hàng Buồm trong tình trạng xuống cấp nghiêm trọng. Ngoại trừ những nhà đã được cải tạo và xây mới, số còn lại gặp phải nhiều vấn đề nghiêm trọng trong sinh hoạt hàng ngày của người dân, thậm chí gây nguy hiểm đến tính mạng của người dân. Theo kết quả phỏng vấn, sau yếu tố “diện tích ở chật hẹp” là câu trả lời phổ biến nhất thể hiện sự không hài lòng của người dân thì “chất lượng nhà ở xuống cấp” là câu trả lời thứ hai với 45,8% số người được phỏng vấn thể hiện sự rất không hài lòng với chất lượng nhà ở. Giống như các khu vực khác trong khu Phố Cổ, người dân trong ô phố thí điểm gặp phải nhiều vấn đề liên quan đến điều kiện sống, ví dụ như: (i) nhà ở quá cũ; (ii) tình hình sở hữu phức tạp; (iii) diện tích ở chật hẹp; (iv) chất lượng nhà xuống cấp và (v) điều kiện vệ sinh kém, (vi) thiếu không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng.

Dựa trên đánh giá của nhóm công tác tại địa phương với sự hỗ trợ của các chuyên gia tư vấn, số lượng hộ ở Hàng Buồm gặp phải các vấn đề chất lượng nhà ở (xem Bảng 3.2.6).

Bảng 3.2.6 Đánh giá chất lượng điều kiện nhà ở

Số nhà	Các vấn đề hiện nay
102	<ul style="list-style-type: none"> · Thiếu ánh sáng và sự thông thoáng tự nhiên · Sàn gỗ mục nát, đặc biệt là trên tầng hai · Mái nhà dột nát · Cầu thang cũ nát, một số đã gãy
96	<ul style="list-style-type: none"> · Tường nứt · Thiếu ánh sáng tự nhiên, ẩm thấp · Điều kiện vệ sinh tầng một kém · Thiếu bếp, phòng tắm cũ nát
91	<ul style="list-style-type: none"> · Căn hộ ba tầng bên trong được xây dựng quá lâu và cột gỗ và kết cấu đã cũ, mục, tường và sàn nứt.
89	<ul style="list-style-type: none"> · Kết cấu bên trong có thể sập; sàn mục nát, trần nứt, tường nứt
50	<ul style="list-style-type: none"> · Bể nước, phòng tắm, tường nứt và mục nát. Mặt tiền nhà nhô ra 1 m ra phố. Hệ thống thoát nước thải kém; nóc nhà xì nứt và dột
28	<ul style="list-style-type: none"> · Kết cấu gỗ, thường là mái gỗ mục nát · Dễ cây phát triển làm hư hỏng mái nhà và tường nhà · Toàn bộ kết cấu nhà trong tình trạng nguy hiểm có thể sập bất kỳ lúc nào
24	<ul style="list-style-type: none"> · Sàn nứt và mục nát · Mái nứt và dột nát
26	<ul style="list-style-type: none"> · Cầu thang gỗ mục nát, gây nguy hiểm cho người dân sống trong nhà
49	<ul style="list-style-type: none"> · Tường mục nát, nứt, kết cấu nhà nói chung mục nát
17	<ul style="list-style-type: none"> · Một số phòng không sử dụng được do bị dột, ngập úng do rò rỉ nước

Nguồn: Kết quả Đánh giá có sự tham gia của người dân ở phố Hàng Buồm của nhóm công tác

Hình 3.2.10 Điều kiện nhà ở xuống cấp ở phố Hàng Buồm



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Như đã đề cập trong phần trên, tình trạng nhà xuống cấp chủ yếu là do nhà quá cũ và thiếu sửa chữa. Đa số nhà ở phố Hàng Buồm được xây dựng hơn 100 năm trước. Ngoài ra, điều kiện thời tiết ẩm tại Hà Nội cũng làm cho tình trạng xuống cấp càng nhanh chóng. Do thiếu sự bảo dưỡng và sửa chữa định kỳ nên tình trạng cũng càng trở nên nghiêm trọng.

Dựa trên đánh giá của nhóm công tác cùng với các chuyên gia tư vấn trong nước, các biện pháp dưới đây có thể được người dân thực hiện tạm thời để khắc phục tình hình:

- (i) Mái nhà (nứt, dột, v.v): lợp bằng tấm tôn dưới lớp mái hiện tại.
- (ii) Tường (nứt, nước thấm, mọc rêu, v.v): Gắn tấm nhựa vào tường để che đi những phần bị hư hỏng và để chống ẩm, sử dụng các lớp trát xi măng.
- (iii) Sàn (mục nát, lún, v.v): Gắn thêm các tấm gỗ, thép mỏng vào các vùng bị hỏng.
- (iv) Kết cấu (mục, nứt, lún, v.v): Sử dụng thêm dầm gỗ và thép để đỡ kết cấu.

Tất cả các biện pháp trên chỉ mang tính tạm thời chứ không thể giải quyết dứt điểm vấn đề. Ngoài ra, sở hữu nhà trong khu vực này cũng khá phức tạp nên khó đạt được sự đồng thuận giữa các hộ để thực hiện việc bảo trì và sửa chữa nhà. Mỗi hộ đều có xu hướng chú trọng đến nhà của riêng mình. Hơn nữa, hơn một nửa số nhà thuộc sở hữu nhà nước trong đó người dân chờ đợi nhà nước cấp vốn để thực hiện sửa chữa. Tuy nhiên, ngân sách của nhà nước cấp cho việc bảo dưỡng nhà này thường thấp vì vậy việc thực hiện sửa chữa và bảo trì nhà càng trở nên khó khăn.

(11) Điều kiện vệ sinh

Cùng với điều kiện sống chật hẹp và xuống cấp, điều kiện vệ sinh trong ô phố thí điểm và phố Hàng Buồm cũng là một vấn đề gây nhức nhối. Điều kiện ánh sáng và độ thông thoáng tự nhiên chưa đủ, hệ thống thoát nước thải xuống cấp và không đủ công suất; không khí ô nhiễm do mùi hôi từ nhà vệ sinh và hoạt động sinh hoạt, nấu nướng hàng ngày.

(a) Vệ sinh

Nhà xí dùm chung đóng vai trò quan trọng trong đời sống của người dân trong ô phố bởi có ít hộ có nhà xí riêng. Nhà xí dùm chung trong mỗi khu nhà đa số đều xuống cấp và quá tải ảnh hưởng đến sức khỏe và môi trường sống của người dân. Ví dụ, số nhà 53 Hàng Buồm có hơn 50 hộ sinh sống với hơn 200 người sử dụng chung 5 nhà xí. Vì vậy, mỗi sáng, người dân phải đợi đến lượt sử dụng nhà xí.

Kết quả điều tra phỏng vấn cho thấy tỉ lệ người sử dụng chung nhà xí cao hơn so với tỉ lệ người sử dụng chung các công trình khác (xem Bảng 3.2.7).

Bảng 3.2.7 Sở hữu các công trình phụ trong ô phố

Công trình phụ	Sử dụng riêng		Dùng chung	
	Số lượng	%	Số lượng	%
Nhà xí tự hoại	121	47,8%	118	46,6%
Hố xí thấm	0	0,0%	9	3,6%
Các loại nhà xí khác	2	0,8%	1	0,4%
Nhà tắm	179	70,8%	70	27,7%
Bếp	197	77,9%	48	19,0%
Nơi giặt, vòi nước	172	68,0%	68	26,9%
Nơi phơi quần áo	143	56,5%	91	36,0%

Nguồn: Điều tra phỏng vấn trong ô phố, 2005

Mặc dù hầu hết nhà đều có nhà xí tự hoại (94.5%) (chỉ có hai nhà số 42 và 43 phố Hàng Buồm vẫn còn sử dụng hố xí thùng) nên mùi hôi bốc ra rất khó chịu, một phần là do ý thức của người dân còn kém. Nhà số 102 Hàng Buồm có hai nhà xí dùm chung nhưng chỉ còn một nhà xí hoạt động.

(b) Hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước thải và nước mưa là một vấn đề khác cần khắc phục. Hệ thống thoát nước thải chung, ngoài tình trạng đã quá cũ, không đủ năng lực để đáp ứng nhu cầu của lượng dân số mật độ cao, thiếu bảo trì, sửa chữa định kỳ. Trong mùa mưa, nước mưa và nước thải chảy tràn qua hệ thống này và bị tắc lại đặc biệt là số nhà 17 và 53 phố Hàng Buồm. Một số ống thoát nước thải từ nhà cao chảy trực tiếp xuống đường gây mất vệ sinh. Ở số nhà 118 phố Hàng Buồm, một ống nước thải hở chảy từ trên cao dọc theo tường và xuống tầng một, dẫn đến tình trạng thấm tường của hộ ở tầng một.

(c) Hệ thống lưu thông khí và ánh sáng tự nhiên

Nhìn chung, độ thông thoáng và ánh sáng tự nhiên trong ô phố là chấp nhận được, ngoại trừ một số nhà ở phố Hàng Buồm. Kết quả điều tra phỏng vấn trong năm nay cho thấy, 25% người dân không hài lòng với độ thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên của nhà.

6) Giao thông

(1) Lưu lượng và an toàn giao thông

Hơn một nửa người dân trong ô phố cho biết tình hình giao thông trong khu vực này kém hoặc rất kém. Lý do chính đó là lưu lượng giao thông tăng và hành vi tham gia giao thông vô lý thức.

So với lưu lượng giao thông thì tình hình an toàn giao thông có khá hơn với hơn 50% số người được phỏng vấn cho rằng giao thông ở đây an toàn hoặc tình hình an toàn giao thông chấp nhận được. Lý do chung của sự hài lòng có thể bao gồm: (1) điều kiện nhà ở không an toàn, tồi tàn nghiêm trọng hơn cả các vấn đề an toàn giao thông, (2) do ách tắc giao thông, xe hơi và xe máy nên lưu lượng giao thông chậm, tai nạn giao thông trong khu Phố Cổ ít hơn so với các khu vực khác trong thành phố và (3) vì người dân có các hoạt động dọc theo vỉa hè nên họ quen với điều kiện như vậy.

(2) Điều kiện cho người đi bộ

Môi trường thân thiện cho người đi bộ là một trong những nhân tố góp phần tăng tính hấp dẫn của cảnh quan phố xá. Không gian cho người đi bộ ở phố Hàng Buồm hiện giờ còn hẹp, chủ yếu là khách du lịch phải len lách qua các sạp bán hàng và phương tiện đỗ trên vỉa hè. Vì vậy, người đi bộ phải liều đi xuống lòng đường phố rất nguy hiểm. Theo điều tra, có đến 62,3% người được phỏng vấn cho biết chưa có đủ không gian cho người đi bộ trên phố. Nguyên nhân chủ quan có thể bao gồm:

- (i) Ý thức của người dân chưa cao, vỉa hè bị chiếm dụng cho các hoạt động kinh doanh. Các hộ kinh doanh bày bán hàng hóa tràn lan trên vỉa hè, cản trở người đi bộ.
- (ii) Các biển cấm đỗ xe đặt trên vỉa hè quá lớn, cản trở người đi bộ.
- (iii) Hệ thống cống hở dọc theo phố gây ô nhiễm môi trường phố, đặc biệt là trong những ngày thời tiết nóng nực.
- (iv) Rác được chất thành đống bừa bãi trên vỉa hè, phá vỡ cảnh quan phố xá và cản trở người đi bộ.
- (v) Thiếu các công trình thân thiện cho người đi bộ dọc phố.
- (vi) Thiếu ghế dài, vòi nước sạch và các thùng rác.

- (vii) Các mái hiên được lắp đặt không đúng quy định ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan phố xá cho người đi bộ.
- (viii) Chưa quan tâm đầy đủ đến các biển hướng dẫn cho người đi bộ.
- (ix) Chưa có đủ biển báo, biển hướng dẫn cho du khách, người đi bộ.
- (x) Thiếu nhà vệ sinh công cộng
- (xi) Thiếu cây xanh ở các tuyến phố chính.

Ở phố Hàng Buồm, vỉa hè rộng khoảng 2m cả hai bên. Đây là khu vực có nhiều hộ kinh doanh, buôn bán ở mặt tiền và nhiều người bán hàng rong. Trong một số hộ, họ chất từng đồng hàng hóa trong các thùng carton chiếm dụng hoàn toàn cả vỉa hè. Vào ban ngày, có nhiều hoạt động thương mại và đỗ xe tràn lan, người đi bộ bị cản trở.

Ở phố Lương Ngọc Quyến và Hàng Giày với vỉa hè không đến mức quá đông đúc, điều kiện có khá hơn so với phố Hàng Buồm và Hàng Than. Ở phố Tạ Hiện, không có vỉa hè cho người đi bộ và nhiều xe máy luôn đỗ dưới lòng đường, ở cả hai bên. Vì hầu hết các cửa hàng đều là nhà hàng, cửa hàng bán buôn rượu, nên lưu lượng xe máy đến phố này rất đông.

Trước đây vỉa hè có các đường kẻ chỉ giới dành cho khu vực đỗ xe máy. Nhưng sau khi Nghị định 36CP được ban hành, đỗ xe vỉa hè đã bị cấm. Hiện nay, một số người dân coi đường kẻ này là ranh giới cho các hoạt động buôn bán của họ trên vỉa hè.

Trong cuộc điều tra phỏng vấn ô phố, một số người dân có nhắc đến việc một số hộ dân kinh doanh thu phí của các hộ bên trong ô để “thuê” một phần vỉa hè phục vụ cho hoạt động kinh doanh của mình. Mặc dù vỉa hè là không gian công cộng nhưng một số hộ coi đó là diện tích riêng của nhà mình. Vì vậy, sự hiểu lầm hoặc các vấn đề nảy sinh liên quan đến vỉa hè thường ảnh hưởng đến mối quan hệ giữa người dân và với người ngoài.

Để cải thiện môi trường cho người đi bộ, người dân đánh giá các vấn đề ưu tiên như sau: (1) an toàn, (2) tính sạch sẽ; (3) tiện nghi và (4) tiện lợi. Các biện pháp được ưu tiên là loại bỏ rác thải, cấm chất hàng hóa trên vỉa hè, kiểm soát đỗ xe, v.v. Một số giải pháp ví dụ như cấm các hoạt động buôn bán hàng rong không được hưởng ứng vì đây là một phương tiện kiếm sống của một bộ phận người dân và cũng là một trong những đặc điểm thu hút khách du lịch.

Vì vỉa hè là không gian chung quý giá của tất cả người dân xét về mặt tiếp cận sự thông thoáng tự nhiên, không gian thương mại, cộng đồng, đặc biệt trong khu Phố Cổ điều quan trọng cho việc cải thiện trong tương lai là phải đảm bảo sự hiểu biết chung về không gian cho người đi bộ như là không gian chung cho tất cả mọi người (người dân bên trong ô phố, các hộ kinh doanh ở mặt tiền, khách hàng và du khách, .v.v).

(3) Đỗ xe

Hơn 80% hộ trong ô phố có xe máy với hơn 30% có từ 2 xe máy trở lên. Hầu hết đều đỗ xe máy ở không gian chung hoặc riêng bên trong ngôi nhà suốt ngày đêm. Nếu họ thuê được bãi đỗ xe, họ phải trả phí từ 60.000-100.000 đồng/tháng. Ngay cả khi nếu họ đỗ

Hình 3.2.9 Bãi đỗ xe ở phố Tạ Hiện



xe ở khu vực không gian chung trong nhà thì một số người dân vẫn phải trả phí (ví dụ như trường hợp của số nhà 53B trong đó người dân phải trả 80.000 đồng/tháng để được đỗ xe).

Chỉ có 10% người được phóng vấn đỗ xe ở các chỗ đỗ xe quy định trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường trong thời gian ban ngày. Điều này cho thấy hầu hết các xe máy đỗ vào ban ngày đều không phải là của người dân mà của người ngoài như nhân viên, khách hàng, v.v. Vì có nhiều nhà hàng tập trung trong khu vực này nên việc đỗ xe tạm thời dưới lòng đường của khách hàng gây cản trở giao thông trong thời gian ăn trưa và ăn tối. Đặc biệt, tại phố Tạ Hiện, không có vỉa hè nên đỗ xe máy của nhân viên và khách hàng dưới lòng đường chiếm dụng hết lòng phố trong suốt thời gian ban ngày và đêm (xem Hình 3.2.9).

Quy định về đỗ xe cấm xe máy đỗ từ 7h sáng đến 5h chiều trên toàn bộ tuyến phố Hàng Buồm. Chỉ có một đoạn của phố Hàng Giày và phố Đào Duy Từ (cắt phố Hàng Buồm) là được dành cho đỗ xe đúng quy định. Tuy nhiên, nhiều người dân cho rằng các khu vực này vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu đỗ xe máy.

(4) Cải thiện trong tương lai

Vì một số người dân cho rằng lý do của tình hình giao thông tồi tệ như hiện nay là hành vi của người tham gia giao thông nên người dân muốn các phương pháp cải thiện tình hình sẽ chủ yếu là kiểm soát, quản lý và giáo dục thay vì hạn chế, phạt. Hạn chế sự lưu thông của xe hơi được người dân hưởng ứng trong khi hạn chế xe máy lại không được đồng tình vì họ là những người chủ và người sử dụng xe máy.

Trong khi hầu hết các giải pháp về quản lý giao thông đều được người dân đồng tình nhưng ý kiến về sự mở rộng dịch vụ xe buýt trong tương lai còn chưa thống nhất. Dịch vụ xe buýt giúp người dân đi lại tiện lợi hơn với giá rẻ, đặc biệt đối với sinh viên và người cao tuổi không có xe máy nhưng đồng thời xe buýt cũng là phương tiện quá lớn để lưu thông trong các phố hẹp trong khu Phố Cổ và lượng khí phát thải cũng sẽ gây ô nhiễm khu vực. Vấn đề giao thông công cộng sẽ là nổi lên như một vấn đề gây tranh cãi giữa người dân và các bên liên quan.

Vì nhiều khách du lịch cho biết họ không thể đi bộ một cách thoải mái trong khu vực Phố Cổ, an toàn giao thông là một trong những vấn đề lớn cần được ưu tiên giải quyết để tăng cường tính hấp dẫn của khu Phố Cổ đối với du khách.

7) Giá trị văn hóa

(1) Hiện trạng các giá trị văn hóa vật thể

Trong ô phố thí điểm, không có các công trình tôn giáo và văn hóa. Chỉ có Nhà hát Quảng Lạc là một giá trị vật thể của quá khứ, nơi nhiều người đã từng tập trung để thưởng thức những vở kịch truyền thống. Tuy nhiên, hiện nay nơi này đang được sử dụng làm cửa hàng bán đồ nội thất và chỉ có kết cấu của nhà hát cũ là vẫn được duy trì.

Có năm công trình văn hóa ở phố Hàng Buồm: Đền Bạch Mã (số 76HB), Hội Quán Quảng Đông (22HB), Đền Quan Đế(28HB), Nhà Văn hóa Hà Nội (Nhà hát Kim Môn) (88HB).

(a) Đền Bạch Mã (76HB)

Đền Bạch Mã là một trong tứ trấn của Thành Thăng Long² ở khu vực phía đông và được công nhận là di tích lịch sử quốc gia. Nơi này từng được sử dụng làm bến sông khi sông Tô Lịch chảy vào khu Phố Cổ. Ngày xưa, có năm sự kiện văn hóa và ngày hội gắn liền với nơi này. Tuy nhiên, đến nay chỉ còn một số sự kiện tôn giáo còn được lưu truyền. Mặc dù đền mới được cải tạo nhưng cửa bên phải và bên trái ở phía mặt trước bị đóng và bị chiếm dụng bởi những người bán hàng rong, đồ rác bừa bãi. Sân trong của đền được sử dụng làm nơi chất đồ đạc như một cửa hiệu kinh doanh.

Đền Bạch Mã là một trong những giá trị văn hóa vật thể góp phần cho sự bảo tồn các di sản phi vật thể, ví dụ như các ngày hội. Mặc dù hầu hết người dân nơi đây và người Hà Nội nói chung đều biết đến giá trị truyền thống của đền Bạch Mã nhưng công tác quản lý vẫn chưa hiệu quả để giúp phát huy và chia sẻ các giá trị này. Vì đền Bạch Mã là một trong những di sản quý báu cần được bảo tồn về mặt giá trị vật thể và phi vật thể nên việc cải tạo cơ sở vật chất và khôi phục các giá trị văn hóa, xã hội là việc cần thiết.

(b) Hội Quán (22HB)

Khi người Trung Hoa sống trong khu vực này, nơi đây được sử dụng như là Đình của người Hoa. Kiến trúc thể hiện phong cách của Trung Hoa. Hiện nay, nhà này được sử dụng làm nhà trẻ dưới sự quản lý của phòng giáo dục và đào tạo quận và trụ sở Ủy ban Nhân dân Quận. Đôi khi, đây còn được sử dụng làm trung tâm văn hóa cộng đồng. Mặc dù các giá trị kiến trúc rất có giá trị nhưng hầu hết cũng đã bị xuống cấp.

(c) Đền Quan Đế (28HB)

Đền Quan Đế do người Hoa xây dựng vào thế kỷ 19 để thờ các vị anh hùng Trung Hoa. Sau khi người Trung Hoa đi di tản, không còn ai tiếp tục việc thờ cúng trong đền. Đền không còn được quản lý kể từ những năm 1950 và năm hộ gia đình đã và đang sống trong đền mà không có giấy phép hợp pháp.

Mặc dù đền đã xuống cấp nghiêm trọng, kết cấu gần như sập nhưng nhiều hộ gia đình nghèo vẫn khó có thể di dời khỏi nhà và tìm nơi ở khác. Nhà nước không quan tâm đến vấn đề này vì đây là một vấn đề nhạy cảm không dễ giải quyết bởi nó liên quan đến lịch sử và văn hóa. Tuy nhiên, xét trên phương diện an toàn tính mạng của con người, nhà nước cần quan tâm và có biện pháp di dời năm hộ dân sống trong nhà này và đánh giá giá trị của đền để có phương án bảo tồn.

² Đền Bạch Mã, đền Voi Phục, đền Kim Liên và đền Trấn Vũ.

Hình 3.2.11 Giá trị văn hóa vật thể trong tuyến phố và ô phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(2) Hiện trạng giá trị văn hóa phi vật thể

Với kiểu nhà ống truyền thống, nhà hát Quảng Lạc trong ô phố, một số di tích văn hóa và nhà hàng truyền thống ở phố Hàng Buồm, nơi đây có nhiều giá trị văn hóa vật thể vẫn còn tồn tại cho đến ngày nay ví dụ: (1) không gian văn hóa thương mại; (2) kiến thức kinh doanh; (3) hành vi quản lý văn hóa và xã hội, (4) cảnh quan văn hóa và môi trường đường phố; (5) giá trị và bản sắc văn hóa truyền thống, (6) nghệ thuật ẩm thực, (7) sở thích nghệ thuật. (8) quần áo và thời trang. (9) sự tồn tại của khu vực nông thôn trong lòng khu đô thị và (10) mạng lưới xã hội.

Một số giá trị như giá trị văn hóa, nghệ thuật có thể được bảo tồn và khôi phục khi đã cải tạo được điều kiện về hạ tầng của các di tích văn hóa, nhà hàng, quầy bán thực phẩm tại đây. Và điều quan trọng là phải hiểu và chia sẻ các giá trị, cố gắng bảo tồn các giá trị này trong cộng đồng. Vì nghệ thuật ẩm thực truyền thống là một nét đặc trưng của khu phố Hàng Buồm nên việc khôi phục và bảo tồn văn hóa ẩm thực truyền thống sẽ mang lại tác dụng bảo tồn văn hóa và phát triển kinh tế đồng thời trong khu vực.

8) Cảnh quan phố xá

(1) Hiện trạng

Phố Hàng Buồm là một trong những khu vực thương mại sầm uất nhất trong khu vực Phố Cổ. Không khí thương mại nhộn nhịp và sự chuyên môn hóa trong buôn bán đã tạo nên tính hấp dẫn của khu vực. Người Hà Nội thường tín nhiệm và ưa thích các cửa hàng bán

kẹo trên phố Hàng Buồm với nhiều loại rượu vang, bia, nhà hàng phục vụ các món thịt quay, vịt quay, bít tết, v.v..

Phố Hàng Buồm thu hút khách du lịch với đền Bạch Mã, một di tích lịch sử quốc gia, một trong bốn công trình tôn giáo linh thiêng của thành Thăng Long cổ. Hơn nữa, kiến trúc trong phố Hàng Buồm thể hiện phong cách kiến trúc của Trung Hoa với nhiều kết cấu có đến hàng trăm năm tuổi ví dụ như những ngôi nhà cổ, Hội quán số 53, 57, 60, 96 và 98 trên phố Hàng Buồm. Lịch sử lâu đời và sự kết hợp của văn hóa, kiến trúc, các mối quan hệ xã hội cùng với nhau tạo nên cảnh quan phố xá đặc trưng của phố Hàng Buồm, rất khác so với các phố khác trong khu Phố Cổ.

Trong các cuộc thảo luận với nhóm nòng cốt và người dân, đã xác định được các yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến cảnh quan phố xá đó là: (i) các công trình lịch sử, tôn giáo với kiến trúc truyền thống; (ii) các ngôi nhà cổ có giá trị kiến trúc; (iii) các ngôi nhà mới xây sử dụng vật liệu truyền thống và (iv) toàn bộ bức tranh về hoạt động trên phố. Điều này thể hiện rằng người dân quan tâm không chỉ đến giá trị kiến trúc truyền thống mà còn cả sự kết hợp và hài hòa giữa các yếu tố vật thể và phi vật thể để tạo nên cảnh quan phố xá.

(2) Chiều cao công trình xây dựng

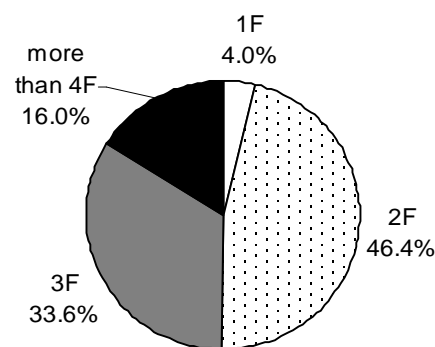
Vì Hàng Buồm là một trong những tuyến phố cổ và được coi là “phố cần bảo tồn” ưu tiên số một theo quy định nên có nhiều nhà cổ trong khu vực này. Nhưng trên thực tế, nhiều nhà đã bị cải tạo và xây dựng lại.

Mặt tiền của phố Hàng Buồm ngày càng xấu đi. Sự đa dạng hóa đã phá vỡ tính thống nhất về kiến trúc của khu phố cổ này và thay vào đó là sự lộn xộn về chiều cao, kiến trúc của các nhà. Phố Hàng Buồm có 125 nhà được đánh số, 42 nhà (chiếm 33,6%) trong số đó là nhà 3 tầng và 20 nhà (16,0%) là nhà 4 tầng hoặc cao hơn. Đây là các nhà vi phạm chiều cao quy định của khu Phố Cổ (xem Hình 3.2.10 và 3.2.11).

Hình 3.2.13 Vi phạm chiều cao XD trên phố Hàng Buồm



Hình 3.2.13 Số tầng trên phố Hàng Buồm



(3) Mặt tiền các công trình xây dựng

Nhiều nhà mới xây dựng có mặt tiền theo kiến trúc kiểu Pháp nhưng không phù hợp với chức năng của nhà. Vật liệu xây dựng mặt tiền không giống như vật liệu cũ. Một số nhà mới xây dựng sử dụng vật liệu như mái lợp tôn, kính, thép màu, hình dáng và kích thước không phù hợp với điều kiện thời tiết và cảnh quan của khu phố. Một số nhà coi nói ban công để xây dựng thêm nhà vệ sinh và bếp, hầu hết chỉ xây dựng bằng vật liệu tạm nên phá vỡ cảnh quan của khu phố.

Đa số diện tích tầng 1 được sử dụng làm nơi kinh doanh, bán hàng nhưng mỗi quan tâm lớn nhất của chủ nhà đó là lợi nhuận chứ không phải là vẻ đẹp kiến trúc. Vì vậy, hầu hết các cửa hàng sử dụng cửa thép, dễ bị gỉ sét hoặc sử dụng các tấm tôn, nhựa để lợp mái gây ra diện mạo lộn xộn trong khu vực. Chiều cao, màu sắc của các mái hiên khác nhau, không phù hợp với điều kiện thời tiết. Các biển quảng cáo với đủ kích thước và màu sắc lắp đặt tại các vị trí không phù hợp làm giảm tính hấp dẫn của cảnh quan phố xá. Nhiều chi tiết kiến trúc có giá trị bị che phủ bởi các biển quảng cáo này.

Hình 3.2.14 Mặt tiền lộn xộn của các công trình xây dựng trên phố Hàng Buồm



62 Hàng Buồm
Sau khi cải tạo, màu sắc và kiến trúc không ăn nhập với xung quanh



19 Hàng Buồm
Nhà mới xây có ban công đưa ra, thiếu quan tâm đến các chi tiết kiến trúc



109 Hàng Buồm
Cơi nới mặt tiền bằng vật liệu tạm



58 Hàng Buồm
Ban công trở thành nhà vệ sinh, sử dụng vật liệu không phù hợp



50 Hàng Buồm
Mái quá cũ, phủ bằng biển quảng cáo không phù hợp



98 Hàng Buồm
Biển quảng cáo quá lớn che mất mặt tiền

(4) Hiện trạng các di tích lịch sử

Có một số công trình tôn giáo, văn hóa (bao gồm cả những di tích đã được xếp hạng và chưa xếp hạng) nằm trong khu phố Hàng Buồm. Theo kết quả điều tra phỏng vấn, có 25% người được phỏng vấn đồng ý rằng các công trình văn hóa, tôn giáo và lịch sử trên phố này góp phần đáng kể cho tính hấp dẫn của cảnh quan nơi đây. Đền Bạch Mã thờ thần Bạch Mã là một ví dụ điển hình trong số các công trình này. Tuy nhiên, phần lớn đền Bạch Mã đã bị người dân chiếm dụng. Mặt trước của đền cũng được sử dụng cho mục đích kinh doanh.

Đền Quan Đế, thờ Quan Công, một vị tướng thời xưa của Trung Quốc tại số 28 Hàng Buồm đã xuống cấp nghiêm trọng, gây nguy hiểm đến tính mạng người dân sống trong đền. Có nhiều nguyên nhân cả chủ quan và khách quan dẫn đến tình trạng này. Nguyên nhân khách quan đó là các công trình này đã được xây dựng rất lâu trước đó, bằng các vật liệu gạch ngói và gỗ nên dễ bị xuống cấp do điều kiện thời tiết nhiệt đới.

Nguyên nhân chủ quan là ở chỗ ngôi đền nay chưa được xếp hạng nên không được bảo vệ bằng luật pháp. Ngoài ra, phải kể đến sự thiếu phối hợp của cơ quan chức năng ví dụ như Sở Văn hóa Thông tin, Ban quản lý Phố Cổ và chính quyền địa phương trong nỗ lực bảo tồn. Chưa có cơ chế phân chia trách nhiệm rõ ràng giữa các cơ quan này; chưa có hành động mạnh mẽ và chưa có đủ nguồn lực để di dời các hộ sống trong các khu di tích, lịch sử; chưa có sự tham gia của người dân và chưa có cơ chế tuyên truyền cho người dân để họ hiểu rõ hơn các quy định về bảo tồn.

(5) Hiện trạng các ngôi nhà cổ

Kiến trúc và kết cấu điển hình của các ngôi nhà trong khu Phố Cổ góp phần tạo nên tính hấp dẫn và vẻ đẹp của cảnh quan phố xá. Phố Hàng Buồm là tuyến phố nằm trong khu vực bảo vệ, tôn tạo cấp 1 với nhiều nhà cổ có giá trị. Tổng số 24,5% người dân đồng ý rằng mặt tiền của các nhà này là điển hình cho khu Phố cổ và cần được bảo tồn.

Theo điều tra thực hiện năm 1999, phố Hàng Buồm có 85 nhà cần được bảo tồn. Tuy nhiên, số lượng nhà này giảm đáng kể. Trong một điều tra mới đây, kết quả cho thấy chỉ có 30 nhà cần được bảo tồn trong danh sách, trong đó chỉ có 10 nhà vẫn duy trì được mặt tiền nguyên gốc. Các nhà có kiến trúc điển hình đang dần biến mất và được thay thế bằng các nhà mới xây dựng. Vì vậy, điều này đã phá vỡ một tuyến phố trước đây từng đồng nhất và hài hòa.

Hình 3.2.15 Không gian thương mại lộn xộn trước di tích lịch sử



Hình 3.2.16 Các nhà cổ đã xuống cấp ở phố Hàng Buồm

Nhà truyền thống xuống cấp (10 và 12 HB)



Nhà cổ bị biến dạng với mặt tiền coi nới (19HB)



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(6) Các yếu tố của cảnh quan phố xá

Thiếu sự quan tâm đến cảnh quan phố xá là một vấn đề nổi cộm. Ví dụ, các nút giao quan trọng như Hàng Buồm – Hàng Đường, vấn đề thiết kế đô thị chưa được quan tâm đầy đủ. Các công trình xây dựng, kết cấu không tuân thủ đúng quy chuẩn. Tiềm năng của các công trình chưa được khai thác và được quan tâm đúng mức (ví dụ: Đèn Bạch Mã, Hội Quán Quảng Đông tại số 22 Hàng Buồm, Nhà Văn hóa Thành phố tại số 88 Hàng Buồm).

Mái hiên các nhà lộn xộn, đặc biệt là ở đoạn phố từ Hàng Đường đến Hàng Giầy. Hiện nay, đoạn phố này được lắp các mái hiên đồng nhất và cảnh quan đã được cải thiện đáng kể.

Thiếu địa điểm tổ chức các hoạt động cộng đồng, như sân chơi cho trẻ em. Hệ thống chiếu sáng đường phố chưa đủ, đặc biệt trong các ngõ nhỏ, hẹp ví dụ như ngõ dẫn đến số nhà 53 và 71. Ngoài ra, các kiểu cột đèn không phù hợp với khu phố Cổ. Hầu hết các đèn đều gắn với các cột điện hạ áp. Hơn nữa, các vị trí lắp cột đèn chưa được quy hoạch hợp lý. Nhiều đèn chiếu sáng bị cây và các ngôi nhà chắn. Vì vậy, hiệu quả chiếu sáng chưa cao tại hầu hết các ngã tư, trực tiếp ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

(7) Tuân thủ quy định

Hơn một nửa số chủ hộ có ý thức tuân thủ các quy định (QĐ 45, 1998), mặc dù họ chưa hiểu rõ nội dung của các quy định đó. Tuy nhiên, người dân lại đồng tình với hầu hết nội dung các quy định ngoại trừ quy định về việc giữ nguyên mạng lưới đường hiện nay (không mở rộng). Vì lưu lượng giao thông là một vấn đề nghiêm trọng gây ra ô nhiễm không khí và tiếng ồn và vì diện tích đỗ xe hạn chế nên người dân khuyến nghị mở rộng đường để giải quyết vấn đề này. Điều này cũng được công nhận bởi mạng lưới đường

hiện nay được xây dựng khi đường sông trước kia vẫn tồn tại vì vậy khi đó đường bộ chỉ được sử dụng cho xe ngựa, xích lô, xe đạp chứ không có xe máy và xe hơi như bây giờ.

(8) Mỗi quan tâm và đánh giá về cảnh quan phố xá

Tính đặc trưng và hấp dẫn của tuyến phố đã bị suy giảm nghiêm trọng do sự phát triển tự phát các loại hình kinh doanh, sự thay đổi về dân số từ năm 1954, đặc biệt là năm 1978 và 1979 khi các thương nhân Hoa Kiều buộc phải đi di tản về nước. Ngoài ra, dân số tăng nhanh cũng là một nguyên nhân làm giảm tính hấp dẫn của khu vực này:

- (i) Mặt tiền tuyến phố lộn xộn
- (ii) Các công trình tôn giáo, văn hóa, lịch sử bị chiếm dụng và xuống cấp.
- (iii) Tình trạng ô nhiễm môi trường trên tuyến phố (tiếng ồn, bụi bẩn, mùi hôi từ rác thải, v.v.)
- (iv) Vĩa hè bị chiếm dụng làm nơi kinh doanh buôn bán.

Theo đánh giá của nhóm công tác, các yếu tố chính làm giảm vẻ đẹp của cảnh quan phố xá bao gồm:

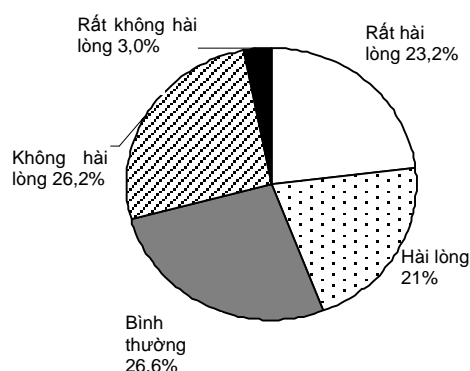
- (i) Mặt tiền chưa phù hợp về màu sắc, chất liệu, lộn xộn về kiểu dáng
- (ii) Điều kiện vệ sinh môi trường kém với hệ thống thu gom rác thải thường xuyên
- (iii) Vĩa hè cho người đi bộ hẹp
- (iv) Hệ thống dây điện chằng chịt
- (v) Hệ thống cống thoát nước hở gây ô nhiễm

Dựa trên kết quả điều tra phỏng vấn trong ô phố thí điểm, 29,6% số người được phỏng vấn cho biết cảnh quan phố xá thay đổi theo chiều hướng xấu đi so với năm năm trước.

Tổng số 29,2% người dân trong ô phố cho biết họ không hài lòng với cảnh quan phố xá của khu Phố Cổ (xem Hình 3.2.16). Nguyên nhân của sự thiếu quan tâm đến vấn đề cảnh quan phố xá và thiết kế đô thị đó là:

- (i) Các nhân tố chính tạo nên diện mạo của một thành phố chưa được phát triển đầy đủ. Cần có biện pháp bảo tồn và cải tạo các yếu tố này ví dụ như các tòa nhà, công trình xây dựng ở những địa điểm quan trọng, phía ngoài mặt phố, v.v.
- (ii) Chưa có hướng dẫn về thiết kế đô thị, đặc biệt là cho phố Hàng Buồm để khống chế chiều cao tối thiểu và tối đa của các công trình xây dựng, màu sắc, vật liệu của từng loại công trình (công trình công cộng, nhà ở, biển bảng quảng cáo, vỉa hè cho người đi bộ).
- (iii) Thiếu các công trình tiện ích đô thị.
- (iv) Thiếu chiến lược để phát huy tiềm năng của tuyến phố.
- (v) Đánh giá hiện trạng cảnh quan phố xá chưa thống nhất. Theo cách hiểu của người dân, cảnh quan phố xá là: (1) các di tích lịch sử và mặt tiền của các nhà cổ là những

Hình 3.2.17 Sự hài lòng về cảnh quan phố xá



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

yếu tố hàng đầu hiện nay và cần được bảo tồn trong tương lai và (2) cảm nhận về không khí thương mại sôi động là một yếu tố tích cực của cảnh quan phố xá, còn sự lộn xộn về nhà cửa, công trình xây dựng, sự lấn chiếm vỉa hè là những yếu tố tiêu cực đối với cảnh quan phố xá.

- (vi) Người dân không chỉ quan tâm đến các yếu tố riêng lẻ ví dụ như dây điện, biển quảng cáo mà còn có các yếu tố tổng thể lộn xộn như các công trình xây dựng, hành vi xã hội và các hoạt động làm xấu cảnh quan phố xá. “Không khí sôi động” là một trong những giá trị của khu Phố Cổ, cách cải thiện cảnh quan phố xá và các hoạt động xã hội trong các không gian công cộng là các vấn đề chính cần được thảo luận.

9) Các vấn đề trong Khu vực thí điểm

Dựa trên kết quả của phương pháp điều tra có sự tham gia của nhóm công tác khu vực, điều tra ô phố và các cuộc thảo luận với người dân, các chuyên gia, các vấn đề chính được tóm tắt như sau.

(1) Làm thế nào để khai thác diện tích đất chặt hẹp một cách hiệu quả

Người dân trong khu vực gặp vấn đề về không gian sống chật hẹp, không đủ diện tích ở do sử dụng đất chưa hiệu quả. Hầu hết các công trình xây dựng bên trong ô phố đều là nhà thấp tầng ngay cả khi quy định cho phép xây cao đến 4 tầng. Hầu hết diện tích mặt sàn dùng để kinh doanh đều ở phía mặt tiền và chủ yếu diện tích này để chất hàng hóa. Sử dụng hiệu quả diện tích này là một vấn đề quan trọng để cải thiện điều kiện sống và hiệu quả các hoạt động kinh doanh.

(2) Làm thế nào để tăng cường các hoạt động kinh tế với giá trị truyền thống

Các mặt hàng kinh doanh bán buôn truyền thống như bánh kẹo và đồ uống, .v.v chủ yếu tập trung ở phố Hàng Buồm nhưng chưa phải là loại hình kinh doanh mang lại hiệu quả kinh tế tối ưu cho các hộ kinh doanh và kinh tế của khu vực nói chung. Người dân địa phương thích đồ ăn tại các nhà hàng truyền thống nhưng các nhà hàng này cũng không đạt tiêu chuẩn quốc tế về dịch vụ và không khí. Lợi ích của các loại hình kinh doanh mới như khách sạn, nhà hàng, các văn phòng du lịch, cửa hiệu thời trang, mới mở trong thời gian gần đây, không đóng góp nhiều cho kinh tế của khu vực. Các di tích lịch sử, văn hóa ở phố Hàng Buồm cũng chưa được giới thiệu đầy đủ cho du khách. Ngoài việc bảo tồn các loại hình và mạng lưới kinh doanh truyền thống, cũng cần phát triển các chiến lược kinh doanh mới sáng tạo để nâng cao giá trị kinh tế, xã hội, đóng góp cho kinh tế các hộ gia đình nói riêng và khu vực nói chung.

(3) Làm thế nào để củng cố mạng lưới xã hội và cộng đồng

Các giá trị của cộng đồng địa phương cũng như toàn bộ khu Phố Cổ được duy trì bền vững bởi một mạng lưới người dân và các hộ gia đình kinh doanh. Vì nhiều người nhập cư và các hộ gia đình kinh doanh mới đến sống ở khu vực này nên cộng đồng ban đầu đã bị thay đổi. Tình trạng này gây ra nhiều vấn đề, không chỉ về an ninh mà còn về điều kiện sống, đặc biệt là việc sử dụng không gian chung. Người dân không thể đồng thuận về vấn đề cải thiện nhà ở nếu không có sự điều phối, phối hợp giữa các hộ gia đình. Nhà ống kiểu truyền thống không thể được bảo tồn nếu không có giá trị phi vật thể về lối sống của cộng đồng địa phương. Vì vậy, khôi phục mạng lưới xã hội truyền thống cũng như hình thành một mạng lưới mới sẽ có ý nghĩa tích cực cho sự phát triển bền vững.

(4) Làm thế nào để tạo không gian thân thiện cho người đi bộ

Các tuyến phố trong khu Phố Cổ có nhiều chức năng khác nhau, không chỉ phục vụ giao thông mà còn phục vụ mua sắm, ăn uống, quan hệ xã hội, v.v. Người dân thích không gian ngoài trời trên các vỉa hè vì diện tích ở của họ quá chật hẹp. Du khách thích đi bộ và trải nghiệm không khí nhộn nhịp và năng động của phố xá. Không gian thân thiện cho người đi bộ sẽ góp phần nâng cao hiệu quả các hoạt động kinh tế cũng như an toàn giao thông. Mọi người có thể đi bộ trên phố, quanh ô phố và khám phá những nét mới của mỗi đường phố. Người được thụ hưởng trước tiên sẽ là người đi bộ chứ không phải là xe hơi, xe máy trên đường phố cổ. Để tạo ra không gian công cộng an toàn và thoải mái cho người đi bộ, cần xem xét cách tổ chức giao thông và bố trí diện tích đỗ xe có trật tự và hợp lý.

(5) Làm thế nào để khôi phục các giá trị văn hóa

Vì phường Hàng Buồm nằm trong khu vực bảo tồn cấp I trong khu Phố Cổ nên phố Hàng Buồm và ô phố thí điểm cần được khôi phục các giá trị văn hóa, các di tích lịch sử như Đền Bạch Mã, biểu tượng của khu vực và các công trình lịch sử khác. Người dân cố gắng khôi phục các giá trị văn hóa của cộng đồng địa phương và biến đó trở thành những giá trị về tinh thần. Các địa điểm di tích này sẽ trở thành địa điểm cộng đồng. Hơn nữa, các giá trị này có thể đóng góp cho sự phát triển du lịch. Khu vực này trước đây cũng có nhiều loại hình vui chơi giải trí và văn hóa ẩm thực phong phú vì vậy cần khôi phục các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể này cho người dân nơi đây nói riêng và Hà Nội nói chung.

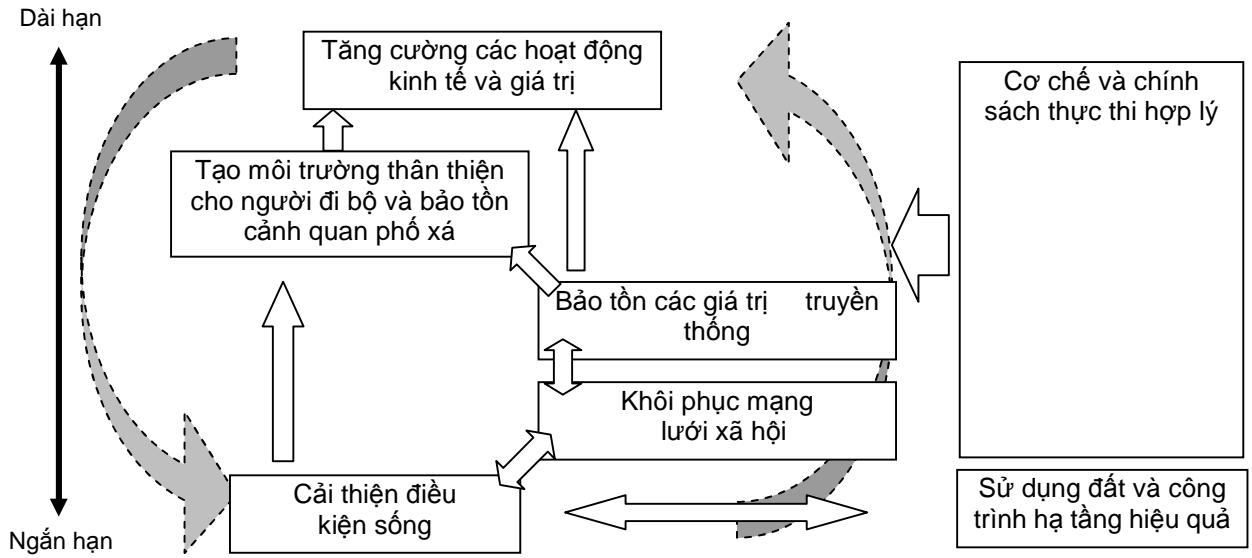
(6) Làm thế nào để bảo tồn cảnh quan phố xá nguyên gốc

Cảnh quan phố xá đã và đang xuống cấp nhanh chóng do tình trạng xây dựng nhà cao tầng tràn lan, việc lắp đặt các biển, bảng quảng cáo, dây điện ngoài tầm kiểm soát. Người dân trong phường thích cảnh quan phố xá có sự kết hợp của truyền thống và hiện đại. Điều này có nghĩa là các nhà ống truyền thống và mặt tiền cần phải bảo tồn sao cho hài hòa với các công trình xây mới về màu sắc, chất liệu, chiều cao, v.v. Ngay cả sự thống nhất mặt tiền, chiều cao cũng chưa thể đảm bảo sự thành công của việc bảo tồn cảnh quan phố xá; cảnh quan phố xá thể hiện những đặc điểm của tuyến phố bằng cách nêu bật giá trị lịch sử, nguyên bản thông qua các hoạt động và không khí. Vì vậy, cần nâng cao hiểu biết chung về các giá trị và hình ảnh tương lai của tuyến phố cho các bên liên quan để có những chiến lược bảo tồn đúng đắn.

Như đã đề cập trong phần trên, có nhiều vấn đề cần phải giải quyết trong thời gian tới. Cho đến nay, mối lo chính của người dân là sự xuống cấp của môi trường sống. Đây là vấn đề bức xúc và là khởi nguồn làm phát sinh nhiều vấn đề phức tạp khác, đặc biệt là giá trị truyền thống đang bị mai một. Ngoài ra, các bên liên quan bao gồm người dân, chính quyền, khu vực tư nhân, du khách không nhận thức được vai trò và trách nhiệm của mỗi bên liên quan trong nỗ lực bảo tồn và phát triển. Mặc dù có tiềm năng và sự sẵn sàng của người dân để tham gia vào các hoạt động nhưng cần có cơ chế thực hiện để hỗ trợ nỗ lực tham gia này.

Trên thực tế, các vấn đề này có mối liên hệ chặt chẽ với nhau và mỗi khi có cơ hội cải thiện điều kiện sống thì các vấn đề này nhanh chóng sẽ được giải quyết. Điều quan trọng là phải nắm rõ khung tổng thể về hiện trạng và các vấn đề và xác định định hướng tương lai, vai trò của các bên liên quan để hướng đến sự phát triển bền vững cho khu vực (xem Hình 3.2.18).

Hình 3.2.18 Khung tổng quan hiện trạng và vấn đề



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3.3 Xây dựng định hướng phát triển tương lai cho ô phố Hàng Buồm và lựa chọn các hoạt động thí điểm

1) Định hướng phát triển

Định hướng phát triển trong tương lai cho tuyến phố Hàng Buồm là phù hợp với khung định hướng phát triển trong toàn khu Phố Cổ: cải thiện điều kiện sống và tăng cường phát triển kinh tế đồng thời bảo tồn và khôi phục các giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống. Hơn nữa, với đặc điểm truyền thống của khu Phố Cổ, định hướng phải chú trọng đến truyền thống, tính nguyên bản và các nguồn lực của địa phương.

2) Tầm nhìn và mục tiêu

Dựa trên kết quả điều tra và thảo luận với người dân, tầm nhìn của Hàng Buồm được đề xuất như sau:

Tầm nhìn: “Phố Hàng Buồm là một trong những tuyến phố đẹp nhất và sầm uất nhất trong khu Phố cổ với sự kết hợp của truyền thống văn hóa Việt Nam và Trung Hoa.”

Mục tiêu phát triển:

- (i) Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa với sự tham gia của các bên liên quan.
- (ii) Đẩy mạnh phát triển kinh tế, thương mại phù hợp với các loại hình kinh tế truyền thống hiện tại.
- (iii) Khuyến khích người dân và cộng đồng cải thiện điều kiện sống.
- (iv) Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh.
- (v) Thiết lập cơ chế hợp tác và quản lý với sự tham gia của các bên liên quan.

Dựa trên năm mục tiêu phát triển, chiến lược và kế hoạch hành động được đề xuất như sau:

(1) Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa với sự tham gia của các bên liên quan

Có nhiều giá trị văn hóa khác nhau như đền Bạch Mã, đền Quan Đế, Hội Quán, v.v. là các trung tâm tinh thần của cộng đồng địa phương. Các giá trị văn hóa này cần được tôn vinh cả trên quan điểm học thuật và trong ký ức của người dân nơi đây. Để khôi phục các trung tâm văn hóa tâm linh này, vừa bảo tồn các công trình vừa thực hiện tuyên truyền đến người dân.

**Bảng 3.3.1 Chiến lược và kế hoạch hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ”
Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa với sự tham gia của các bên liên quan”**

Chiến lược	Kế hoạch hành động
A1: Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể	Phân tích các giá trị văn hóa phi vật thể với sự hỗ trợ của người dân
	Thu thập và công bố kết quả nghiên cứu cho các cấp chính quyền và người dân
	Khôi phục các giá trị văn hóa đã bị mai một
	kêu gọi sự tham gia của người dân địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho các nghệ nhân duy trì và truyền lại nghề truyền thống cho các thế hệ tiếp theo
	Đề ra các quy định đối với nhà ở, đặc biệt là nhà ở của các hộ dân
	Phục hồi các lễ hội và tổ chức các hoạt động văn hóa ví dụ như Cờ người và cuộc thi cắm hoa
	Hình thành và duy trì “Chợ Đêm” một vài ngày trong tuần
	Cải thiện cảnh quan đường phố để duy trì giá trị của các gia đình, nhà ở, ngõ và đường phố
	Thành lập cơ quan quản lý các hoạt động văn hóa cộng đồng
	Lập quỹ văn hóa cộng đồng
A2: Nâng cao giá trị của đền Bạch Mã như là một điểm thu hút khách du lịch và là một nơi linh thiêng cho người dân trong phường/thành phố	Vệ sinh, trang trí và giải tỏa khu vực phía bên phải đền
	Phá bỏ nhà vệ sinh ở bên phải.
	Khôi phục lại biểu tượng thờ trong đền
	Sao chép lại các văn tự và xuất bản sách
	Duy trì và tôn vinh các lễ hội đền Bạch Mã, lễ rước
A3: Sửa chữa và tôn tạo lại đền Quan Đế	Tái định cư 5 hộ gia đình sống trong đền Quan Đế và 4 hộ bán hàng trước cửa đền
	Sửa chữa và khôi phục đền.
	Huy động chữ ký của người dân để khôi phục lại đền Quan Đế.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(2) Đẩy mạnh phát triển kinh tế, thương mại phù hợp với các loại hình kinh tế truyền thống hiện tại

Mặc dù các loại hình kinh doanh mới, hiện đại mới hình thành và thu hút thanh niên, khách du lịch nhưng phố Hàng Buồm vẫn là một phố bán thực phẩm truyền thống thu hút được người dân khu vực, đặc biệt là trước dịp tết cổ truyền. Văn hóa ẩm thực bắt nguồn từ lâu đời khi người Trung Hoa sống tại đây. Cả các hoạt động kinh tế hiện đại và truyền thống đều cần được tăng cường và đẩy mạnh nhằm thu hút người dân địa phương và du khách.

Bảng 3.3.2 Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Đẩy mạnh phát triển kinh tế, thương mại phù hợp với các loại hình kinh tế truyền thống hiện tại”

Chiến lược	Kế hoạch hành động
B1: Bảo tồn và khôi phục các loại hàng hóa và thực phẩm truyền thống	Tổ chức các hoạt động ẩm thực trong lễ hội truyền thống và hoạt động văn hóa của phường
	Xuất bản sách giới thiệu về du lịch phố Hàng Buồm để giới thiệu về các thực phẩm truyền thống của tuyến phố (cà phê, thịt quay, mì vằn thắn, phở, bún, v.v)
	Tổ chức các lễ hội ẩm thực trong các hoạt động văn hóa của phường
B2: Phát triển các dịch vụ mới, hiện đại hài hòa với giá trị truyền thống	Phát động các hoạt động bảo tồn nghề truyền thống (may, thêu) và nâng cao năng lực kinh doanh của Hội Phụ nữ
	Phát triển các dịch vụ thời trang có giá trị truyền thống
	Đề cao các giá trị của đền Bạch Mã để trưng bày các tấm tranh sơn mài, câu đối, các cuốn giới thiệu về lịch sử đền Bạch Mã, v.v.
B3: Tăng cường năng lực và sự kiên kết trong kinh doanh	Hình thành tuyến phố sạch, đẹp văn minh thu hút khách du lịch
	Thành lập nghiệp đoàn
	Nâng cao tính cạnh tranh và kỹ năng đàm phán của nghiệp đoàn
B4: Cải thiện điều kiện về thể chế, hạ tầng đáp ứng nhu cầu thương mại	Nâng cao năng lực kinh doanh cho hội phụ nữ (tổ chức các lớp học về kinh doanh và kỹ năng quản lý)
	Đấu thầu xây dựng các dự án trong khung dự án phát triển và bảo tồn
	Thực hiện các quy định về tạo đường phố sạch, đẹp, văn minh
	Xây dựng các chính sách mới liên quan đến tạo việc làm trợ cấp thất nghiệp.
Xây dựng các khu đỗ xe mới, quy định các khu công cộng dành cho đỗ xe.	
Tuyên truyền thường xuyên các quy tắc vệ sinh và điều tra, xử lý những hộ lấn chiếm vỉa hè làm nơi kinh doanh và xả rác bừa bãi ra vỉa hè.	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(3) Khuyến khích người dân và cộng đồng cải thiện điều kiện sống

Nhiều nhà cổ, nhà ống truyền thống đã xuống cấp và mất đi giá trị. Đó đó không chỉ là các vấn đề về tài chính và kỹ thuật mà còn là các vấn đề mang tính xã hội. Nỗ lực bảo tồn không thể thành công nếu không cải thiện môi trường sống và nâng cao nhận thức của người dân. Để nâng cao nhận thức của người dân về điều kiện vệ sinh, không gian riêng và để tạo động lực cho người dân cải thiện môi trường sống của mình, chính quyền và các chuyên gia cần đưa ra giải pháp tài chính và kỹ thuật.

Bảng 3.3.3 Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Khuyến khích người dân và cộng đồng cải thiện điều kiện sống”

Chiến lược	Kế hoạch hành động
C1: Nâng cao nhận thức về cải thiện điều kiện sống	Tổ chức thảo luận định kỳ với người dân về cải thiện điều kiện sống
	Đến thăm các nhà truyền thống có điều kiện sống tốt, trao đổi các vấn đề và kinh nghiệm
	Chính phủ cần có những ưu tiên, hỗ trợ cải thiện điều kiện sống, đặc biệt là những di tích văn hóa sở hữu của nhà nước
C2: Đánh giá điều kiện nhà ở	Xây dựng các chỉ số để đánh giá điều kiện sống (phát triển mô hình đánh giá về chất lượng nhà ở)
	Có sự tư vấn của các chuyên gia đánh giá điều kiện sống
	Cung cấp các dịch vụ tư vấn để tìm ra giải pháp miễn phí
C3: Cải thiện điều kiện sống	Thiết lập cơ chế tài chính để sử dụng tiền cho cải tạo nhà ở.
	Người dân tiết kiệm tiền để cải tạo nhà ở để sử dụng hợp lý các không gian chung.
	Cải tạo các công trình công cộng như hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh

Là một tuyến phố văn hóa, tinh thần, một đường chính dẫn đến đền Bạch Mã, phố Hàng Buồm cần được cải tạo và hài hòa giữa sự thanh bình và năng động. Duy trì trật tự giao thông và các hoạt động trên đường phố sẽ phát huy các giá trị kinh tế và văn hóa. Cả người dân địa phương và du khách cần được an toàn và cảm thấy tĩnh tâm khi họ đến thăm các di tích văn hóa, thường ngoạn về đẹp và truyền thống của không gian đô thị với kiến trúc, cây xanh và hoạt động sinh hoạt của người dân. Quy định và hướng dẫn chỉ là những công cụ mang tính hướng dẫn và hạn chế chứ không phải là yếu tố quyết định. Yếu tố quan trọng nhất là người dân phải hiểu rõ giá trị của các tuyến phố, chức năng và có hành động phù hợp để bảo tồn giá trị truyền thống và năng động của tuyến phố này.

Bảng 3.3.4 Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh”

Chiến lược	Kế hoạch hành động
D1: Trả lại vỉa hè cho người đi bộ	Nâng cao nhận thức của người dân khu vực để hạn chế tình trạng lấn chiếm vỉa hè phục vụ lợi ích riêng
	Xây dựng các quy định chặt chẽ, chế tài xử phạt nghiêm khắc người vi phạm.
	Bổ trí lại các biển báo hiệu quả hơn và khoa học hơn
	Bổ trí và xây dựng các khu đỗ xe mới để đáp ứng nhu cầu
D2: Cải thiện điều kiện vệ sinh và an toàn trên đường phố	Tạo cảnh quan thông thoáng cho đường phố bằng cách cho đi ngầm dây điện, tránh tai nạn có thể xảy ra
	Khuyến khích các hoạt động vệ sinh đường phố của người dân
	Cải tạo, nâng cấp hạ tầng để cải thiện điều kiện vệ sinh
D3: Thống nhất và kết hợp hài hòa cảnh quan phố xá với các giá trị truyền thống của khu phố	Phân tích các yếu tố cảnh quan phố xá hiện tại (ví dụ: kiến trúc, hoạt động thương mại, tình hình giao thông, v.v.)
	Phát triển hình ảnh tương lai cho các bên liên quan (thiết lập các nhóm thảo luận và nghiên cứu về cảnh quan phố xá)
	Đưa ra các hướng dẫn về thiết kế đô thị, hỗ trợ tài chính của chính quyền và chuyên gia
	Áp dụng các quy tắc về quản lý và chế tài xử phạt người vi phạm

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(5) Thiết lập cơ chế hợp tác và quản lý với sự tham gia của các bên liên quan

Vì đường phố là một giá trị thể hiện lịch sử và tính nguyên bản của khu Phố Cổ nên các giá trị cần phải được các bên liên quan hiểu rõ bao gồm chính quyền, khu vực tư nhân, chuyên gia và du khách. Vì vậy, cần thành lập các tổ chức, cơ quan, các buổi họp để thảo luận về giá trị, vấn đề, tiềm năng và hành động tương lai trên phương diện văn hóa, kinh tế, xã hội, vật chất. Các vấn đề về bảo tồn không gian công cộng truyền thống cần được chia sẻ.

Bảng 3.3.5 Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh”

Chiến lược	Kế hoạch hành động
E1: Nâng cao nhận thức về các giá trị tổng thể và các vấn đề về đường phố	Tổ chức các cuộc họp với các bên liên quan để giao và thống nhất trách nhiệm, chức năng liên quan đến các nội dung hoạt động
	Xây dựng hành lang pháp lý để đẩy mạnh cơ chế hợp tác bởi ban quản lý phố cổ
	Mở rộng chức năng của ban quản lý phố cổ, quản lý kinh tế, văn hóa và xã hội
E2: Thành lập tổ chức để đại diện cho người dân địa phương	Thành lập Ban Hành động bao gồm đại diện các tầng lớp người dân chính
	Đề ra các quy định về hợp tác, cung cấp thiết bị cần thiết để duy trì mạng lưới thông tin
	Nâng cao năng lực quản lý và đề xuất các dự án cho thành viên của Ban Hành động.
	Sử dụng phương tiện thông tin đại chúng để đẩy mạnh các hoạt động trên đường phố
	Tuyên truyền QĐ 70/BXD, Quyết định 45 cho người dân hiểu rõ.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3.4 Thực hiện các hành động lựa chọn và bài học kinh nghiệm

1) Hành động lựa chọn

Sau khi thực hiện điều tra thực tế và phát triển Quy hoạch Tổng thể và các kế hoạch hành động, tính khả thi của các hành động lựa chọn, tạo động lực tham gia của người dân và chính quyền địa phương, nhóm công tác thực hiện các kế hoạch hành động lựa chọn với sự hỗ trợ kỹ thuật của các chuyên gia tư vấn trong nước, chính quyền địa phương trong thời gian 1 tháng (tháng 6 năm 2006)




Mục tiêu và hành động được tóm tắt trong Bảng 3.4.1.

Bảng 3.4.1 Hành động lựa chọn để triển khai tại phố Hàng Buồm

Hoạt động	Hành động đã thực hiện
1. Tổ chức tuần sự kiện ở phố Hàng Buồm	<ul style="list-style-type: none"> • Tổ chức ngày cải thiện trật tự và vệ đẹp đường phố • Trưng bày hình ảnh về các giá trị văn hóa của tuyến phố (Photovoice) • Ngày văn hóa ẩm thực • Khôi phục các hộp sắc phong của đền Bạch Mã, tử sắc phong, trưng bày các giá trị khác của đền • Các buổi diễn văn nghệ quần chúng
2. Thực hiện một số hoạt động thí điểm để cải thiện môi trường kinh doanh và ẩm thực.	<ul style="list-style-type: none"> • Sửa chữa và tăng chiều cao các ống khói, vệ sinh và phủ ống khói bằng các tấm nhôm ở số nhà 51. • Xây dựng các hố gas và hệ thống lọc rác thải trong số nhà 108 • Yêu cầu người dân tuân thủ các quy định sử dụng vỉa hè và lòng đường (không nấu nướng trên hè phố và đỗ xe dưới lòng đường)
3. Tổ chức các hoạt động thí điểm để cải thiện môi trường cảnh quan đường phố.	<ul style="list-style-type: none"> • Lắp các mái hiên di động theo trật tự thống nhất trên tuyến phố thí điểm (từ nút giao phố Hàng Đường đến nút giao Hàng Giày) • Bố trí các thùng rác công cộng dọc tuyến phố (từ nút giao phố Hàng Đường đến nút giao phố Hàng Giày)
4. Thực hiện một số hoạt động thí điểm ở một số hộ để cải thiện điều kiện sống và kinh tế	<ul style="list-style-type: none"> • Xây dựng các công trình vệ sinh tại số nhà 53 làm ví dụ điển hình • Soạn thảo và yêu cầu mọi người ký vào văn bản kiến nghị khôi phục đền Quan Đế. • Thực hiện các hoạt động thí điểm tại số nhà 17 – Xây dựng một mẫu hướng dẫn
5. Tổ chức nhóm công tác duy trì và phát huy các hoạt động này	<ul style="list-style-type: none"> • Thành lập nhóm • Xây dựng quy định hoạt động của nhóm

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.2 Các hành động lựa chọn và kết quả của “Tuần lễ sự kiện phố Hàng Buồm”

Tên hoạt động	Tuần lễ sự kiện phố Hàng Buồm (ngày 17-18 tháng 6 năm 2006)	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Thu hút sự chú ý của cộng đồng, các cơ quan hữu quan, du khách thông qua sự giới thiệu các giá trị văn hóa, kinh tế của phố Hàng Buồm Tổ chức sự kiện để báo cáo các hoạt động dự án thí điểm và kết quả cho các bên liên quan và công chúng. 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức lễ hội thành công tại phố Hàng Buồm Một tuyến phố sạch, đẹp, an toàn sẽ được người dân tự quản. Giá trị thẩm mỹ và văn hóa truyền thống sẽ đạt được sự đồng thuận từ người dân và du khách Nhận thức và sự đồng thuận giữa người dân trong phố Hàng Buồm về sự phát triển bền vững của khu vực 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Phát động phong trào quét dọn vệ sinh tuyến phố Giới thiệu và triển lãm các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể của Hàng Buồm tại Bạch Mã Giới thiệu giá trị ẩm thực của phố Hàng Buồm Lễ hội âm nhạc Triển lãm ảnh Photo voice 	
Người thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân phố Hàng Buồm Du khách tham dự ngày hội 	
Nguồn lực tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Dự án 80% Cộng đồng và chính quyền địa phương 20% 	
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm Nhóm công tác của tuyến phố Các chuyên gia tư vấn trong nước của dự án thí điểm 	
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> Phòng văn hóa và thông tin của phường Ban Quản lý Phố Cổ Ủy ban Nhân dân quận Hoàn Kiếm Nhà văn hóa Hà Nội 	
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Chuẩn bị: 1 tháng Thực hiện: 2 ngày 	
Hiệu quả và tác dụng	<ul style="list-style-type: none"> Tạo không khí ngày hội trong thời gian chuẩn bị Huy động sự tham gia của người dân và các cơ quan hữu quan Thu hút khách du lịch và cộng đồng người dân Nhân rộng kinh nghiệm cho các khu vực lân cận Nâng cao nhận thức của người dân về phát triển và bảo tồn khu Phố Cổ 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Khó khăn trong thực hiện đó là sự tham gia thiếu nhiệt tình của người dân, nhận thức và sự hợp tác từ phía chính quyền còn hạn chế, thiếu không gian và địa điểm tổ chức phù hợp. Cần phối hợp với các hoạt động khác để tối ưu hóa hiệu quả Phát các tờ rơi, lắp đặt biển quảng cáo, pa nô, biểu ngữ để tăng sự chú ý 	
		
Múa lân truyền thống tại ngày lễ khai mạc thu hút người dân và du khách	Một người dân phát biểu, liên hệ tình hình thực tế với các đề xuất	Sự kiện ẩm thực tại tuyến phố là một dịp tốt để người dân chia sẻ các giá trị ẩm thực của tuyến phố

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.3 Hành động và kết quả lựa chọn của “Triển lãm Photo-Voice”

Tên hoạt động	Triển lãm Photo-Voice	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Giới thiệu các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể của khu Phố Cổ, các vấn đề và nhu cầu của các nhóm người dân trong phố. Nhận được phản hồi từ cộng đồng, các chuyên gia và các nhà quản lý 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Giúp cộng đồng hiểu rõ hơn về các giá trị vật thể, phi vật thể trong khu Phố Cổ. Thu nhận ý kiến phản hồi về các giá trị văn hóa, giải pháp bảo tồn đối với khu Phố Cổ 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Trưng bày các pa nô ảnh, lời dẫn về các giá trị văn hóa của người dân trong khu Phố Cổ. Tổ chức họp báo giới thiệu triển lãm Phổ biến thông tin về triển lãm trên phương tiện thông tin đại chúng để kêu gọi ý kiến đóng góp của người dân. Phát tờ rơi giới thiệu triển lãm Lựa chọn tám ảnh đẹp nhất dựa trên ý kiến của người dân 	
Nơi tổ chức	<ul style="list-style-type: none"> Nhà văn hóa 	
Thời gian	<ul style="list-style-type: none"> 11-17 tháng 6 năm 2006 	
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Nhóm công tác của khu phố Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm Chuyên gia tư vấn trong nước về dự án thí điểm 	
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> Sở Văn hóa Thông tin Thành phố Ban Quản lý Phố Cổ Trụ sở phòng Văn hóa & Thông tin quận Hoàn Kiếm. Nhà văn hóa Hà Nội 	
Đối tượng mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Người dân phố Hàng Buồm và trong khu Phố Cổ. Nhà khoa học, nhà báo Người quản lý 	
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Dự án: 100% 	
Ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Tạo không khí lễ hội trên tuyến phố Hàng Buồm trong suốt tuần sự kiện Thu hút sự chú ý của dân chúng Thu hút sự tham gia của người dân và cá cơ quan liên quan Nâng cao nhận thức của người dân về phát triển và bảo tồn khu phố cổ trong tương lai 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần phối hợp với các hoạt động khác để nâng cao hiệu quả Chuẩn bị kỹ lưỡng và có sự cam kết tham gia của các cơ quan 	
		
Tất cả các bên liên quan có thể hiểu các giá trị phi vật thể từ Photovoice	Một số hướng dẫn và thông tin cần thiết để hiểu các địa chỉ và di tích văn hóa	Các vật thờ linh thiêng cần được bảo tồn và trưng bày cẩn thận




Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.4 Hành động lựa chọn và kết quả
“Cải thiện môi trường kinh doanh của nhà hàng và các quán ăn”

Tên hoạt động	Cải thiện môi trường kinh doanh của một số nhà hàng và các quán ăn
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Cải thiện môi trường xung quanh và cảnh quan phố xá, giảm ùn tắc giao thông và củng cố an ninh đường phố
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Cải thiện môi trường kinh doanh của nhà hàng số 44, 51 và 108 phố Hàng Buồm Tránh ùn tắc giao thông trong giờ cao điểm Đảm bảo phòng chống hỏa hoạn Mang lại một ngõ phố sạch đẹp chung cho người dân
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng bể phốt 1 m³ cho nhà hàng số 108 Hàng Buồm Lắp hệ thống lọc cho các bể phốt cho các nhà hàng số 51 và 108 phố Hàng Buồm trước khi thải nước vào hệ thống thoát nước thải chung. Kéo dài chiều dài của ống khói 3m của Nhà hàng Bít tết Ống Lọt (53 Hàng Buồm) để tránh ô nhiễm môi trường xung quanh Xử lý rác thải trước khi xả xuống hệ thống thoát nước thải chung Lát gạch ngõ dẫn đến nhà hàng số 44 và 51, 108 phố Hàng Buồm. Mua các bình chữa cháy cho nhà hàng số 44, 51 và 108 Hàng Buồm Hộ số 44 Hàng Buồm cam kết không nấu ăn trên vỉa hè Khách hàng đến nhà hàng thịt quay số 108 Hàng Buồm và số 44 Hàng Buồm không được phép đỗ xe dưới lòng đường.
Các bên thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân phố Hàng Buồm và du khách Các hộ kinh doanh dọc phố Các hộ sống trong số nhà 44, 51, 108 Hàng Buồm Khách hàng đến mua bán ở phố này
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ kinh doanh sẽ trả toàn bộ chi phí Dự án sẽ hỗ trợ một phần kinh phí để lát gạch ngõ đến số 51 Hàng Buồm
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Nhân dân phường Nhóm công tác của phố Hàng Buồm Người dân Ban tự quản của phố Hàng Buồm Cảnh sát phường.
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 8 đến ngày 11 tháng 6 năm 2006
Tác động và hiệu quả	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao nhận thức cho các hộ kinh doanh thông qua sự tham gia trực tiếp vào các hoạt động. Cải thiện môi trường xung quanh và củng cố tinh đoàn kết cộng đồng. Kêu gọi sự tham gia của các cơ quan hữu quan nhằm đảm bảo vệ sinh công cộng, phòng chống hỏa hoạn. Phổ biến kinh nghiệm cho các hoạt động thí điểm
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Người dân có thể phản đối các hoạt động đề xuất của người dân Người dân không muốn trả tiền cải tạo vệ sinh.
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần có sự đồng tình nhất trí của người dân và sự cam kết của các cơ quan hữu quan. Thực hiện điều tra, chuẩn bị từng bước cho quá trình triển khai

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 3.4.5 Hành động lựa chọn và kết quả
“Cải thiện cảnh quan và tính hấp dẫn của đường phố”**

Tên hoạt động	Lắp đặt mái hiên di động đồng nhất cho tuyến phố từ nút giao Hàng Đường – Hàng Buồm đến nút giao Hàng Giấy – Hàng Buồm	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Cải thiện tính hấp dẫn, vẻ đẹp của đường phố. 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Lắp đặt mái hiên di động ở hai bên đường phố với kích thước, chiều cao, màu sắc giống nhau Đoạn phố trở nên đẹp hơn với các mái hiên đồng bộ Tăng sự thoải mái, thích thú cho các hộ kinh doanh và du khách, đặc biệt trong những ngày mùa hè nóng nực. Làm ví dụ điển hình cho các tuyến phố khác 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Họp mặt để lắng nghe ý kiến của người dân trong tuyến phố. Nhất trí với phương án đóng góp tài chính (người dân và nhà tài trợ đóng góp) Tháo dỡ những mái hiên không phù hợp Tháo dỡ các biển quảng cáo không phù hợp. Xây dựng các đề xuất về thiết kế cảnh quan cho tuyến phố Hàng Buồm. 	
Người thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân sống ở mặt tiền của tuyến phố Hàng Buồm. Hộ kinh doanh dọc phố Hàng Buồm. Người đi bộ, du khách 	
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ gia đình sống ở mặt tiền đóng góp 40% Dự án hỗ trợ 60% 	
Người chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm Các hộ gia đình liên quan Ban Tự quản phường Hàng Buồm Dự án thí điểm khu Phố Cổ 	
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Phố Cổ, Phòng quản lý Xây dựng Quận Hoàn Kiếm; Sở Văn hóa Thông tin, các hiệp hội, tổ trưởng các khu dân phố, nhóm dự án nghiên cứu. 	
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 1 – 16 tháng 6 năm 2006 	
Hiệu quả và khó khăn tiềm năng	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả tốt đối với các hoạt động kinh doanh của người dân Cải thiện cảnh quan đường phố một đoạn phố Một ví dụ để nhân rộng 	
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Thuyết phục người dân đóng góp tài chính cho các hoạt động. Người dân các khu vực khác trong tuyến phố sẽ kỳ vọng vào những sự hỗ trợ tương tự Lắp đặt và tháo dỡ mái hiên có thể gặp khó khăn vì nhiều đường dây điện nhằng nhịt Khó khăn khi thực hiện tháo dỡ và lắp đặt đồng thời vì nhiều người không muốn tháo dỡ mái hiên hiện có. 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần có sự đồng thuận từ người dân và chính quyền địa phương Cần nhất trí về phần đóng góp tài chính của người dân 	
		
Các ảnh mẫu được trình chiếu để nâng cao hiểu biết và đi đến đồng thuận của người dân về cảnh quan đường phố.	Sau khi thỏa thuận về lắp đặt và phương án đóng góp tài chính, các mái hiên được tháo dỡ thành công	Các mái hiên có màu sắc sáng và đồng nhất làm cho tuyến phố đẹp và năng động hơn.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 3.4.6 Các hành động lựa chọn và kết quả
 “Bố trí các thùng rác công cộng để làm sạch tuyến phố”**

Tên hoạt động	Bố trí các Thùng rác công cộng dọc phố Hàng Buồm
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Tạo một tuyến phố sạch, không có rác thải
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Lắp đặt các thùng rác dọc tuyến phố, không cản trở người đi bộ và người kinh doanh Rác thải được thu gom lại gọn gàng Nâng cao nhận thức của người dân về vệ sinh môi trường Du khách cảm thấy tiện lợi hơn khi muốn tìm thùng vứt rác
Các hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao nhận thức của người dân về vệ sinh thông qua hệ thống loa phát thanh của phường Phối hợp với công ty môi trường đô thị để xây dựng kế hoạch thu gom rác thải Thảo luận với ủy ban nhân dân phường và người dân về cách quản lý các thùng rác công cộng.
Người thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Ủy ban Nhân dân Phường Hàng Buồm Người dân dọc tuyến phố Người đi bộ và du khách
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> 3,5 triệu đồng
Người chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Công ty Môi trường Đô thị Hà Nội Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm Ban tự quản phường Hàng Buồm
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> Ban quản lý Phố Cổ, Phòng quản lý Xây dựng Quận Hoàn Kiếm; Sở Văn hóa Thông tin, nhóm dự án nghiên cứu.
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Từ ngày 1 đến 15 tháng 6 năm 2006
Hiệu quả	<ul style="list-style-type: none"> Giúp Ủy ban Nhân dân phường thực hiện dự án Hỗ trợ công ty môi trường đô thị thu gom rác thải Tạo môi trường thuận lợi cho các hộ kinh doanh
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Những người sống gần vị trí bố trí thùng rác phản đối việc bố trí Khó quản lý và bảo dưỡng thùng rác.
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần có sự đồng thuận của chính quyền địa phương Cần phối hợp với Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm, công ty môi trường đô thị và người dân.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.7 Hành động lựa chọn và kết quả “Tháo dỡ các biển quảng cáo không phù hợp”

Hoạt động	Tháo dỡ biển quảng cáo không phù hợp
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> • Thống nhất kích thước, màu sắc, vị trí, chiều cao của các biển quảng cáo để cải tạo cảnh quan phố xá.
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> • Biển quảng cáo quá lớn, màu sắc không phù hợp sẽ bị tháo dỡ. • Cảnh quan phố xá được cải thiện • Nâng cao nhận thức về cách thức lắp đặt biển quảng cáo sao cho không ảnh hưởng đến cảnh quan phố xá.
Các hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> • Thông qua hệ thống loa phát thanh, nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật, các quy định về biển quảng cáo do UBNDTP và Sở Văn hóa Thông tin ban hành. • Phối hợp ban tự quản và cảnh sát phường để kêu gọi mọi người tự tháo dỡ biển quảng cáo không phù hợp. • Đưa ra hướng dẫn chi tiết về kích thước, màu sắc, kiểu dáng phù hợp của biển quảng cáo.
Người thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> • Ủy ban Nhân dân phường Hàng Buồm • Người dân phố Hàng Buồm
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5 triệu đồng
Người chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> • Phòng Văn hóa thông tin của phường. • Ban tự quản phường Hàng Buồm • Cảnh sát phường • Ban Dự án thí điểm Phố Cổ.
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> • Ban quản lý Phố Cổ, Sở Văn hóa Thông tin, nhóm nghiên cứu dự án
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> • Chưa triển khai
Hiệu quả	<ul style="list-style-type: none"> • Cải tạo cảnh quan phố Hàng Buồm • Tác động đến các hộ kinh doanh trong suốt thời gian thực hiện tháo dỡ các biển quảng cáo không phù hợp
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> • Hộ kinh doanh có biển quảng cáo bị tháo dỡ có thể không chấp hành • Nhu cầu phát triển thương mại vẫn được ưu tiên hơn ý thức của người dân về cảnh quan đường phố.
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> • Cần lập danh sách các hộ có biển quảng cáo ở mặt tiền được lắp không phù hợp cần phải tháo dỡ • Thu thập toàn bộ tài liệu, quy định liên quan do Sở VH TT, UBNDTP, UBND phường Hàng Buồm ban hành để hợp thức hóa việc tháo dỡ. • Cần có sự đồng thuận của người dân và chính quyền địa phương • Cần có sự phối hợp giữa UBND phường Hàng Buồm, cảnh sát và người dân khu vực trong việc tháo dỡ các biển quảng cáo không phù hợp.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.8 Hành động lựa chọn và kết quả “Nâng cao năng lực giao thông”

Tên hoạt động	Sắp xếp lại thời gian bốc xếp hàng hóa ở phố Hàng Buồm
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Thu thập kinh nghiệm từ hoạt động này ở phố Hàng Buồm để tìm ra giải pháp tăng cường năng lực giao thông tại khu Phố Cổ, đặc biệt là trong những giờ cao điểm
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Cấm các loại xe tải đi vào xếp và trả hàng trong tuyến phố vào các giờ cao điểm Nâng cao ý thức của người tham gia giao thông, đặc biệt các chủ xe tải và cửa hàng.
Quy trình triển khai	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng một kế hoạch tổ chức giao thông Chỉ ra các ưu nhược điểm của chương trình đối với hệ thống giao thông hiện tại nếu áp dụng Trình kế hoạch lên UBND quận. Sau khi được sự chấp thuận của UBND quận, trình kế hoạch lên Sở GTCC và Sở Công an thành phố Nếu tất cả các bên liên quan nhất trí, Sở GTCC sẽ thực hiện kế hoạch
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Bố trí thêm biển hướng dẫn trên tuyến phố một chiều và cấm xe tải trả hàng. Phối hợp với UBND phường để hướng dẫn các lái xe tải và chủ cửa hàng cách xếp hàng nhanh chóng. Tuyên truyền nâng cao ý thức của người dân về việc sử dụng vỉa hè
Bên thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân phố Hàng Buồm Chủ cửa hiệu Chính quyền địa phương.
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Nguồn tài chính lắp đặt các biển hướng dẫn giao thông Nguồn tài chính để phát các tờ rơi tuyên truyền
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> UBND phường Hàng Buồm Nhóm công tác phố Hàng Buồm Phòng Giao thông Công chính phường
Các cơ quan liên quan	<ul style="list-style-type: none"> Sở GTCC UBND quận Hoàn Kiếm Công an Thành phố
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Chưa triển khai
Bài học kinh nghiệm	<ul style="list-style-type: none"> Các hoạt động này chưa được thực hiện vì chưa có sự nhất trí về các vấn đề và đề xuất về quản lý giao thông, cần điều tra chi tiết trên phạm vi khu vực dự án rộng hơn. Để triển khai sau này, cần nghiên cứu kỹ hiện trạng giao thông trên toàn khu vực xung quanh (Phố Pháp, đường đê, v.v.) và điều kiện thương mại (giao hàng, đỗ xe, .v.v). Cần có sự thỏa thuận với sở GTCC, UBND và Công an quận.
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần có ý kiến và hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền Cần điều tra kỹ hơn cách thức giao, trả hàng tại phố Hàng Buồm. Cần nghiên cứu kỹ hơn cách đỗ xe, trả, xếp hàng ảnh hưởng như thế nào đến giao thông trong tuyến phố; đỗ xe và trả hàng trên phố Trần Nhật Duật là một phương án có thể xem xét.




Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.9 Các hành động lựa chọn và kết quả “Tổ chức lại tình hình đỗ xe”

Tên hoạt động	Tổ chức lại tình hình đỗ xe tại phố Hàng Buồm
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức lại tình hình đỗ xe quy củ tại phố Hàng Buồm sao cho không ảnh hưởng đến luồng giao thông, đảm bảo sự tiện lợi cho du khách
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức lại hợp lý các vị trí đỗ xe Tăng cường quản lý đối với phương tiện ở các vị trí đỗ xe. Giải quyết hiện trạng đỗ xe trước các cửa hàng, nhà ở.
Quy trình triển khai	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng chương trình tổ chức đỗ xe bao gồm cơ chế quản lý, địa điểm, diện tích mỗi vị trí đỗ xe. Trình chương trình lên UBND phường Trình lên UBND quận và phòng GTCC của phường (đối với những vị trí đỗ xe có diện tích rộng). Sau khi được UBND quận phê duyệt, trình chương trình lên Sở GTCC, sau đó thực hiện chương trình nếu được Sở GTCC đồng ý. Lựa chọn ra các nhóm quản lý và khai thác bãi đỗ xe. Đảm bảo giải phóng mặt bằng cho các điểm đỗ xe dự kiến. Tổ chức các bãi đỗ xe. Khai thác bãi đỗ xe.
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Thực hiện giải phóng mặt bằng cho điểm đỗ xe. Lắp đặt các biển hướng dẫn đỗ xe. Hướng dẫn người dân về bãi, điểm đỗ xe.
Đối tượng thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân phố Hàng Buồm Chủ các cửa hiệu. Chính quyền địa phương. Du khách đến phố
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Lắp các biển hướng dẫn đỗ xe Chiến dịch nâng cao ý thức Mua sắm các thiết bị cho điểm đỗ xe.
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> UBND phường Hàng Buồm Nhóm công tác phố Hàng Buồm. Phòng GTCC quận
Cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> Sở GTCC UBND quận Hoàn Kiếm. Công an thành phố
Thời gian triển khai	<ul style="list-style-type: none"> Chưa triển khai
Bài học kinh nghiệm	<ul style="list-style-type: none"> Các hoạt động này chưa được triển khai vì kết quả thảo luận và nhất trí về các vấn đề và đề xuất quản lý giao thông cần có điều tra chi tiết hơn với phạm vi dự án rộng hơn. Thực hiện trong tương lai, cần nghiên cứu điều kiện giao thông toàn khu vực xung quanh phố cổ (Phố Pháp, khu vực đường đê, v.v) và điều kinh doanh (thời gian giao hàng, chỗ đỗ xe, v.v). Cần nhất trí với Sở GTCC, UBND quận và cảnh sát.
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Một số người dân chịu trách nhiệm quản lý điểm đỗ xe hiện nay bị giảm thu nhập. Khó khăn về giải phóng mặt bằng cho các điểm đỗ xe.
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần có ý kiến trực tiếp từ các cơ quan chức năng. Cần nghiên cứu kỹ hơn cơ chế lựa chọn người chịu trách nhiệm quản lý điểm đỗ xe.




Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.10 Hoạt động lựa chọn và kết quả “Đề xuất cải tạo đền Quan Đế – 28 Hàng Buồm”

Tên hoạt động	Đề xuất kế hoạch cải tạo đền Quan Đế lên UBNDTP; lấy chữ ký của người dân sống tại phố Hàng Buồm.	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Đền Quan Đế được cải tạo, khôi phục và các giá trị văn hóa, lịch sử, trở thành di tích tôn giáo, văn hóa của tuyến phố và các khu vực xung quanh. 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> UBNDTP sẽ lập kế hoạch cải tạo đền Quan Đế càng sớm càng tốt. Người dân sống trong khu đền này sẽ được chuyển đến một nơi an toàn hơn. Nâng cao ý thức của người dân. 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Thu thập thông tin về lịch sử của đền Quan Đế. Gặp gỡ người dân phường Hàng Buồm để thông báo về kế hoạch hành động. 	
Đối tượng thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Người dân sống trong đền Quan Đế. Người dân phường Hàng Buồm và khu Phố Cổ. Du khách địa phương và nước ngoài, đặc biệt du khách Trung Quốc. 	
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Miễn phí 	
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ dân sống trong đền Quan Đế, 28 Hàng Buồm Nhóm công tác phố Hàng Buồm UBND phường Hàng Buồm 	
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> UBNDTP, Sở VH TT, Ban QLPC, UBND quận Hoàn Kiếm, các hội, tổ trưởng dân phố. 	
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Từ ngày 20 tháng 5 đến ngày 30 tháng 6 năm 2006 	
Hiệu quả và ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao ý thức của người dân. Giúp mọi người hiểu rõ vai trò và trách nhiệm của mình trong việc cải tạo và bảo tồn các công trình tôn giáo. Thu hút sự tham gia của người dân để chuẩn bị kiến nghị UBNDTP 	
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Có thể có nhiều ý kiến các nhau về giá trị lịch sử, tôn giáo của di tích này. Ý thức của cộng đồng và chính quyền còn thấp. Chính quyền cần hỗ trợ không chỉ cho công tác bảo tồn công trình này mà cả chất lượng cuộc sống của người dân. 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Chính quyền phường có vai trò quan trọng. 	
		
Mặt tiền đền Quan Đế đã xuống cấp và không có thông tin	Kết cấu bị xuống cấp đe dọa tính mạng của người dân sống tại	Làm đơn đề nghị trùng tu tôn tạo có chữ ký của người dân và đề xuất lên chính quyền.




Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.11 Hành động lựa chọn và kết quả “Giới thiệu mô hình cải thiện điều kiện sống dựa trên cộng đồng”

Tên hoạt động	Giới thiệu mô hình cải thiện điều kiện sống dựa vào cộng đồng trong trường hợp số 53 Hàng Buồm trong đó người dân (khoảng 50 hộ với hơn 200 người) đi đến đồng thuận về việc xây dựng nhà vệ sinh chung và cải thiện điều kiện sống.	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao ý thức của cộng đồng thông qua kinh nghiệm của số 53 Hàng Buồm về cải thiện điều kiện sống. 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Mô hình số 53 phố Hàng Buồm sẽ được phổ biến rộng rãi trong toàn khu vực. Số 53 Hàng Buồm sẽ được hỗ trợ một phần tài chính để thực hiện hoạt động. Nâng cao ý thức của cộng đồng. 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng kế hoạch cải tạo nhà vệ sinh chi tiết cho số 53 Hàng Buồm. Gặp gỡ người dân để giới thiệu về mô hình số nhà 53 phố Hàng Buồm. 	
Đối tượng thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ trong số nhà 53 phố Hàng Buồm. Người dân trên phố Hàng Buồm và khu Phố Cổ. Chính quyền các cấp. 	
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ số 53 Hàng Buồm trong công tác tu sửa (ước tính khoảng 7 triệu đồng) 	
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ trong số nhà 53 Hàng Buồm. Nhóm công tác của phố Hàng Buồm. UBND phường Hàng Buồm 	
Các cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> BQLPC, tổ trưởng các khu dân cư. 	
Thời gian thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> Từ ngày 20 tháng 5 đến 11 tháng 6 năm 2006 	
Hiệu quả và ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao ý thức của người dân về cải thiện điều kiện vệ sinh, giúp họ hiểu rõ hơn về vai trò của mình trong việc cải thiện điều kiện sống. Phổ biến rộng rãi kinh nghiệm thông qua các chiến dịch 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Cần chia sẻ kinh nghiệm và bài học giữa các nhóm cộng đồng để nâng cao ý thức và sự sẵn sàng của người dân. 	
		
Bài học của số 17 phố Hàng Buồm về cải tạo không gian chung đã tạo động lực cho người dân ở số nhà 53 Hàng Buồm.	Nhà vệ sinh chung tại số 53 Hàng Buồm được cải tạo với sự huy động và sự nhất trí của người dân.	Ông Hải tại số 53 Hàng Buồm khởi động việc xây dựng sự đồng thuận và chia sẻ kinh nghiệm, bài học với các hộ khác.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.4.12 Hoạt động lựa chọn và kết quả
“Xây dựng sự đồng thuận của người dân về cải thiện điều kiện sống”

Tên hoạt động	Thực hiện các hoạt động thí điểm để cải tạo điều kiện sống ở số nhà 102, 17 phố Hàng Buồm.	
Mục tiêu	<ul style="list-style-type: none"> Cải tạo điều kiện sống cho các hộ gia đình trong số nhà này 	
Kết quả dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> Các vấn đề bức thiết trong các nhà sẽ được giải quyết. Số 102 Hàng Buồm: Lựa chọn một người tổ trưởng khu nhà, xây dựng quy định chung của khu nhà, v.v. Số 17 phố Hàng Buồm: cải tạo nhà vệ sinh chung của khu nhà. Người dân được đào tạo về cách thức giải quyết vấn đề hiệu quả. Nâng cao ý thức của người dân, củng cố tinh đoàn kết cộng đồng. 	
Hoạt động	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ người dân để thảo luận kế hoạch triển khai 	
Đối tượng thụ hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ gia đình sống trong khu nhà này. Chính quyền các cấp. 	
Nguồn tài chính	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ tài chính ước tính cho số nhà 17 khoảng 10 triệu đồng (50%). 	
Bên chịu trách nhiệm	<ul style="list-style-type: none"> Các hộ sống trong nhà 17, 102 phố Hàng Buồm. Nhóm công tác phố Hàng Buồm. UBND phường Hàng Buồm. 	
Cơ quan hữu quan	<ul style="list-style-type: none"> BQLPC, Công ty Kinh doanh Nhà ở Hà Nội, tổ trưởng khu dân phố. 	
Thời gian triển khai	<ul style="list-style-type: none"> Từ ngày 20 tháng 5 đến ngày 30 tháng 6 năm. 2006 	
Hiệu quả và ảnh hưởng	<ul style="list-style-type: none"> Cải thiện một phần điều kiện sống của toàn bộ người dân trong nhà. Đào tạo người dân cách cải thiện điều kiện sống một cách hiệu quả. Phổ biến kinh nghiệm thông qua các hoạt động. 	
Khó khăn	<ul style="list-style-type: none"> Sự miễn cưỡng hợp tác của người dân. Một số vấn đề có thể phát sinh trong quá trình tu sửa do chi phí phát sinh có thể cao. 	
Ghi chú	<ul style="list-style-type: none"> Không cần có sự đồng thuận của toàn bộ người dân, hộ trong khu nhà Nếu không đạt được sự đồng thuận trong một nhà, có thể xác định các nhà khác có điều kiện sống tương tự để triển khai các hoạt động thí điểm đồng thời cố gắng có được sự đồng thuận. Người dân trong các nhà lựa chọn đóng vai trò chính trong các hoạt động thí điểm. Các nguồn tài chính sẽ do người dân tự đóng góp. Cần rà soát mọi quy định về xây dựng trong khu Phố Cổ để tránh vi phạm khi thực hiện các hoạt động này. Ngoài vấn đề về điều kiện sống, có một số vấn đề bức thiết khác. Vì vậy, nhóm nghiên cứu đề xuất người dân tiếp tục duy trì các hoạt động này sau khi dự án kết thúc. 	
		
Không chỉ thiếu diện tích ở mà việc sử dụng và quản lý không gian chung cũng là một vấn đề bức xúc	Thực hiện điều tra chi tiết và đánh giá điều kiện nhà ở để đưa ra giải pháp cả về kỹ thuật và xã hội.	Tham vấn ý kiến và sự tư vấn của các chuyên gia để nâng cao ý thức của người dân về cải tạo môi trường sống.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

2) Kết quả và bài học kinh nghiệm

Các hoạt động thí điểm tại phố Hàng Buồm được thực hiện thành công. Ý thức của người dân về phát triển bền vững của khu Phố Cổ, vai trò chính của sự đồng thuận tham gia vào phát triển tuyến phố được cải thiện.

Dự án mang lại một số kết quả cụ thể. Phương pháp thực hiện được người dân và các bên liên quan đánh giá cao.

Ngoài những kết quả tích cực, cần rút ra một số kinh nghiệm và bài học cho các hoạt động khác ở tuyến phố Hàng Buồm.

(1) Tổ chức

(a) Bài học kinh nghiệm

- (i) Thời gian thực hiện quá ngắn, các hoạt động thường xuyên bị thay đổi và phải hỏi ý kiến của nhà tài trợ. Ngoài ra, quy trình xin phép thực hiện các hoạt động này có thời gian cụ thể.
- (ii) Giai đoạn chuẩn bị và thực hiện không có sự hướng dẫn và hỗ trợ của lãnh đạo chính quyền các cấp.
- (iii) Người dân chưa có kinh nghiệm tham gia vào dự án.
- (iv) Mặc dù tổ chức cuộc họp các bên liên quan nhưng phân công công việc, sự cam kết và nhiệt tình của các bên liên quan còn thiếu.

(b) Các khuyến nghị

- (i) Tất cả các công việc cần được phân công rõ ràng cho từng cá nhân để nâng cao trách nhiệm.
- (ii) Tổ dân phố và UBND phường có thể đưa ra nhiều vấn đề về điều kiện địa phương và chỉ đạo người dân. Các chuyên gia và các cơ quan triển khai dự án cần hỗ trợ cho nhóm nòng cốt về mặt kỹ thuật và yêu cầu hội tạo động lực cho sự tham gia của cộng đồng.
- (iii) Để thực hiện cách hoạt động một cách hiệu quả, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp chính quyền, chỉ đạo và hỗ trợ của các bên liên quan cũng như sự đồng thuận giữa người dân và chính quyền.
- (iv) Cần nâng cao năng lực quản lý dự án, thiết kế nhóm công tác bao gồm các đại diện để đảm bảo tính bền vững của dự án. Sau đó, họ có thể tích cực thực hiện các hoạt động sau liên quan đến Quy hoạch Tổng thể.

(2) Nội dung các hoạt động

(a) Bài học rút ra

- (i) Lựa chọn các hoạt động quá tham vọng, khó hoàn thành trong một thời gian ngắn với năng lực có hạn. Vì số lượng các thành viên dự án không nhiều nên không lôi kéo được đông đảo sự tham gia của các người dân.
- (ii) Đây là một hoạt động chiến dịch với mục đích nâng cao ý thức của người dân địa phương. Tuy nhiên, nội dung các hoạt động được lựa chọn phức tạp và khá nhạy cảm về mặt xã hội và văn hóa.

(iii) Người dân kỳ vọng nhiều trong khi năng lực của nhà tài trợ dự án có hạn và đây chỉ là một dự án thí điểm nên hiệu quả đạt được chưa cao.

(b) Khuyến nghị

- (i) Đây là một cơ hội giới thiệu các giá trị văn hóa vật thể, phi vật thể của khu Phố Cổ cho cả cộng đồng địa phương và quốc tế. Sự tham gia của người dân ngay từ giai đoạn nghiên cứu sơ bộ đã giúp nâng cao ý thức của người dân và sự sẵn sàng cho việc triển khai dự án.
- (ii) So với các dự án trước đây, chủ yếu tập trung vào bảo tồn các giá trị vật thể, dự án này với phương pháp tiếp cận tổng thể hơn bao trùm cả các khía cạnh văn hóa, kinh tế-xã hội và hạ tầng phù hợp với nỗ lực bảo tồn và phát triển khu Phố Cổ và tăng cường quyền tham gia của cộng đồng. Đối tượng thụ hưởng ưu tiên của dự án trước tiên là người dân khu vực, các thực thể kinh doanh.

(3) Tham gia

(a) Bài học kinh nghiệm

- (i) Đại diện người dân tham gia vào các hoạt động dự án từ ban đầu. Tuy nhiên, hầu hết các thành viên trong nhóm đều là người cao tuổi, vì vậy khả năng tiếp thu kiến thức hạn chế khi họ được giới thiệu các phương pháp mới.
- (ii) Thành viên nhóm công tác nhiệt tình tham gia nhưng các bên liên quan chưa thực sự quan tâm đến các hoạt động thí điểm.
- (iii) Sự tham gia của các bên liên quan trong quá trình chuẩn bị còn hạn chế, ảnh hưởng đến các mặt hoạt động. Vì vậy, người dân không mấy tin tưởng vào các hoạt động.

(b) Khuyến nghị

- (i) Lựa chọn người tham gia vào nhóm công tác, cần có đại diện của người dân ở độ tuổi thanh niên, đại diện các hộ kinh doanh trên tuyến phố.
- (ii) Chính quyền địa phương và cơ quan triển khai dự án cần khuyến khích người dân hiểu rõ ý nghĩa của dự án.

3.5 Mô hình cải tạo ô phố đề xuất

1) Mục tiêu

Khu Phố Cổ đã tồn tại hơn 1000 năm và là một trong những di sản có giá trị nhất của Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung. Trong quá trình phát triển của Hà Nội, thành phố có nét pha trộn đặc trưng của yếu tố văn hóa, không gian mặt nước và nhiều cây xanh. Vai trò nổi bật của khu Phố Cổ đó là một di tích văn hóa, lịch sử và thương mại.

Vì các giá trị truyền thống, ngành nghề kiếm sống của người dân bắt nguồn từ rất lâu theo các tuyến và ô phố các nhau trong khu Phố Cổ, một trong những biện pháp bảo đảm sự phát triển bền vững là cải thiện điều kiện về vật chất và tinh thần trong các ô phố này.

Trong ô phố thí điểm được lựa chọn, bao quanh là phố Hàng Buồm, Tạ Hiện, Lương Ngọc Quyến, Hàng Giày (8180m², 940 người), mô hình cải tạo được đề xuất sẽ giải quyết các vấn đề phức tạp về mặt kinh tế-xã hội, văn hóa và vật hạ tầng theo phương pháp bền vững. Mô hình phát triển trong ô phố thí điểm phải cho phép bảo tồn các giá trị văn hóa vật thể hiện có, cải thiện điều kiện sống, tăng cơ hội phát triển kinh tế, phát huy các giá trị phi vật thể.

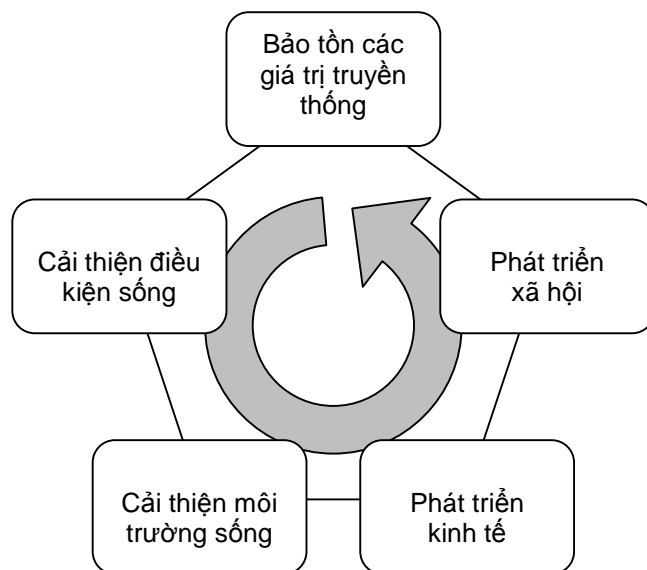
2) Phương pháp tiếp cận và mục tiêu phát triển

Để xây dựng mô hình tái phát triển phù hợp cho ô phố, cần phải:

- (i) Xác định các giá trị phi vật thể của khu Phố Cổ nói chung, ô phố với bốn tuyến phố xung quanh nó riêng và đi đến giải pháp phù hợp.
- (ii) Xác định các giá trị vật thể của ô phố và bốn tuyến phố xung quanh, xác định vùng bị ảnh hưởng, phân loại các yếu tố.
- (iii) Lựa chọn các chiến lược phát triển kinh tế, kinh doanh cho các tuyến phố liền kề nhằm xác định cơ hội và yêu cầu.
- (iv) Xác định nhu cầu cải thiện điều kiện sống của người dân thông qua phỏng vấn 253 hộ sống trong ô phố.

Dự án này có mục tiêu cải thiện điều kiện sống và phát huy các hoạt động thương mại cũng như bảo tồn các giá trị văn hóa và cộng đồng truyền thống. Sự cân bằng giữa bảo tồn và phát triển và sự phân chia lợi ích chính là yếu tố chủ chốt cho sự phát triển bền vững của ô phố. Cộng đồng và chính quyền địa phương có thể tham gia cùng với khu vực tư nhân, vào quá trình triển khai dự án. Các mục tiêu phát triển được đề ra như sau:

Hình 3.5.1
Hiệu quả kế hoạch cải tạo ô phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

- (i) Cải thiện điều kiện sống.
- (ii) Củng cố các mối quan hệ cộng đồng.
- (iii) Bảo tồn các giá trị cốt lõi của ô phố nói riêng và khu Phố Cổ nói chung.
- (iv) Duy trì và phát huy các đặc trưng thương mại và văn hóa của mỗi tuyến phố trong khu phố xung quanh ô phố và toàn Phố Cổ.
- (v) Nâng cao nét đặc trưng và sự hấp dẫn của cảnh quan đường phố.
- (vi) Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.
- (vii) Đảm bảo tính khả thi về tài chính

Hình 3.5.2 Quy hoạch ô phố đề xuất



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Tác động và hiệu quả cải tạo dự kiến

Tác động dự kiến của dự án được tóm tắt trong Bảng 3.5.1.

Bảng 3.5.1 So sánh giữa hiện trạng và kết quả dự kiến của dự án

Mục tiêu	Hiện trạng	Sau dự án	
		Điều kiện	Hiệu quả cải tạo chính
Bảo tồn các giá trị truyền thống.	Người dân không được hưởng cuộc sống văn hóa vật chất và tinh thần thoải mái do điều kiện sống xuống cấp và không gian chật hẹp	Người dân và du khách có thể tham gia vào các hoạt động văn hóa và đời sống xã hội do điều kiện sống được cải thiện, không gian văn hóa, cộng đồng mới được xây dựng.	<ul style="list-style-type: none"> Nhà hát Quảng Lạc sẽ được khôi phục làm nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, xã hội. Sân trong sẽ được xây dựng cho cộng đồng và khách du lịch. Nhà ống kiểu truyền thống sẽ được bảo tồn và tôn tạo.
Cải thiện điều kiện sống	Người dân không thể duy trì cuộc sống thoải mái do kết cấu và các công trình tiện ích trong nhà đã xuống cấp, thiếu sự thông thoáng và ánh sáng mặt trời, v.v.	Người dân có thể sống an toàn, thoải mái, sạch sẽ với sự kết hợp không gian riêng và không gian cộng đồng, yếu tố truyền thống và hiện đại, do diện tích sàn được mở rộng, công trình phụ trong nhà được cải tạo.	<ul style="list-style-type: none"> Cơ sở hạ tầng, các công trình phụ của các nhà cổ sẽ được cải tạo để cải thiện điều kiện vệ sinh. Nhà vệ sinh riêng, phòng tắm riêng và bếp của các nhà cổ sẽ do các hộ sở hữu riêng Các nhà được hiện đại hóa có đủ diện tích sàn rộng rãi sẽ được cấp trong các khu chung cư mới.
Cải thiện môi trường sống	Người dân không được hưởng không gian bên ngoài an toàn và thoải mái do ngõ và đường đi bộ chật hẹp, ít không gian mở.	Người dân có thể tự hào về các tuyến phố đặc trưng, tham gia vào các hoạt động xã hội do không gian công cộng được mở rộng hơn. Hơn nữa, du khách có thể thấy được những nét nguyên bản của tuyến phố.	<ul style="list-style-type: none"> Sân trong sẽ được phát triển thành không gian chung. Sẽ mở rộng các ngõ để ra vào dễ dàng hơn Sẽ xây dựng các điểm đỗ xe máy.
Phát triển kinh tế	Người dân không thể kinh doanh để tạo đủ thu nhập vì diện tích và cơ hội kinh doanh hạn chế.	Người dân và cộng đồng có thể kinh doanh, các nhà đầu tư, doanh nhân có thể bắt đầu mở các loại hình kinh doanh mới có giá trị cao do diện tích kinh doanh thương mại đã được mở rộng và đưa vài sâu trong lõi ô phố	<ul style="list-style-type: none"> Các khu vực thương mại sẽ được phát triển dọc các tuyến phố và bên trong các khu nhà Nhà hát Quảng Lạc tạo ra lợi nhuận từ các hoạt động văn hóa. Cảnh quan phố xá với sự pha trộn của yếu tố truyền thống và hiện đại sẽ thu hút nhiều du khách. Một trung tâm cộng đồng có thể sẽ được xây dựng với sự đóng góp của người dân và cộng đồng để góp phần cải thiện đời sống văn hóa, xã hội và tạo thu nhập.
Phát triển xã hội	Người dân không thể sống trọn vẹn trong không gian truyền thống của nhà ống, điều kiện nhà ở xuống cấp, chênh lệch thu nhập lớn, v.v.	Người dân có cơ hội tham gia vào các hoạt động xã hội, kinh tế, hoạt động cộng đồng được đẩy mạnh do có sự cải thiện về điều kiện vật chất của cả không gian công cộng và không gian riêng.	<ul style="list-style-type: none"> Các nhà được cải tạo có thể tạo sự thanh bình cho người dân. Trung tâm cộng đồng có thể tạo cơ hội bình đẳng cho người dân tham gia vào các hoạt động xã hội và kinh tế. Sân trong là nơi tạo cơ hội để các cộng đồng và du khách giao lưu, trao đổi.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4) Quy hoạch khu vực ô phố

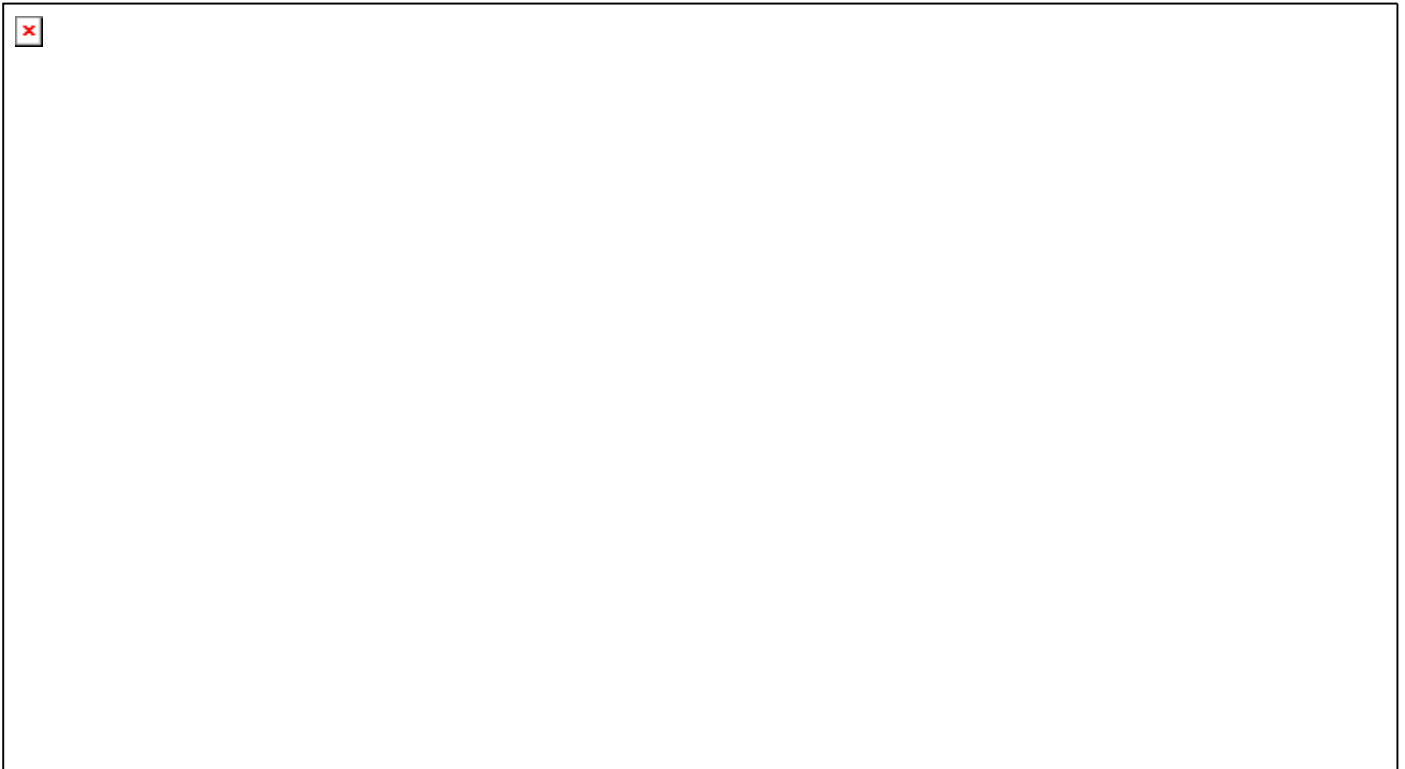
Trước tiên, cần nghiên cứu hiện trạng sử dụng đất, các công trình xây dựng, hoạt động thương mại, chất lượng cuộc sống, các vấn đề xã hội. Để đề xuất quy hoạch chung, phải phân tích tiềm năng phát triển sử dụng đất (xem Hình 3.5.3). Chia các khu vực thành ba nhóm: (i) khu vực có giá trị về hình thái đô thị, (ii) các công trình kiến trúc có giá trị và (iii) các khu vực không có giá trị gì hiện hữu nên có tiềm năng tái phát triển.

Dựa trên kết quả phân tích tiềm năng sử dụng đất, bản quy hoạch ý tưởng được đề xuất (xem Hình 3.5.4). Các ý tưởng cải tạo chính là (i) bảo tồn các khu vực có giá trị về hình thái, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, (ii) xác định các khu vực xây dựng mới, (iii) xác định các khu vực không gian công cộng, đường.

Trong quy hoạch đề xuất này, các công trình xây dựng mới, không gian mới là (i) sân trong, (ii) Nhà hát Quảng Lạc được sửa chữa, (iii) 3 tòa nhà mới (thương mại và dân cư).

Hình 3.5.3 Phân tích tiềm năng sử dụng đất

Hình 3.5.4 Quy hoạch ý tưởng đề xuất



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

5) Bảo tồn các giá trị

Bước đầu tiên là xác định các giá trị của ô phố và các tuyến phố xung quanh. Các giá trị này là điểm khởi đầu để nâng cao giá trị sử dụng đất xét về mặt văn hóa, kinh tế-xã hội và vật chất.

Các giá trị vật thể được xác định dựa trên kết quả điều tra, thảo luận với các bên liên quan, bao gồm người dân:

- (i) Mạng lưới phố lịch sử vẫn còn giữ nguyên bản từ thế kỷ trước
 - (ii) Cấu trúc hình thái đô thị đều, mịn, thể hiện ở các thửa đất có hình dạng và kích thước tương đồng, các ngôi nhà ống cũng có cùng quy mô và hình dạng.
- Thửa đất có chiều sâu dài và chiều rộng hẹp, mặt trước giáp với phố. Trong mỗi thửa đất, thường có 2 đến 3 sân trong đó.
 - Được xây dựng trên các thửa đất dài. Đặc điểm điển hình của loại nhà này đó là nhà sát mặt phố, có sân sau, có lối ngõ đi vào nhỏ, sâu.

- (iii) Cảnh quan phố xá và kiến trúc xây dựng điển hình thể hiện trong quy mô giữa chiều cao công trình xây dựng và chiều rộng tuyến phố: công trình xây dựng dưới 4 tầng.
- (iv) Nhiều nhà có giá trị lịch sử và kiến trúc
- (v) Số các địa chỉ văn hóa
- (vi) Các cây cổ thụ

Bảng 3.5.2 Giá trị vật thể của ô phố và các giải pháp quy hoạch không gian tương ứng

Giá trị vật thể	Ý nghĩa đối với quy hoạch không gian
Mạng lưới đường phố lịch sử	Giữ nguyên mạng lưới không thay đổi Khôi phục các hoạt động cho người đi bộ
Thửa đất điển hình $5 \leq d/w < 10$ $5 \leq \text{dài/rộng} < 10$	Đánh dấu các thửa đất điển hình Khuyến khích duy trì loại thửa đất điển hình: cho phép nhập hoặc tách các thửa đất nếu các thửa đất mới phù hợp với quy định về chiều rộng, chiều sâu: $5 \leq d/w < 10$
Thửa đất đặc biệt	Bảo tồn các thửa đất đặc biệt: bất kỳ hoạt động xây dựng, cải tạo nào cũng được phải thực hiện trên thửa đất gốc
Cảnh quan phố xá đẹp, âm cúng $d/w > 10$ Dài / rộng > 10	Đề xuất hướng dẫn đô thị cho các tuyến phố, chú trọng đến chiều cao các công trình xây dựng so với chiều rộng, sự hài hòa về cảnh quan phố xá, các công trình xung quanh, chiều rộng phố, ý kiến của người dân. Công trình xây dựng hoặc cải tạo mới phải tuân thủ các hướng dẫn. Cải tạo phố xá bằng cách sửa chữa mặt tiền các nhà xấu, tháo dỡ các yếu tố không phù hợp với mặt tiền, lắp đặt mái hiên đồng nhất.
Nhà ống là biểu hiện lịch sử của một kiểu cư trú: nhà ống kiểu truyền thống là các nhà với đặc điểm sau: Thửa đất đặc biệt có mặt tiền là cửa hàng và 2 sân trở lên, ngõ đi vào sâu, trong nhà, thấp tầng ở phía trước	Xây dựng lại một nhà ống theo đúng mô hình gốc để trở thành bảo tàng sống. Bảo tồn thửa đất nhà ống và xây dựng lại một mô hình kiến trúc mới phù hợp để cải thiện điều kiện sống đồng thời bảo tồn lối sống đặc trưng. Khôi phục sân trong các nhà trong khi cải tạo nhà xây dựng các sân mới, sân trong, ngõ đi vào có mái che
Nhà có giá trị lịch sử: mặt tiền nguyên trạng: 53HB, 57HB có một số giá trị lịch sử: 47HB, 59HB, 67HB, 35aHB, 37HG	Bảo tồn, sửa chữa mặt tiền như nguyên gốc Cho phép cải tạo nhà ở sao cho không phá vỡ mặt tiền của các nhà này
Các công trình văn hóa: Nhà hát Quảng Lạc	Cải tạo và tái sử dụng các chức năng liên quan như trung tâm sinh hoạt cộng đồng, trung tâm thông tin Phố Cổ
Các cây lâu năm	Tạo cơ hội trồng cây mới để cải thiện môi trường của ô phố

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Ngoài ra, dựa trên kết quả điều tra, ô phố thí điểm cũng như toàn khu Phố Cổ có nhiều giá trị phi vật thể. Trong quy hoạch đề xuất, nhiều giá trị phi vật thể sẽ được lồng ghép, bảo tồn trong quá trình quy hoạch không gian (xem Bảng 3.5.3).

Bảng 3.5.3 Các giá trị phi vật thể và các giải pháp quy hoạch không gian của ô phố

Giá trị phi vật thể	Ý nghĩa cho quy hoạch không gian
Không khí thương mại sầm uất sôi động Các tuyến phố chuyên doanh Các hoạt động kinh doanh không chính thức	Tạo không gian kinh doanh phù hợp tách biệt với không gian ở Mở rộng cơ hội kinh doanh cho mọi người dân. Tăng cường tính chuyên doanh thông qua quy hoạch sử dụng đất, sáng kiến kinh doanh và thiết kế phố.
Văn hóa ẩm thực phong phú	Phân loại nhà hàng nổi tiếng thành các loại theo sử dụng không gian. Tổ chức lại các nhà hàng không chính thức và các quán ăn trên hè phố.
Tri thức kinh doanh lâu đời, các sản phẩm thủ công, thực phẩm (ví dụ: cửa hàng bán con dấu ở 2B Tạ Hiện, bánh cuốn ở số 21 Hàng Giấy).	Tạo không gian cho các loại hình kinh doanh và sản phẩm thủ công. Quy hoạch, tổ chức lại không gian cho các dịch vụ, hoạt động kinh tế không chính thức.
Các loại hình nghệ thuật dân gian, truyền thống.	Tạo không gian cho hoạt động biểu diễn nghệ thuật, lễ hội, ví dụ như khôi phục sân khấu nhà hát Quảng Lạc.
Các mối quan hệ cộng đồng (lối sống)	Tạo hoặc khôi phục các loại không gian cộng đồng để tăng cường tính liên kết, mối quan hệ cộng đồng: sân trong trong ô phố, nhà, ngõ, điểm sinh hoạt văn hóa.
Tín ngưỡng và thiết chế văn hóa	Cải tạo và khôi phục không gian linh thiêng ví dụ như đền, đình, hội quán.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Về mặt vật thể, các giá trị văn hóa sẽ được bảo tồn chủ yếu thông qua: (i) cải tạo Nhà hát Quảng Lạc, (ii) bảo tồn và tôn tạo các nhà ống và (iii) phát triển sân trong cho cộng đồng và khách du lịch.

Nhà hát Quảng Lạc đã xuống cấp và hiện được sử dụng làm nhà cửa hàng bán nội thất, sẽ được sửa chữa, cải tạo phục vụ công chúng, ví dụ sự kiện văn hóa giải trí, trung tâm cộng đồng, trung tâm thông tin, v.v.

Các giá trị của nhà ống truyền thống không chỉ là tính đặc trưng về kiểu dáng mà còn là đời sống xã hội với cộng đồng. Sau khi cải tạo lại và di dời một số hộ từ nhà ống sang các căn hộ chung cư mới, diện tích sàn ở bình quân đầu người trong các nhà ống sẽ tăng. Ngoài ra, các công trình hạ tầng ví dụ như điện, thoát nước mưa, thoát nước thải cũng sẽ được nâng cấp; các công trình cấp nước, vệ sinh sẽ được bố trí đầy đủ cho từng hộ gia đình. Các sân trong bị lấn chiếm sẽ được cải tạo lại để tạo ánh sáng và sự thông thoáng. Để nâng cao ý thức của người dân về bảo tồn đồng thời củng cố các mối quan hệ cộng đồng truyền thống, cải tạo điều kiện sống là vấn đề ưu tiên số một.

Một sân trong với diện tích khoảng 400 m² sẽ mở ra tại lõi của ô phố để giúp cải thiện môi trường bằng cách cho phép luồng không khí thông thoáng và ánh sáng tự nhiên, làm sân chơi cho trẻ em, người lớn, tổ chức lễ hội. Không gian mở bên trong này sẽ giúp cải thiện đáng kể điều kiện sống của khu vực. Ngoài ra, sân cũng có thể được sử dụng để kinh doanh, ví dụ như mở quán cà phê, tạo thêm thu nhập cho người dân.

Hình 3.5.5 Giá trị văn hóa của ô phố



Nhà hát Quảng Lạc

Hiện trạng: Sử dụng làm cửa hàng bán nội thất, 10 hộ sống ở tầng trên.

Quy hoạch đề xuất: Người dân chuyển đến các căn hộ mới, nhà hát sẽ được sử dụng để phục vụ công chúng

Sân trong ô phố: Hiện trạng: Sân nhỏ phía sau được sử dụng làm nơi phơi quần áo, nơi giặt giũ, lấy nước, hứng ánh sáng và không phí cho khu nhà.

Quy hoạch đề xuất: Sân trong sẽ được sử dụng làm công viên cho cả người dân và du khách.



Kiến trúc: Không có không gian mở, nhà ở có chiều cao và màu sắc lộn xộn.

Quy hoạch đề xuất: Sân trong ở trung tâm ô phố, thiết kế đồng bộ và chiều cao các tòa nhà.



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

6) Cải thiện điều kiện sống

Trong khi bảo tồn giá trị được nghiên cứu trên quan điểm dài hạn thì vấn đề bức xúc nhất đối với người dân đó là điều kiện sống ngày càng xuống cấp. Trong quy hoạch này, nhiều giải pháp lớn về cải thiện điều kiện sống được đề xuất đó là: (i) tiêu chuẩn diện tích trung bình 50 m²/hộ cho tất cả các hộ trong ô phố; (ii) cải tạo kết cấu hạ tầng cải thiện điều kiện vệ sinh, ánh sáng tự nhiên, thông thoáng của khu vực (iii) xây dựng các căn hộ chung cư mới có chất lượng cao và mới.

Bảng 3.5.4 Các vấn đề về điều kiện sống và giải pháp quy hoạch không gian tương ứng

Vấn đề	Khó khăn	ý nghĩa đối với quy hoạch không gian
Điều kiện sống thấp	Diện tích ở chật hẹp	Tăng diện tích ở bằng cách xây dựng nhà ở mới thấp tầng ở phía trước và cao dần về phía sau
	Diện tích kinh doanh chưa đủ	Tạo thêm diện tích kinh doanh
	Kết cấu nhà xuống cấp	Cải tạo kết cấu
	Thiếu ánh sáng và độ thông thoáng tự nhiên	Khôi phục sân trong các nhà ống Mở sân trong chung trong ô phố
	Điều kiện vệ sinh kém	Cải thiện điều kiện vệ sinh trong quá trình cải tạo ô phố
Cơ sở hạ tầng	Sử dụng không gian công trình phụ (vòi nước, nhà vệ sinh, phòng tắm)	Cải tạo diện tích dịch vụ trong các nhà trong khu bảo tồn Cung cấp các không gian dịch vụ riêng cho từng hộ trong các công trình xây dựng mới
	Quá tải	Cải tạo hạ tầng (cấp thoát nước, thông tin liên lạc, điện)
	Xuống cấp	
Thiếu hạ tầng xã hội	Sử dụng chưa hợp lý	
	Thiếu không gian mở	Khôi phục hoặc cải tạo các sân trong nhà. Tạo không gian mở cho nhiều mục đích sử dụng bên trong ô phố: sân chơi, nơi gặp gỡ, quán cà phê mở, diện tích cho cây xanh, vườn hoa.
	Thiếu không gian cộng đồng	Biến Nhà hát Quảng Lạc thành trung tâm sinh hoạt cộng đồng
Điều kiện xã hội nghèo	Thiếu nhà trẻ, địa chỉ văn hóa	Bổ trí diện tích cho một nhà trẻ (nếu có thể)
	Điều kiện sống xuống cấp, tác động tiêu cực đến các mối quan hệ xã hội giữa người dân trong cùng một số nhà	Cải tạo điều kiện sống nói chung Thiết kế mô hình ô phố tạo không gian cho cộng đồng Tạo cơ hội kinh doanh bình đẳng

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

7) Tạo các giá trị mới và các giá trị gia tăng

(1) Tổng quát

Để tăng tính khả thi của dự án cải tạo, sự tham gia của khu vực tư nhân có ý nghĩa quan trọng để cấp vốn cho dự án. Mặc dù khu Phố Cổ là trung tâm thương mại và du lịch tại Hà Nội, có nhiều khó khăn cho khu vực tư nhân tham gia vào các ngành nghề kinh doanh truyền thống. Khó khăn hiện nay của khu vực tư nhân đó là: (i) cơ chế thể chế phức tạp, chưa hiệu quả để khuyến khích kinh doanh và đầu tư, (ii) không có cơ hội để đầu tư vào một dự án quy mô lớn và (iii) hạ tầng xuống cấp, không hấp dẫn (cơ sở hạ tầng, cảnh quan phố xá, v.v.)

Nếu môi trường thương mại phát triển, cả khu vực tư nhân và du khách có thể đầu tư, đóng góp cho khu Phố Cổ, và doanh thu sẽ là động lực để cải thiện điều kiện hạ tầng trong khu Phố Cổ. Mặc dù nhà nước cần quan tâm hơn đến cải thiện điều kiện sống và xã hội của khu Phố Cổ ví dụ như dịch vụ công cộng nhưng cũng cần có các dịch vụ giá trị gia

tăng mới để thu hút các bên liên quan ví dụ như các doanh nghiệp tư nhân, nhà đầu tư nước ngoài, du khách, nhà tài trợ, v.v.

(2) Các hoạt động thương mại

Một trong những giá trị cốt lõi của khu Phố Cổ là một khu vực có không gian văn hóa thương mại lâu đời trong đó mọi người có thể tìm thấy nhiều loại hàng hóa, dịch vụ trong phạm vi đi bộ. Có nhiều tuyến phố với các loại hình kinh doanh chuyên biệt, các nghề đặc trưng. Vì vậy, yêu cầu quan trọng nhất về môi trường vật chất đó là cho phép và phát huy hơn nữa các hoạt động kinh doanh đa dạng và đồng thời phát triển mạnh hơn các hoạt động kinh doanh chuyên biệt trên từng tuyến phố. Định hướng và chính sách phát triển kinh tế cho từng tuyến phố được đề xuất cẩn thận dựa trên các nghiên cứu tổng thể về tính đặc trưng của tuyến phố cả về không gian vật thể và tính chuyên doanh.

Tổng diện tích kinh doanh là 2.200 m². Hầu hết các hoạt động kinh doanh đều diễn ra trước mặt tiền, ráp với phố trên diện tích hẹp. Đặc biệt, các cửa hàng bán buôn đồ uống, bánh kẹo ở phố Hàng Buồm, Tạ Hiện thì hầu hết diện tích đều chất đống hàng hóa vì vậy người kinh doanh ngồi trên vỉa hè và bán hàng. Mới đây, các loại hình kinh doanh mới như thời trang, du lịch đã phát triển và không cần có diện tích kinh doanh rộng. Một đặc điểm nữa là sự hiện diện của nhiều nhà hàng và quán cà phê, đặc biệt ở phố Tạ Hiện. Đây là một trong những truyền thống của khu vực này. Tuy nhiên, vì không có không gian để đỗ xe máy nên mọi người đỗ xe dưới lòng đường, làm ảnh hưởng đến giao thông. Phố Lương Ngọc Quyến là một trong những tuyến phố du lịch chính, đặc biệt là các khách du lịch ba lô. Có nhiều khách sạn mini, nhà hàng, quán cà phê ở các vị trí tiện lợi để đi ngoạn cảnh trong khu Phố Cổ. Ngay cả khi chất lượng dịch vụ không đạt tiêu chuẩn quốc tế thì người nước ngoài vẫn thích sự ồn ào và không khí náo nhiệt trong khu Phố Cổ.

Vấn đề cải thiện điều kiện kinh tế đó là: (i) mở rộng diện tích kinh doanh và tách khỏi diện tích ở, (ii) kinh doanh các dịch vụ có giá trị gia tăng cao, chú trọng các dịch vụ cần diện tích nhỏ hẹp, (iii) cải thiện hình ảnh đường phố phù hợp với loại hình chuyên doanh của nó.

Dựa trên kết quả phân tích tổng thể về các nét đặc trưng và tiềm năng của mỗi tuyến phố, định hướng kinh tế cho từng tuyến phố được xem xét như sau.

- (i) Hàng Buồm vẫn là một tuyến phố chuyên bán các loại bánh kẹo, rượu.
- (ii) Tạ Hiện sẽ là tuyến phố cho người đi bộ chuyên về văn hóa ẩm thực, trong đó có nhiều nhà hàng, quán cà phê, quán bar.
- (iii) Lương Ngọc Quyến vẫn là một phố dịch vụ du lịch với nhiều khách sạn, nhà nghỉ với thiết kế kiến trúc kiểu phương đông; nhiều văn phòng du lịch.
- (iv) Hàng Giày, chưa có nét đặc trưng rõ nên có thể được chuyển thành phố bán đồ thời trang với nhiều cửa hàng đẹp.

Mô hình đề xuất cần đảm bảo phù hợp về mặt không gian với từng loại hình kinh doanh ở mỗi tuyến phố đồng thời tăng diện tích kinh doanh nói chung (xem Bảng 3.6.5). Vì vậy, mô hình cải tạo không gian ô phố phải được thực hiện song song với chương trình chỉnh trang đường phố cho mỗi tuyến phố.

Bảng 3.5.5 Hình ảnh tuyến phố và các hoạt động đề xuất

Phố	Quá khứ	Hiện tại	Đề xuất
Hàng Buồm	<ul style="list-style-type: none"> Phố cộng đồng người Hoa với một số hội quán, nhà hàng, câu lạc bộ Giàu di sản văn hóa như đền Bạch Mã, đền Quan Đế, Hội quán 	<ul style="list-style-type: none"> Bánh kẹo, rượu, đồ uống Thực phẩm truyền thống Công ty du lịch Thuốc đông y cổ truyền 	“Phố văn hóa và ẩm thực truyền thống” <ul style="list-style-type: none"> Ẩm thực phong cách Trung Hoa-Việt Nam Bánh kẹo và rượu bia Cà phê truyền thống, trà đạo Trung Hoa Thực phẩm chế biến sẵn.
Hạ Hiện	<ul style="list-style-type: none"> Đặc trưng kiến trúc trong một tuyến phố hẹp, nhà hai tầng có tường chung phía trước, không có ban công Đặc trưng văn hóa của cộng đồng người Hoa, nhà hát, văn hóa ẩm thực đậm nét Trung Hoa 	<ul style="list-style-type: none"> Đồ uống (bán buôn) Thời trang Tiệm làm đẹp Nhà hàng Trung Hoa Nhà hàng ẩm thực Quán cà phê, quán bar 	“Phố ẩm thực và thời trang cao cấp” <ul style="list-style-type: none"> Đặc trưng kiến trúc Văn hóa Trung Hoa Giải trí và văn hóa ẩm thực Phố cho người đi bộ Đồ lưu niệm thủ công mỹ nghệ Giải trí cao cấp Ẩm thực phong cách Trung Hoa-Việt Nam Các cửa hiệu thời trang hiện đại và truyền thống.
Hàng Giày	<ul style="list-style-type: none"> Làm giày dép, nhưng đã thất truyền. 	<ul style="list-style-type: none"> Thời trang Nhà hàng Việt Nam Công ty du lịch 	“Phố thời trang” <ul style="list-style-type: none"> Thời trang cao cấp Công ty du lịch Các nhà hàng truyền thống
Lương Ngọc Quyến	<ul style="list-style-type: none"> Không có đặc trưng lịch sử cụ thể 	<ul style="list-style-type: none"> Khách sạn mini Quán cà phê và nhà hàng Công ty du lịch Tiệm làm đẹp 	“Phố du lịch và giải trí” <ul style="list-style-type: none"> Giải trí (quán bar, cà phê, bi-a, v.v.) Khách sạn mini dịch vụ tốt Công ty du lịch

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.5.6 Hình ảnh tương lai các hoạt động thương mại trong ô phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Trong kế hoạch cải tạo đề xuất, diện tích sàn kinh doanh sẽ là 3370 m² (thêm 1170 m²). trong khu vực bảo tồn, vì các hộ này sẽ có đủ diện tích ở nên có thể tách riêng khu vực kinh doanh với khu vực ở một cách hợp lý.

Trong các nhà mới, toàn bộ diện tích sàn sẽ cho tư nhân thuê để phục vụ mục đích kinh doanh. Không chỉ có mặt tiền sàt phố mà cả không gian bên trong nhà mọi người cũng có thể mua sắm tiện lợi và an toàn. Loại hình kinh doanh mới sẽ hiện đại, cao cấp ví dụ như nhà hàng, thời trang, đồ thủ công mỹ nghệ, v.v. Một số diện tích sàn sẽ được dành cho

người dân và doanh nhân trong khu vực kinh doanh, cho dịch vụ công cộng, v.v. Ngoài ra, sân trong sẽ được sử dụng để kinh doanh cà phê, nhà hàng. Người bán rong được phép kinh doanh nhưng với khoản phí nhỏ. Các ngày lễ, sự kiện sẽ được tổ chức tại đây để bảo tồn các tập quán truyền thống và thu hút du khách.

(3) Cảnh quan phố xá và các hoạt động mới

Cải tạo phố Hàng Buồm sẽ được thực hiện dựa trên các yếu tố kiến trúc hiện có và ban đầu của tuyến phố. Bức tranh về một tuyến phố thương mại sầm uất sẽ sinh động hơn với các hình thái kiến trúc mặt tiền, công trình tiện ích công cộng mới lạ trong tuyến phố. Sự lắp đặt các biển quảng cáo lộn xộn sẽ được thay thế bằng các biển khác giống nhau về kích thước, chiều cao, màu sắc. Ấn tượng về một tuyến phố thương mại với kiến trúc truyền thống pha trộn với một số yếu tố kiến trúc Trung Hoa sẽ đọng lại trong trí nhớ của du khách. Sự lưu thông của xe hơi nên được hạn chế để tạo không gian cho người đi bộ trong toàn bộ khu Phố Cổ trong tương lai, đặc biệt sau khi xây dựng hệ thống tàu điện ngầm.

Hình 3.5.7 Mặt tiền tuyến phố Hàng Buồm



Hiện trạng mặt tiền



Mặt tiền trong tương lai

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Diện mạo tuyến phố Tạ Hiện sẽ thay đổi vì sẽ có hai tòa nhà mới được xây dựng và một số tòa nhà cũ được cải tạo. Phố Tạ Hiện sẽ thu hút khách du lịch với các nhà hàng sạch sẽ, những cửa hàng tráng lệ. Các nhà mới xây sẽ có mặt tiền 2 tầng và thể hiện các yếu tố kiến trúc phương Đông truyền thống.

Hình 3.5.8 Chỉ số đánh giá dự án

Hiện trạng: đường phố bị xe máy đỗ lấn chiếm



Quy hoạch đề xuất: Các cửa hàng thực phẩm, thời trang truyền thống sẽ tạo nét đặc trưng của tuyến phố. Xe máy cấm lưu thông phục vụ người đi bộ



A-3-64

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Dự án sẽ tạo ra nhiều lợi ích và sự cải tạo mới không mà còn có những thành công về bảo tồn theo hướng tổng thể. Để thực hiện cải tạo và hiện thực hóa lợi ích của dự án, các chỉ số đánh giá dự án được tóm tắt trong Bảng 3.5.6.

Bảng 3.5.6 Chỉ số đánh giá

Nội dung đánh giá		Chỉ số
Bảo tồn các giá trị truyền thống	Bảo tồn các giá trị vật thể	Bảo tồn và tôn tạo các di tích lịch sử, văn hóa
		Bảo tồn và tôn tạo các nhà truyền thống
	Bảo tồn và khôi phục các nghề truyền thống	
Cải thiện điều kiện nhà ở	Tăng diện tích ở	Khôi phục các sự kiện văn hóa
		Tạo không gian cộng đồng
	Cải thiện điều kiện vệ sinh	Giảm mật độ dân số
Cải thiện môi trường sống	Cải thiện các dịch vụ công cộng	Tăng diện tích sàn ở
		Bảo vệ không gian riêng
	An toàn	Cung cấp các công trình vệ sinh, cấp nước
Phát triển kinh tế	Phát triển các hoạt động thương mại	Cải tạo hệ thống thoát nước thải, nước mưa
		Cải thiện điều kiện thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên
	An ninh việc làm	Nâng cấp các công trình công cộng
Phát triển xã hội	Xây dựng một xã hội công bằng	Nâng cấp cơ sở hạ tầng công cộng
		Thay đổi lối sống của người dân
	Tạo cơ hội cho sự tham gia xã hội	Đảm bảo an toàn cho người đi bộ
		Phòng chống thảm họa
		Đảm bảo các đường thoát hiểm
		Tăng diện tích sàn thương mại
		Đa dạng hóa loại hình kinh doanh
		Tăng doanh thu bán hàng và thu nhập
		Tăng việc làm
		Tăng cơ hội việc làm (cho người già, người thất nghiệp)
		Bảo tồn và sử dụng các nguồn lực du lịch
		Cải tạo cảnh quan phố xá
		Cung cấp thông tin du lịch
		Tạo cơ hội việc làm công b
		Hỗ trợ tiền thuê cho người nghèo
		Chuyển đến nơi ở mới
		Mời các loại hình kinh doanh mới
		Sử dụng không gian mới
		Tổ chức các nhóm cộng đồng
		Khuyến khích phúc lợi xã hội và các hoạt động văn hóa.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

8) Các bên liên quan

Có nhiều bên liên quan tham gia vào quá trình thực hiện khả thi của dự án, xét trên quan điểm tài chính, kỹ thuật và xã hội (xem Bảng 3.5.7)

Bảng 3.5.7 Các bên liên quan, rủi ro và lợi ích

Các bên liên quan	rủi ro (chi phí_	Lợi ích
Nhà nước	<ul style="list-style-type: none"> Một phần chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng (trợ cấp) 	<ul style="list-style-type: none"> Sử dụng đất có hiệu quả Cải tạo cơ sở hạ tầng công cộng Giảm lượng tái định cư/giải phóng mặt bằng/chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng
Người dân	<ul style="list-style-type: none"> Tạo sự đồng trong dự án Đóng góp tài chính, vật chất cho chi phí dự án Thực hiện di dời Tự bỏ vốn và thực hiện cải tạo 	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường sống tốt hơn Tăng diện tích ở Cơ hội tự cải tạo Tăng cơ hội kinh tế, việc làm với giá trị thu nhập cao Tăng giá trị tài sản Bảo tồn các giá trị truyền thống
Nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> Cổ phần Vốn đầu tư 	<ul style="list-style-type: none"> Lợi nhuận kinh doanh Lợi nhuận đầu tư
chủ đất	<ul style="list-style-type: none"> Đóng góp 	<ul style="list-style-type: none"> Tăng giá trị tài sản
Người mua	<ul style="list-style-type: none"> Giá mua phải trả 	<ul style="list-style-type: none"> Kinh doanh phát triển Lợi nhuận kinh doanh Môi trường sống tốt hơn
Người thuê	<ul style="list-style-type: none"> Giá thuê phải trả 	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển kinh doanh Lợi nhuận kinh doanh

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

9) Định cư và quy hoạch sơ đồ sàn

Hiện nay, có 253 hộ đang sống trong ô phố. Trong quy hoạch cải tạo đề xuất, diện tích ở cần thiết 50 m²/hộ sẽ được cấp công bằng mà không cần có sự di cư ép buộc. Theo điều tra phỏng vấn trong ô phố, 44 hộ sẽ dời khỏi khu Phố Cổ. Người dân trong khu vực phát triển (khu vực xây dựng mới, sân sau, nhà hát Quảng Lạc) cần di chuyển đến nơi ở mới. Sau khi cải tạo xong, người dân không chỉ có đủ diện tích ở mà cơ sở hạ tầng cũng được nâng cấp, môi trường kinh doanh thuận lợi hơn, giá trị đất cao hơn.

Mặc dù các bên tham gia có thể gặp phải rủi ro và phải đầu tư như đối tượng thụ hưởng của công tác cải tạo bao gồm người dân sở tại, chính quyền, khu vực tư nhân. Họ sẽ có được tuyến phố với môi trường trong sạch hơn, giá trị kinh tế, thương mại, văn hóa cao hơn.

Bảng 3.5.8 Hiện trạng ô phố

		DT đất (M ²)	DT sàn (M ²)	Số hộ	Số người dân	Người/hộ	M ² /người	M ² /hộ
Khu vực bảo tồn	Nhà ống kiểu truyền thống	3.330	3,947	121	417	3,5	9,5	32.6
	Nhà kiến trúc kiểu pháp	1.200	1,386	41	166	4,1	8,4	33.8
	Nhà hát Quảng Lạc	420	274	10	32	3,2	8,6	27.4
	Tổng phụ	4.950	5.607	172	615	3.6	9,1	32,6
Khu vực cải tạo	Sân trong	880	1,179	40	159	4,0	7,4	29.5
	Nhà 1 (7F)	1.100	856	21	94	4,5	9,1	40.7
	Nhà 2 (5F)	600	234	5	13	2,6	18,0	46.8
	Nhà 3 (5F)	650	595	15	58	3,9	10,3	39.7
	Tổng phụ	3.230	2.864	81	324	4.0	8,8	35,4
Tổng		8,180	8.470	253	939	3.7	9,0	33,5

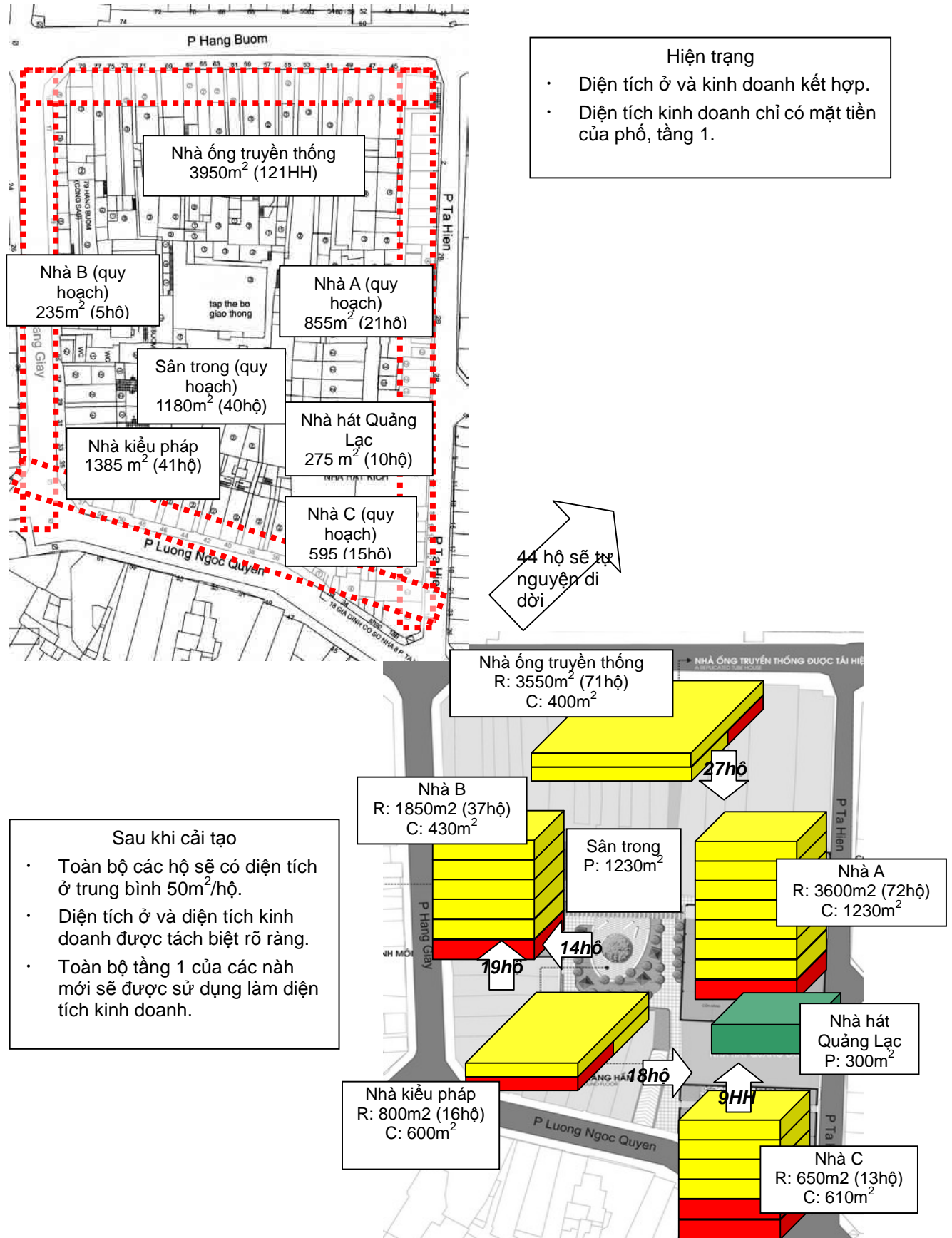
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.5.9 Điều kiện tương lai của ô phố sau khi cải tạo

		Tổng DT sàn (M ²)	Diện tích ở (M ²)	DT kinh doanh (M ²)	Số hộ	M ² /hộ	M ² /hộ tăng thêm
Khu vực bảo tồn	Nhà ống kiểu truyền thống	3.947	3,500	400	71	49,3	16,7
	Nhà kiến trúc kiểu pháp	1.386	800	400	16	50,0	16,2
	Nhà hát Quảng Lạc	274	0	300	0	-	22,6
	Tổng phụ	5,607	4.300	1.100	87	49,4	-
Khu vực cải tạo	Sân trong	1.179	0	0	0	-	20,5
	Nhà 1 (7F)	4833.5	3.600	1,230	72	50,0	9,3
	Nhà 2 (5F)	2279.5	1.850	430	37	50,0	3,2
	Nhà 3 (5F)	1265.0	650	610	13	50,0	10,3
	Tổng phụ	8378.0	6.100	2.270	122	50.0	-
Tổng		13,985	10.400	3.370	209	49.8	16,3

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.5.9 Định cư và diện tích sàn



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

10) Kế hoạch tài chính

(1) Nguyên tắc và điều kiện của dự án

Trong dự án cải tạo này, các đối tượng thụ hưởng chính là người dân sở tại gặp khó khăn về mặt kinh tế, xã hội và cơ sở vật chất. Về nguyên tắc, người dân sẽ ở lại trong cùng ô phố và có đủ diện tích ở (trung bình 50 m²/hộ).

(a) Điều kiện 1: “Người dân sẽ mua diện tích ở của các căn hộ mới với giá trợ cấp của nhà nước”.

Diện tích ở được bán cho người dân sở tại theo mức giá ưu đãi sơ với giá trị thường (ví dụ: 700USD/m² trên tầng 2 và 500USD/m² từ tầng 3 đến tầng 7). Người dân sẽ trả mức chênh lệch giữa chi phí bán diện tích sàn cũ và chi phí mua diện tích sàn mới; có nghĩa là họ chỉ phải trả chi phí cho diện tích sàn tăng thêm. Nhìn chung, giá trị trường cao hơn so với năng lực tài chính của người dân³. Trợ cấp của nhà nước là cần thiết để người dân mua hoặc thuê nhà. Người dân trong khu vực bảo tồn sẽ được hưởng lợi từ diện tích sàn tăng thêm, vì vậy họ phải trả chi phí cho phần diện tích này.

(b) Điều kiện 2: “thuế đặc biệt áp dụng đồng đều cho các hộ gia đình trong ô phố”

Vì việc cải tạo cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng mang lại lợi ích không chỉ cho người dân trong các khu vực phát triển mới mà cả người dân trong khu vực bảo tồn, nên toàn bộ các hộ dân cần phải đóng một loại thuế đặc biệt để cải tạo các công trình công cộng.

(c) Điều kiện 3: “Diện tích sàn kinh doanh sẽ được cho thuê theo giá thị trường cao trong khi đó một phần diện tích sàn sẽ cho người dân địa phương thuê với giá hợp lý để làm không gian dịch vụ cộng đồng”.

Sau khi cải tạo xong, giá trị thị trường sẽ rất cao và cạnh tranh. Hầu hết người thuê sẽ phải trả mức tiền thuê cao (ví dụ: 70usd/m²/tháng ở tầng trệt, 50usd/m²/tháng trên tầng 2). Các khoản doanh thu này sẽ là nguồn tài chính chủ yếu cho việc cải tạo, ngoài trợ cấp của nhà nước. Ngoài ra, các hoạt động kinh doanh cần được duy trì không chỉ đối với khu vực kinh tế tư nhân mà cả cộng đồng và người dân địa phương vì các hoạt động kinh doanh chính là giá trị cốt lõi của khu Phố Cổ. Trong quy hoạch, một phần diện tích sàn sẽ được dành cho cộng đồng địa phương với giá thuê hợp lý. Phần diện tích này sẽ không sử dụng để kinh doanh thương mại mà các dịch vụ hướng cộng đồng, công cộng ví dụ như các ngành nghề kinh doanh nhỏ truyền thống, các hoạt động phúc lợi xã hội, trung tâm thông tin du lịch do du khách, v.v. Các loại hình kinh doanh này mang lại lợi ích về mặt thu nhập cho người dân đồng thời cải thiện môi trường văn hóa, xã hội.

(2) Cấu trúc dự án

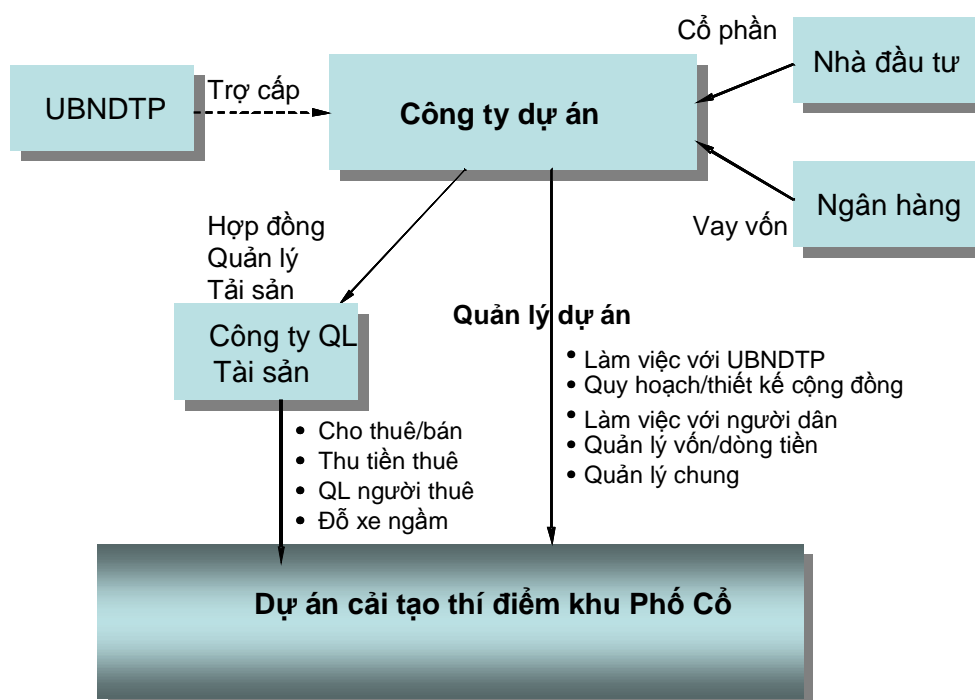
Vì có nhiều bên tham gia nên dự án cần được triển khai trên cơ sở cấu trúc như sau.

- (i) Thành lập một công ty đặc biệt cho dự án.
- (ii) Công ty dự án này sẽ chịu trách nhiệm quản lý tổng thể dự án bao gồm: (i) làm việc với UBNDTP, (ii) quy hoạch và thiết kế cộng đồng; (iii) làm việc với người dân; (iv) quản lý dòng tiền/vốn và (v) quản lý chung.

³ Theo kết quả Điều tra Ô phố, năng lực tài chính của người dân từ 1000-5000USD cho căn hộ 30-50 m². Đây là sự chênh lệch lớn giữa giá thị trường của diện tích ở (500-800USD/m² trong các khu trung cư mới ở Hà Nội)

- (iii) Công ty dự án thuê một công ty quản lý bất động sản để : (i) cho thuê/bán phần diện tích sàn có thể bán/cho thuê; (ii) thu tiền thuê từ người thuê/người dân; (iii) quản lý người thuê và (iv) quản lý bãi đỗ xe ngầm.
- (iv) Nhà đầu tư đầu tư khoảng 30% tổng vốn của dự án (ít hơn phần trợ cấp của nhà nước)
- (v) Công ty vay vốn từ ngân hàng để đầu tư phần vốn còn lại của dự án.
- (vi) Công ty sẽ nhận trợ cấp của UBNDTP nếu cần để thực hiện đầu tư ban đầu cho dự án.
- (vii) Công ty sẽ giải thể sau 14 năm (10 năm từ khi sự án cải tạo hoàn thành) bằng phương pháp bán tài sản ra thị trường để nhà đầu tư thu hồi vốn đầu tư.

Hình 3.5.10 Cấu trúc dự án



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(3) Các đề xuất

Trong kế hoạch tài chính đề xuất, dự án sẽ được cấp vốn thông qua (i) cổ phần của nhà đầu tư (30% tổng vốn đầu tư của dự án trừ đi phần vốn trợ cấp), (ii) vay vốn của ngân hàng (phần vốn còn lại của dự án trừ vốn trợ cấp) và (iii) trợ cấp của UBNDTP (32% tổng vốn đầu tư của dự án).

Bảng 3.5.10 thể hiện một số đề xuất đánh giá cơ bản như sau:

- (i) Diện tích sàn hiện có được ước tính theo i) diện tích sàn ở có thể bán được, ii) diện tích sàn thương mại có thể cho thuê. Đơn giá cho thuê, bán theo m² được tính toán theo các loại sàn khác nhau.
- (ii) Yêu cầu Vốn đầu tư được giả định với lãi xuất trong quá trình xây dựng tính toán theo mô hình tài chính.

- (iii) Bốn năm là giai đoạn thiết kế và xây dựng với chi phí mỗi năm đóng góp theo tỉ lệ nêu trên bảng.
- (iv) Doanh thu được tính toán trên cơ sở diện tích sàn nêu trên và đơn giá. Doanh thu từ đỗ xe ngầm được tính riêng.
- (v) Chi phí khai thác và bảo trì được tính trên cơ sở tỉ lệ doanh thu.
- (vi) Thuế và khấu trừ được tính như minh họa trong Bảng.
- (vii) Công ty sẽ sở hữu tài sản trị giá 20% tổng vốn đầu tư của dự án.
- (viii) Trợ cấp được quy định theo mức sinh lợi của dự án để đạt được mức đầu tư của tư nhân đủ, có nghĩa là Tỉ lệ hội hoàn cao hơn 20%.

(4) Giả định và đánh giá tài chính

Giả định tài chính được thực hiện dựa trên (a) Báo cáo Lãi, Lãi, (b) Báo cáo Dòng tiền, và (c) Đánh giá tài chính (đánh giá các chỉ số sinh lợi).

Kết quả giả định được minh họa trong Bảng 3.5.11 như sau:

- (i) Trợ cấp 32% tổng vốn đầu tư của dự án của UBNDTP là cần thiết để thu hút nhà đầu tư tư nhân.
- (ii) Lợi nhuận trước thuế của các năm hầu hết là dương ngoại trừ năm thứ 6 và 7.
- (iii) Dòng tiền mặt ròng cho các năm chủ yếu là âm do nợ phải trả lớn, ngoại trừ năm thứ 5 và năm thứ 14 khi công ty có doanh thu từ bán tài sản.
- (iv) Giá trị bán tài sản công ty sở hữu trong năm cuối cùng được ước tính như là giá trị sổ sách của tài sản còn lại, được chia cho tỉ lệ cắt giảm 10% (phương pháp tạo vốn).
- (v) Thiếu vốn trong các năm ở mức Dòng tiền mặt cộng ròng cộng dồn sẽ được bù đắp bằng khoản vay ngắn hạn.
- (vi) Các chỉ số sinh lợi như sau:
 - Tỉ lệ nội hoàn của dự án là 14,2%, lớn hơn do với Chi phí Vốn Trung bình trọng số (WACC) của vốn mua sắm của dự án là 13,1%.
 - Tỉ lệ nội hoàn cổ phần là 20,3%, lớn hơn ngưỡng đầu tư của tư nhân là 20%.
 - Tỉ lệ **Debt Service Coverage Ratios** lớn hơn 1.0 trong các năm, ngoại trừ ba năm cuối cùng nhưng tự dự án không tạo ra đủ dòng tiền mặt để trả lãi nợ.
 - Dự án được đánh giá trên cơ sở chỉ số lợi nhuận được áp dụng cho đầu tư tư nhân và sẽ có lợi nhuận nếu một lượng trợ cấp nhất định Tuy nhiên, còn các vấn đề khác cần phải giải quyết để dự án có tính khả thi cao hơn xét về phương diện lợi ích xã hội dự án mang lại.

Bảng 3.5.10 Các giả thiết đánh giá

I. Các giả định						
1. Diện tích sàn						
		Tổng		Dòng		
1) Tổng diện tích dự án			m2		m2	
2) Diện tích xây dựng mới		19,958	0%	8,378	100%	
3) Diện tích cho thuê/KD mới	GF			1,701	20%	
	2F			1,170	14%	
	3F-7F			0	0%	
	Tổng phụ	0		2,871	34%	
4) Diện tích sàn bán/KD mới	GF			0	0%	
	2F			726	9%	
	3F-7F			4,781	57%	
	Tổng phụ	0		5,507	68%	
2. Đơn giá						
					m2/month	
1) Giá thuê: Sàn kinh doanh	GF			1,120,000	70	
	2F			800,000	50	
	3F-7F			320,000	20	
2) Giá bán: Sàn ở	GF			0	0	
	2F			11,200,000	700	
	3F-7F			8,000,000	500	
3. Yêu cầu vốn đầu tư						
A		65,532,271,282				
B						
C						
D						
Tổng phụ		159,880,000,000 VND		9,980,000 US\$	@	16,000 /US\$
Tiền lãi trong khi xây dựng		22,868,761,452		1,429,298		
Trợ cấp của nhà nước		-54,131,520,000		-3,383,220		
Tổng		128,417,241,452		8,026,078		
4. Phân bổ theo các năm						
Năm 1		10%				
Năm 2		30%				
Năm 3		40%				
Năm 4		20%				
Tổng		100%				
5. Tính doanh thu						
1) Tiền lãi doanh thu trong năm 5		46,379,200,000 VND		2,898,700 US\$		
2) Tiền cho thuê DT kinh doanh		2,841,120,000 VND/month		177,570		
3) Tiền cho thuê diện tích ở		0 VND/month		0		
4) Tỷ lệ mất giá						
Kinh doanh		50%				
Ở		30%				
5) Bãi đỗ xe ngầm		2,000 VND/Vehicle		1.000 phương tiện (xe con+xe máy) đỗ/ngày		
6. Chi phí vận hành và bảo trì						
1) Chi phí hợp đồng cho quản lý tài sản cho thuê, thu tiền thuê, quản lý, đỗ xe ngầm, v.v.			VND/month		70%	tổng thu
2) Chi phí quản lý Công ty dự án					5%	tổng thu
3) Tiền thuê đất					2%	tổng thu
Tổng						
7. Cấp vốn						
				US\$		
1) Cổ phần		38,525,172,438 VND		2,407,823	30%	Tổng vốn cần có
2) Vay nợ		89,892,069,018 VND		5,618,254	56.3%	
3) Tỷ suất tiền vay		10.0%		Vay ngắn hạn	8.0%	
4) Thời gian hoàn trả		10 year				
5) Thời gian ân hạn		4 year		WACC		12.38%
8. Thuế						
1) CIT		30%	Lợi nhuận trước thuế			
2) VAT						
3) Khác						
9. Khấu hao						
				%	Năm	Giá trị còn lại
Tỷ lệ vốn tự có		20%				
Giá trị tài sản khấu hao	Xây dựng	9,174,517,979 VND		70%	40	10%
	Thiết bị	3,931,936,277		30%	15	10%
Khấu hao/năm	Xây dựng	206,428,655				
	Thiết bị	235,918,177				
10. Trợ cấp						
				Năm 2	Năm 3	Năm 4
% tổng chi phí dự án trước IDC	34%	54,131,520,000 VND		30%	40%	30%
		3,383,220 \$		16,239,456,000	21,652,608,000	16,239,456,000

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.5.11 Kết quả đánh giá tài chính

	(Triệu đồng)														Tổng
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	
II. Báo cáo lỗ lãi															
1. Báo cáo lỗ lãi															
1) Thu từ lãi bán hàng					67,904									159,833	227,737
2) Thu từ cho thuê kinh doanh					49,916	54,908	60,399	66,438	73,082	80,391	88,430	97,273	107,000	117,700	795,536
3) Thu từ cho thuê nhà ở					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4) Các khoản thu khác					1,089	1,176	1,293	1,423	1,565	1,721	1,893	2,083	2,291	2,520	17,034
Tổng	0	0	0	0	118,899	56,083	61,692	67,861	74,647	82,112	90,323	99,355	109,291	280,053	1,040,306
2. Chi phí Vận hành & Bảo trì															
1) Chi phí hợp đồng cho quản lý tài sản					35,889	39,258	43,184	47,503	52,253	57,478	63,226	69,549	76,504	84,154	568,799
2) Chi phí quản lý cho công ty thực hiện dự án					2,549	2,804	3,085	3,393	3,732	4,106	4,516	4,968	5,465	6,011	40,628
3) Tiền thuê đất					998	1,098	1,208	1,329	1,462	1,608	1,769	1,945	2,140	2,354	15,911
Tổng	0	0	0	0	39,237	43,161	47,477	52,225	57,447	63,192	69,511	76,462	84,108	92,519	625,338
3. Khấu hao					442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	4,423
4. Lãi vận hành	0	0	0	0	79,209	12,480	13,773	15,194	16,758	18,478	20,370	22,451	24,740	187,092	410,545
5. Trả lãi					8,989	8,425	7,805	7,122	6,372	5,546	4,637	3,638	2,539	1,330	56,403
6. Lợi nhuận trước thuế	0	0	0	0	70,220	4,055	5,968	8,072	10,386	12,932	15,732	18,813	22,201	185,762	354,142
7. Thuế	0	0	0	0	21,066	1,217	1,790	2,422	3,116	3,880	4,720	5,644	6,660	55,729	106,243
8. Lợi nhuận sau thuế	0	0	0	0	49,154	2,839	4,178	5,650	7,270	9,052	11,013	13,169	15,541	130,033	247,899
III. Báo cáo dòng vốn															
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Tổng
1. Vốn hoạt động															
1) Lợi nhuận sau thuế	0	0	0	0	49,154	2,839	4,178	5,650	7,270	9,052	11,013	13,169	15,541	130,033	247,899
2) Khấu hao	0	0	0	0	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	4,423
Tổng	0	0	0	0	49,596	3,281	4,620	6,093	7,713	9,495	11,455	13,611	15,983	130,476	252,323
2. Dòng vốn đầu tư															
1) Đầu tư bằng vốn	-15,968	-47,904	-63,872	-31,936											-159,680
2) Đầu tư khác	0	-1,012	-6,940	-14,917											-22,869
Tổng	-15,968	-48,916	-70,812	-46,853	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-182,549
3. Dòng nguồn															
1) Cổ phần	15,968	22,557													38,525
2) Trợ cấp		16,239	21,653	16,239											54,132
3) Nợ		10,119	49,159	30,614											89,892
4) Dòng vốn dòng					-5,640	-6,204	-6,825	-7,507	-8,258	-9,084	-9,992	-10,991	-12,091	-13,300	-89,892
Tổng	15,968	48,916	70,812	46,853	-5,640	-6,204	-6,825	-7,507	-8,258	-9,084	-9,992	-10,991	-12,091	-13,300	92,657
4. Dòng vốn dòng	0	0	0	0	43,956	-2,923	-2,205	-1,415	-545	411	1,463	2,620	3,893	117,176	162,431
5. Dòng vốn dòng cộng dồn	0	0	0	0	43,956	41,033	38,828	37,413	36,868	37,279	38,742	41,362	45,255	162,431	
IV. Đánh giá tài chính															
															(in VND Million)
1. Tỷ lệ nội hoàn của dự án	12.4%														
Dòng vốn cho TLNH dự án (cao hơn WACC)	13.0%	-15,968	-32,676	-49,159	-30,614	58,586	11,706	12,425	13,215	14,084	15,041	16,092	17,250	18,522	131,806
2. Tỷ lệ nội hoàn cổ phần															
Dòng vốn cho TLNH cổ phần (hơn 20%)	17.9%	-15,968	-22,557	0	0	43,956	-2,923	-2,205	-1,415	-545	411	1,463	2,620	3,893	117,176
3. Tỷ lệ thanh toán lãi suất vay nợ						4.005	3.805	3.654	3.557	3.520	3.548	3.648	3.827	4.093	12.103
V. Yêu cầu trợ cấp															
1. Lượng trợ cấp yêu cầu	54,132	16,239	21,653	16,239											
	34%														

3.6 Quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất

1) Tổng quan

Các tuyến phố trong khu Phố Cổ là giá trị cốt lõi trong đó có các yếu tố vật thể và phi vật thể. Như đã đề cập, các hoạt động thương mại truyền thống bắt nguồn trong mỗi tuyến phố và các thương nhân cùng tập trung buôn bán và cạnh tranh với nhau, giới thiệu những kỹ năng và kiến thức mới từ cùng một vùng quê nông thôn nào đó. Vài năm trước, chúng ta vẫn có thể tìm thấy không khí mang tính nguyên bản của các hoạt động thương mại chuyên biệt, cảnh quan phố xá và kiến trúc truyền thống khi đi bộ trên các tuyến phố trong khu Phố Cổ. Ngày nay, du khách và người dân địa phương khó có thể phát hiện ra tính nguyên gốc và đặc điểm truyền thống của mỗi tuyến phố vì các hoạt động thương mại đã được hiện đại hóa và cảnh quan phố xá truyền thống đã thay đổi nhiều.

Để bảo tồn và khôi phục tính nguyên gốc của các tuyến phố, cần bắt đầu bằng việc xác định các giá trị vật thể và phi vật thể nguyên gốc. Sự hiểu biết của người dân về các giá trị này của từng tuyến phố sẽ góp phần tích cực cho nỗ lực cải tạo các tuyến phố xét trên phương diện kinh tế-xã hội, văn hóa và vật chất. Mặc dù nhiều du khách tìm kiếm không khí truyền thống trong khu Phố Cổ nhưng người dân địa phương có xu hướng theo đuổi các hoạt động kinh tế hiện đại. Bất kỳ hoạt động thương mại, văn hóa này đều cần được phát huy trên quy mô nhỏ, đa dạng để góp phần bảo tồn các giá trị của khu Phố Cổ.

2) Phương pháp quy hoạch

Có tổng số hơn 70 tuyến phố trong khu Phố Cổ, bao gồm các phố hẹp gọi là “ngõ”. Trong dự án này, để xác định định hướng cải tạo phố và sự phù hợp của các biện pháp áp dụng, một cuộc điều tra tổng thể được thực hiện với 77 tuyến phố về mặt điều kiện hạ tầng, giao thông, sử dụng các công trình xây dựng, cảnh quan phố xá, các hoạt động thương mại và điều kiện văn hóa (xem Bảng 3.6.1).

Để thu thập các chỉ số đánh giá khách quan và chủ quan, điều kiện sống hiện tại được điều tra trên phương diện (i) điều kiện đường, (ii) điều kiện xây dựng, (iii) điều kiện thương mại và (iv) cảnh quan phố xá.

3) Đánh giá chung

Tính đa dạng về cảnh quan phố xá là một trong những nét hấp dẫn của khu Phố Cổ. Chiều rộng đường phố không thống nhất và chủ yếu hẹp, đường dây điện nhằng nhịt và mạng lưới đường phố mật độ cao được phát triển từ trước đây. (Bảng 3.6.2). Các tuyến phố có chiều rộng hơn 20m là năm tuyến phố chính phía ngoài đường biên của khu Phố Cổ (phố Hàng Bông, Trần Nhật Duật, Nguyễn Hữu Huân) và một số tuyến phố chính nối liền phía tây và phía đông (Hàng mã, Cửa Đông). Các tuyến phố rộng này có đủ chiều rộng vỉa hè, có nhiều cây xanh, đóng vai trò là ranh giới của khu Phố Cổ. Phố Hàng Đào-Hàng Giày, Lương Văn Can – Hàng Lược là những tuyến phố chính chạy xong xong từ phía bắc đến phía nam có chiều rộng chỉ là 12 – 13m bao gồm cả vỉa hè.

Mặc dù có một số tuyến phố một chiều, nhưng lượng giao thông quá cảnh lớn nên thường gây ra ách tắc nghiêm trọng vào buổi tối. Ngoài ra, các tuyến phố hẹp, ngõ và hầu hết bị lấn chiếm bởi người dân kinh doanh, người bán hàng rong. Hầu hết các tuyến phố này không có nhà cổ, loại hình kinh doanh đặc biệt nhưng điều kiện sống thanh bình được bảo tồn. Về điều kiện vỉa hè, mặc dù hầu hết các tuyến phố đều có vỉa hè nhưng các chủ yếu bị lấn chiếm bởi xe máy, hàng hóa, người dân ngồi kinh doanh.

Bảng 3.6.1 Chỉ số điều tra ô phố, các phương pháp đánh giá, cải tạo

Đặc điểm	Điều kiện đường xá	Điều kiện đường xá	chiều dài (m)	
			tổng chiều rộng (m)	
			Chiều rộng vỉa hè (m)	
		Số nút giao cắt	Có đèn báo	
			Không có đèn báo	
			Điều kiện đỗ xe	
	Điều kiện xây dựng	Điều kiện vật chất	Tổng số công trình xây dựng	
			Điều kiện truyền thống	Tổng số di tích lịch sử, văn hóa
			Số nhà cổ	
		Điều kiện thương mại	Số lượng dịch vụ du lịch	
			Số lượng khách sạn	
			Kinh doanh truyền thống (A: tích cực, B: bình thường, C: kém, D: ít)	
	Cảnh quan phố xá	Gia đình	Các cột điện (A: tốt, B: bình thường, C: kém, D: rất kém)	
			Cây xanh đường phố (A: rất nhiều, B: nhiều, C: bình thường, D: ít)	
		Công trình xây dựng	tỉ lệ công trình vi phạm chiều cao xây dựng	
Đánh giá (A: tốt, B: bình thường, C: kém, D: rất kém)	Giá trị truyền thống	Điều kiện các di tích văn hóa		
		Điều kiện về nhà cổ		
		Không khí truyền thống		
	Điều kiện đi bộ	Điều kiện đi bộ trên vỉa hè		
		Quản lý giao thông		
	Điều kiện giao thông	An toàn		
		Lưu lượng xe con		
	Cảnh quan phố xá	Lưu lượng xe máy		
		Kiến trúc		
	Hoạt động thương mại	Công trình đô thị (quảng cáo, v.v.)		
Cây xanh				
Môi trường	Điều kiện các loại hình kinh doanh truyền thống			
	Điều kiện các loại hình kinh doanh mới			
	Các hoạt động thương mại trên phố			
Điểm số	Chất lượng không khí			
	Tiếng ồn			
	Tính sạch sẽ			
Các biện pháp cải tạo (A: rất cần thiết, B: cần thiết, C: cần nghiên cứu thêm, D: không cần thiết)	Giá trị truyền thống	Cải tạo các di tích văn hóa, nhà cổ		
		Khôi phục các sự kiện văn hóa		
		Khôi phục hình ảnh các tuyến phố truyền thống		
	Điều kiện đi bộ	Kiểm soát các hoạt động thương mại (cách bày hàng, giờ giao hàng, .v.v)		
		Đỗ xe máy dưới lòng đường		
		Quy định tuyến phố cho người đi bộ		
	Cảnh quan phố xá	Cải tạo kiến trúc		
		Kiểm soát công trình đô thị (biển quảng cáo, v.v.)		
	Hoạt động thương mại	Bảo tồn và cải thiện cây xanh		
		Phát triển các loại hình kinh doanh truyền thống		
Môi trường	Phát triển các loại hình kinh doanh mới			
	Phát triển hình ảnh chung của tuyến phố			
	Cải thiện chất lượng không khí và tiếng ồn.			
	Cấm các hoạt động gây mất an toàn trên tuyến phố			
	Tính sạch sẽ (rác thải, nước thải, v.v.)			

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 3.6.2 Chiều rộng lòng đường và vỉa hè

Chiều rộng lòng đường (m)	Số lượng	%	Chiều rộng vỉa hè (m)	Số lượng	%
10 trở xuống	8	10,0	Không	3	3,8
10 đến 12	33	41,3	1.0 đến 2.0	17	21,5
12 đến 15	25	31,3	2.0 đến 3.0	48	60,8
15 đến 20	9	11,3	3.0 đến 4.0	7	8,9
20 trở lên	5	6,3	4.0 trở lên	4	5,1

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.6.1 Ví dụ các tuyến phố có chiều rộng lòng đường, vỉa hè điển hình



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Các tuyến phố được đánh giá trên phương diện sau; (i) giá trị truyền thống, (ii) điều kiện đi bộ, (iii) điều kiện giao thông, (iv) cảnh quan phố xá, (v) các hoạt động thương mại và (vi) môi trường.

Mỗi nhân tố có điểm số quy định để đánh giá kết quả (xem Bảng 3.6.3). Mặc dù đây là một phương pháp đơn giản nhưng có thể cho kết quả đánh giá hiện trạng có độ chính xác khá tốt. Nhìn chung, hơn một nửa số tuyến phố trong điều kiện kém hoặc rất kém.

Bảng 3.6.3 Đánh giá sơ bộ các tuyến phố trong khu Phố Cổ

Đánh giá	No.	%
Rất tốt (20 trở lên)	1	1,2%
Tốt (10 đến 19)	15	18,5%
Trung bình (0 đến 9)	19	23,5%
Tồi (-1 đến -9)	27	33,3%
Kém (-10 đến -19)	17	21,0%
Rất kém (-20 trở xuống)	2	2,5%

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Các tuyến phố có điểm số cao tập trung ở phía tây của khu Phố Cổ (phường Hàng Mã và Cửa Đông) hoặc các tuyến phố chính trong phường Hàng Đào. Các tuyến phố này có lưu lượng giao thông không quá lớn, yên tĩnh, có trật tự hơn so với các tuyến phố khác. Vì các tuyến phố này chưa bị ảnh hưởng nhiều bởi quá trình phát triển đô thị nên lối sống và không gian văn hóa còn được bảo tồn (xem Bảng 3.6.4).

Bảng 3.6.4 10 tuyến phố đầu tiên có điểm số cao và thấp

Phố có điểm số cao		Phố có điểm số thấp	
Nguyễn Quang Bích	+23	Hàng Thiếc	-25
Hàng Vải	+19	Hàng Tre	-22
Hàng Ngang	+16	Tạ Hiện (phía bắc)	-18
Hàng Cót	+15	Hàng Cân	-18
Hàng Đào	+14	Hàng Nón	-18
Hàng Gà	+14	Hàng Hòm	-18
Cửa Đông	+14	Cầu Đông	-17
Hàng Đường	+13	Lò Rèn	-17
Ngõ Gạch	+12	Hà Trung	-17
Hàng Bút	+12	Hàng Manh	-17

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Các tuyến phố có điểm số thấp chủ yếu là các tuyến phố có hoạt động sản xuất không an toàn (Hàng Thiếc, Lò Rèn), lưu lượng giao thông lớn (Hàng Tre, Hàng Manh, Tạ Hiện) hoặc phát triển du lịch lộn xộn (Hàng Manh, Hàng Hòm) (xem Bảng 3.6.5)

Bảng 3.6.5 Đánh giá theo phường

Phường	Tổng điểm	Số phố	Điểm trung bình
Hàng Buồm	-9	10	-0.9
Hàng Bạc	-41	6	-6.8
Lý Thái Tổ	-28	4	-7.0
Đồng Xuân	-65	13	-5.0
Hàng Đào	-8	8	-1.0
Hàng Mã	5	6	0.8
Hàng Bồ	20	10	2.0
Cửa Đông	13	7	1.9
Hàng Bông	-10	4	-2.5
Hàng Gai	-39	9	-4.3

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Đánh giá theo phường, phường Hàng Bồ và Cửa Đông có điểm số trung bình cao nhất. Ở phường Hàng Bồ, các tuyến phố có điểm số cao và thấp đan xen lẫn nhau vì một số tuyến phố có các hoạt động sản xuất gây độc hại trong khi đó, một số ngõ phố khác (hầu hết từ phía tây sang phía đông) có các hoạt động thanh bình vẫn được bảo tồn. Ở phường Cửa Đông, có nhiều nhà cổ và khu vực này chưa bị tác động bởi quá trình đô thị hóa và sự phát triển du lịch mạnh mẽ. Mặt khác, phường Hàng Bạc và Lý Thái Tổ bị ảnh hưởng nặng nề bởi quá trình đô thị hóa và các hoạt động thương mại, du lịch hiện đại. Ở phía bắc, một số tuyến phố đóng chức năng là đường trục chính cho giao thông theo hướng nam, bắc. Vì phường Đồng Xuân là một khu vực bán buôn nên cảnh quan phố xá, các giá trị truyền thống ít được chú trọng hơn, môi trường cũng ít bị ô nhiễm hơn (xem Bảng 3.6.6)

Bảng 3.6.6 Đánh giá tuyến phố theo phường

Phường	Hiện trạng	Vấn đề	Định hướng tương lai
Hàng Buồm	<ul style="list-style-type: none"> Khu vực được nhà nước quy định ưu tiên bảo tồn số một Khu vực này tập trung nhiều nhà cổ 	<ul style="list-style-type: none"> Các di tích văn hóa, nhà cổ chưa được bảo tồn đầy đủ. Nghề truyền thống bán buôn bánh kẹo, đồ uống không cạnh tranh, gây các vấn đề về giao thông khi giao hàng. 	<ul style="list-style-type: none"> Tạo hình ảnh tuyến phố văn hóa truyền thống. Giới thiệu tuyến phố và các sạp bán hàng cho người đi bộ. Cải thiện cảnh quan phố truyền thống.
Hàng Bạc	<ul style="list-style-type: none"> Các dịch vụ du lịch phát triển Phố Gia Ngư có chợ ngoài trời. 	<ul style="list-style-type: none"> Số lượng nhà cổ giảm, cảnh quan phố xá cũng xuống cấp. Các hoạt động thương mại diễn ra lộn xộn. 	<ul style="list-style-type: none"> Nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch. Cải thiện điều kiện vệ sinh của các phố thương mại.
Lý Thái Tổ	<ul style="list-style-type: none"> Giao thông quá cảnh từ hướng bắc đến nam Các cửa hiệu hiện đại, nhiều nhà trung tầng 	<ul style="list-style-type: none"> Nhiều phương tiện giao thông, kể cả xe buýt gây mất an toàn giao thông. Dịch vụ sửa chữa phương tiện chiếm dụng vỉa hè tràn lan. 	<ul style="list-style-type: none"> Cải thiện cảnh quan phố xá và cây xanh phía ranh giới tây của khu Phố Cổ. Giao thông quá cảnh sẽ tập trung trên tuyến phố chính.
Đông Xuân	<ul style="list-style-type: none"> Các hoạt động bán buôn của chợ Cửa Đông và các phố xung quanh sầm uất 	<ul style="list-style-type: none"> Điều kiện vệ sinh xuống cấp. Giao thông vào thời điểm giao hàng lộn xộn. 	<ul style="list-style-type: none"> Các phố bán buôn sẽ được bảo tồn với điều kiện vệ sinh và giao thông tốt.
Hàng Đào	<ul style="list-style-type: none"> Các tuyến phố thương mại chính chạy xong xong. Cảnh quan phố xá có nhiều nhà cổ được bảo tồn Không gian cho người đi bộ trên vỉa hè tốt. 	<ul style="list-style-type: none"> Giao thông quá cảnh và xe máy của khách hàng gây lộn xộn. 	<ul style="list-style-type: none"> Các tuyến phố chính sẽ được phát triển thành đại lộ với cảnh quan đẹp, các hoạt động thương mại nhộn nhịp. Giao thông ở các phố tây-đông sẽ được quản lý hiệu quả.
Hàng Mã	<ul style="list-style-type: none"> Không khí truyền thống vẫn còn được bảo tồn (ví dụ: nghề làm vàng mã ở phố Hàng Mã). Các hoạt động thương mại không sầm uất, lối sống thanh bình được bảo tồn. 	<ul style="list-style-type: none"> Giao thông tại các nút giao cắt không được quản lý hiệu quả. 	<ul style="list-style-type: none"> Các tuyến phố sẽ có chức năng dân cư hơn là thương mại, ngoại trừ phố Hàng Mã. Phố Hàng Mã sẽ được bảo tồn là một trong những phố thương mại truyền thống của Phố Cổ.
Hàng Bồ	<ul style="list-style-type: none"> Nhiều hoạt động sản xuất tập trung ở đây. Nhiều nhà ống cổ tập trung ở đây. 	<ul style="list-style-type: none"> Các hoạt động sản xuất gây nguy hiểm (cắt kính, hàn kim loại.v.v.) Các sản phẩm này được giao bằng xe máy, không có thiết bị bảo vệ. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoạt động sản xuất trên vỉa hè sẽ bị cấm. Mặt tiền truyền thống của các nhà ống sẽ được bảo tồn.
Cửa Đông	<ul style="list-style-type: none"> Chợ Hàng Da là một khu vực bán buôn lớn. Nhiều nhà cổ được bảo tồn. 	<ul style="list-style-type: none"> Điều kiện vệ sinh của phố xuống cấp. Giao thông với nhiều phương tiện, kể cả xe buýt gây mất an toàn giao thông. 	<ul style="list-style-type: none"> Cảnh quan phố xá với các nhà cổ còn lại sẽ được bảo tồn và cải tạo. Điều kiện vệ sinh sẽ được cải thiện.
Hàng Bông	<ul style="list-style-type: none"> Hàng Bông là một trong những tuyến phố thương mại chính. Nghề sửa chữa tập trung ở phố Hà Trung. 	<ul style="list-style-type: none"> Các hoạt động thương mại không đủ cạnh tranh. Nghề sửa chữa phương tiện ảnh hưởng đến môi trường khu vực. 	<ul style="list-style-type: none"> Tạo hình ảnh tuyến phố thương mại sầm uất. Các hoạt động sửa chữa phương tiện trên vỉa hè sẽ bị cấm.
Hàng Gai	<ul style="list-style-type: none"> Hàng Gai là một tuyến phố du lịch chính. Phố nghề thủ công truyền thống hỗn hợp. 	<ul style="list-style-type: none"> Điều kiện cho người đi bộ bị hạn chế do giao thông lộn xộn, tình trạng đỗ xe tràn lan. Các hoạt động sản xuất năng động (cắt kính, hàn thiết, .v.v) 	<ul style="list-style-type: none"> Tạo môi trường đi bộ an toàn để phát triển du lịch. Các nghề thủ công truyền thống sẽ được bảo tồn và phát huy

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Theo quan sát, đánh giá chủ quan dựa trên 6 nhóm chỉ số, “điều kiện giao thông” và “điều kiện cho người đi bộ” ảnh hưởng lớn nhất đến đánh giá về vật chất và tâm lý của mọi người. Mọi người không thích “giá trị truyền thống” và “cảnh quan phố xá” nếu điều kiện đi bộ không an toàn và không có “môi trường” trong sạch. “Các hoạt động thương mại” cũng là yếu tố phụ của “giá trị truyền thống” và “cảnh quan phố xá”.

4) Điều kiện cho người đi bộ

(a) Đánh giá

Nhìn chung, điều kiện cho người đi bộ trong khu Phố Cổ rất kém, vì các nguyên nhân tiềm năng như sau (xem Hình 3.6.2).

- (i) Lưu lượng giao thông lớn, còi xe và phí phát thải lớn giảm tính thoải mái của người đi bộ.
- (ii) Các hoạt động gây nguy hiểm trên vỉa hè cản trở người đi bộ trong điều kiện an toàn.
- (iii) Vỉa hè bị chiếm dụng nhiều, nhiều vật cản, hẹp buộc người đi bộ phải đi xuống lòng đường.
- (iv) Người đi bộ không thể qua phố an toàn bởi người tham gia giao thông không chấp hành tín hiệu giao thông, chưa lắp đặt hệ thống tín hiệu.
- (v) Điều kiện vệ sinh các tuyến phố kém, nước thải và rác thải tràn lan.

Hình 3.6.2 Ví dụ về điều kiện đi bộ mất an toàn



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Luồng giao thông: Vì không có chiến lược quản lý giao thông trong khu Phố Cổ nên mọi biện pháp đều tỏ ra không có hiệu quả. Các tuyến phố chính được quy định một chiều, thuận lợi cho luồng giao thông. Nhưng nếu không có biện pháp khác như quản lý đỗ xe, lắp đặt đèn báo thì sẽ rất khó khăn để đảm bảo luồng giao thông thông suốt. Ngoài ra, trên hầu hết các tuyến phố một chiều, chỉ có xe con được quy định cấm chửi xe máy vẫn được phép lưu thông, điều này gây mất an toàn cho người đi bộ. Các cản trở khác là tình trạng đỗ xe dưới lòng đường, đặc biệt là để đón, trả du khách, trẻ em đi học (xem Hình 3.6.4).

Hình 3.6.3 Ví dụ tuyến phố có lưu lượng giao thông lớn, ách tắc



Hàng Tre (xe buýt, xe máy và xích lô cùng chạy trên phố)	Hàng Mành (xe máy chạy cả hai chiều)	Lãn Ông (ách tắc xe máy trước cổng trường học)
--	--------------------------------------	--

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Nút giao: Hiện nay, chỉ có 18 điểm có biển báo trong tổng số 53 nút giao là ngã tư. Các đèn hiệu giao thông này được lắp đặt trên một số tuyến phố cụ thể. Không có hệ thống đường ưu tiên ở những nút giao chưa có đèn hiệu, vì vậy điều kiện giao thông mất an toàn vì xe buýt, xe con, xe máy, xe đạp và người đi bộ qua đường tùy tiện, luồng giao thông bị gián đoạn. Ngoài ra, nhiều nút giao có thiết kế không thuận lợi, các hướng tiếp cận chéo nhau và nhiều nút giao có nhiều hơn ba tuyến phố (xem Hình 3.6.5).

Hình 3.6.4 Ví dụ các nút giao mất an toàn, không có đèn hiệu giao thông



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Điều kiện đỗ xe: Các bãi đỗ xe theo quy định chỉ có ở dọc phố Phùng Hưng, sườn phía tây của khu Phố Cổ. Các khu vực đỗ xe khác được bố trí dưới lòng đường, đặc biệt là khu bán buôn ở phường Đồng Xuân. Xe tải nhỏ giao hàng, xe du lịch nhỏ thường xuyên đỗ trước các cửa hàng, khách sạn mini làm cản trở luồng giao thông, đặc biệt vào buổi sáng và buổi tối. Vấn đề gây cản trở nhiều nhất cho người đi bộ là xe máy đỗ trên vỉa hè (xem Hình 3.6.6). Cho đến nay, 14 tuyến phố được quy định đỗ xe máy dưới lòng đường (từ 7h sáng đến 17h tối). Biện pháp này phát huy hiệu quả, xét về việc đảm bảo an toàn cho người đi bộ, bảo tồn cảnh quan phố xá, nâng cao nhận thức của người đi xe máy về cách đỗ xe (xem Hình 3.6.7). Tuy nhiên, biện pháp này chỉ có thể áp dụng với phố một chiều hoặc các tuyến phố nhỏ.

Hình 3.6.5 Ví dụ về điều kiện đi bộ không thuận lợi



Hình 3.6.6 Ví dụ về tuyến phố có điều kiện đi bộ tốt



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(b) Các biện pháp cải tạo

Hiện nay, người dân và du khách thường buộc phải đi bộ trong điều kiện mất an toàn. Để cải thiện điều kiện đi bộ, đảm bảo môi trường an toàn cho người đi bộ là điều cần thiết nhất. Trong tương lai, việc sử dụng xe máy, phương tiện 4 bánh trong khu vực sẽ bị hạn chế tối đa để đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Đồng thời, môi trường sống phải được cải thiện. Để thực hiện được mục tiêu trên, cần xem xét các biện pháp nêu trong Bảng 3.6.7.

Bảng 3.6.7 Các biện pháp cải thiện điều kiện an toàn cho người đi bộ

Biện pháp	Ngắn hạn	Trung và dài hạn
Quản lý giao thông	<ul style="list-style-type: none"> • Đường một chiều cho xe con • Phố cho người đi bộ • Lắp đặt hệ thống đèn hiệu • Sử dụng xe buýt chuyên dụng cho du khách, sinh viên. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ô giao thông • Pedestrian mall • Sử dụng các xe buýt nhỏ
Kiểm soát đỗ xe	<ul style="list-style-type: none"> • Quy định khu vực đỗ xe máy dưới lòng đường. • Quy định thời gian giao hàng. • Quy định thời gian đón, trả khách du lịch. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bãi đỗ xe con ngoài khu Phố Cổ
Cải tạo điều kiện vỉa hè	<ul style="list-style-type: none"> • Quy định các hoạt động thương mại gây mất an toàn. • Quy định về trưng bày hàng hóa trên vỉa hè. • Cải thiện điều kiện vệ sinh. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mở rộng vỉa hè.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

5) Giá trị truyền thống

(a) Đánh giá

Di tích lịch sử và văn hóa: Mặc dù khu Phố Cổ có nhiều công trình văn hóa, lịch sử, tôn giáo, một vài công trình trong số đó đã xuống cấp và bị người nhập cư chiếm dụng. Đặc biệt trong các tuyến phố thương mại, nhiều người bán hàng rong hoặc hộ kinh doanh trước các di tích này. Tình trạng xây dựng tràn lan các công trình mới trung tầng gần các di tích này làm phá vỡ giá trị cảnh quan truyền thống. Ngoài ra, một số di tích được sử dụng với mục đích khác như nhà trẻ, trung tâm cộng đồng, v.v. Tóm lại, các di tích này bị phớt lờ và cô lập với các hoạt động của tuyến phố, với cảnh quan tuyến phố (xem Hình 3.6.7)

Hình 3.6.7 Ví dụ di tích lịch sử, văn hóa



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Nhà cổ: Hơn 600 nhà được UBNDTP phân loại là nhà cổ vào năm 1998 (xem Bảng 3.6.8). Tuy nhiên, trong nghiên cứu mới đây do các chuyên gia thực hiện trong dự án thí điểm cho thấy hơn 80% nhà đã mất đi giá trị nguyên gốc do xuống cấp, xây dựng hoặc cải tạo lại. Hiện nay, tình hình bảo tồn ở phường Lý Thái Tổ, Hàng Bông và Cửa Đông khá tốt. Mặt khác, ở phường Hàng Gai và Hàng Bạc, bị ảnh hưởng bởi sự phát triển du lịch, hầu hết nhà cổ đã bị mất đi giá trị nguyên bản. Các tuyến phố có nhà cổ còn trong điều kiện bảo tồn khá tốt là phố Hàng Buồm, Hàng Đào, Hàng Ngang, Hàng Đường, Đồng Xuân và Nguyễn Quang Bích. Mặc dù phố Mã Mây, Lãn Ông, Hàng Chiếu và Hàng Bồ có không khí truyền thống của nhà cổ trước đây nhưng hầu hết nhà đã xuống cấp.

Bảng 3.6.8 Điều kiện bảo tồn các nhà truyền thống

Phường	Tổng số nhà ¹⁾	Tổng số di tích lịch sử, văn hóa	Tổng số nhà cổ theo phân loại 1998	Số lượng nhà cổ còn lại năm 2005	Tỉ lệ nhà cổ còn lại (%)
Hàng Buồm	724	6	129	29	22,5
Hàng Bạc	423	9	43	7	16,3
Lý Thái Tổ	164	2	22	7	31,8
Đồng Xuân	718	9	72	13	18,1
Hàng Đào	549	12	128	26	20,3
Hàng Mã	445	7	50	9	18,0
Hàng Bồ	686	6	76	11	14,5
Cửa Đông	426	4	73	18	24,7
Hàng Bông	313	7	38	10	26,3
Hàng Gai	541	11	37	5	13,5
Tổng	4,989	73	668	135	20,2

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

1) Tổng số nhà đếm theo các nhà mặt tiền sát phố.

(b) Các biện pháp cải tạo

Nhiều đình được xây dựng để thờ các vị thần của từng nghề, phường và các miếu là biểu tượng thờ cúng của các làng nông thôn gốc của người dân nơi đây. Vì vậy, các di tích truyền thống có mối liên hệ chặt chẽ với cộng đồng địa phương, không thể tách rời khỏi từng tuyến phố. Để phát huy các giá trị này, cần có biện pháp bảo tồn từng di tích nói riêng và tổng thể nói chung. Các tuyến phố truyền thống phải là những nơi linh thiêng, thanh bình cho người đi cầu nguyện, cần khôi phục lại các hoạt động thương mại truyền

thống, cảnh quan phố xá. Kiểm soát phát triển phải được thực hiện nghiêm chỉnh trên các tuyến phố này. Các biện pháp cần được xem xét thể hiện trong Bảng 3.6.9.

Bảng 3.6.9 Các biện pháp khôi phục giá trị truyền thống

Các biện pháp	Ngắn hạn	Dài hạn
Tạo lập lại cảnh quan phố xá truyền thống	<ul style="list-style-type: none"> Bảo tồn cây xanh đường phố Quy định các tuyến phố có cây xanh lâu năm Thống nhất mặt tiền, biển quảng cáo, v.v. Lắp các bảng thông tin 	<ul style="list-style-type: none"> Dự án cải tạo cảnh quan phố xá Kiểm soát chiều cao xây dựng Các công trình đi ngầm Tái thiết lại các nhà cổ
Khôi phục lại các hoạt động thương mại truyền thống	<ul style="list-style-type: none"> Phát huy các hoạt động thương mại truyền thống. Hạn chế các hoạt động thương mại hiện đại. 	<ul style="list-style-type: none"> Cung cấp các dịch vụ văn hóa mới có giá trị truyền thống (viện bảo tàng, nhà hát, v.v.)
Các hoạt động văn hóa, xã hội	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức các nhóm bảo tồn theo đơn vị phố Khôi phục các hoạt động văn hóa. 	<ul style="list-style-type: none"> Quản lý các hoạt động của tuyến phố theo nhóm dân cư.
Quản lý giao thông	<ul style="list-style-type: none"> Hạn chế xe con lưu thông trên phố. Quy định phố danh riêng cho người đi bộ. 	<ul style="list-style-type: none"> Các khu phố mua sắm cho người đi bộ.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Về mặt thể chế, có nhiều giá trị truyền thống và tuyến phố truyền thống. Vì vậy, cần lựa chọn ra tuyến phố ưu tiên và quy định là “Tuyến phố lịch sử và truyền thống”, v.v. (xem Bảng 1.5.3). Vì vậy, chính quyền các cấp cần có sự hỗ trợ kỹ thuật, tài chính ưu tiên một cách hiệu quả.

Cho đến nay, chỉ có các nhà cổ và di tích tôn giáo được đề xuất (đền, chùa, đình, v.v) được quy định vào diện bảo tồn. Trong tương lai, các yếu tố truyền thống riêng lẻ sẽ được kết hợp theo từng tuyến phố truyền thống, tạo nên một mạng lưới phố truyền thống trên toàn khu Phố Cổ. Vì vậy, người dân và du khách có thể khám phá không khí truyền thống khi đi dạo trên các tuyến phố này.

Bảng 3.6.10 Mạng lưới đường phố lịch sử, truyền thống đề xuất

Phường	Phố	Miêu tả
Hàng Buồm, Hàng Bồ	Hàng Buồm – Mã Mây – Lãn Ông – Hàng Vải	<ul style="list-style-type: none"> Hàng Buồm là một trong những tuyến phố cổ nhất trong khu Phố Cổ cùng với đền Bạch Mã và một số di tích văn hóa khác. Địa chỉ 87 Mã Mây là nhà cổ được thành phố bảo tồn, sẽ đóng vai trò là trung tâm thông tin về truyền thống và các nhà cổ. Hoạt động kinh doanh thuốc truyền thống tại phố Lãn Ông sầm uất. Các nhà cổ trên tuyến phố này được bảo tồn. Đây sẽ là tuyến đường đến đền Bạch Mã để mọi người thờ cúng.
Đồng Xuân, Hàng Mã	Ô Quan Trượng – Hàng Chiếu – Hàng Mã	<ul style="list-style-type: none"> Cổng phía đông của khu Phố Cổ sẽ được khôi phục. Hoạt động kinh doanh chiếu tại phố Hàng Chiếu ngày càng suy giảm. Kinh doanh đồ vàng mã ở phố Hàng Mã vẫn nhộn nhịp, phát huy giá trị hình ảnh truyền thống. Cảnh quan truyền thống sẽ được khôi phục với một nhà cổ hài hòa với các tuyến phố nhiều cây xanh.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

6) Cảnh quan phố xá

(a) Đánh giá

Cảnh quan phố xá trong khu phố cổ là sự kết tinh của nhiều yếu tố ví dụ như mặt tiền của các nhà cổ, cây xanh đường phố, các hoạt động thương mại trên phố, luồng giao thông, đỗ xe, biển quảng cáo, biển báo giao thông, cột và dây điện, v.v. Đồng thời, sự hài hòa của các yếu tố cũng tạo ra ảnh hưởng đối với cảnh quan phố xá. Mặc dù mỗi yếu tố không đẹp hoặc không được duy trì nhưng cảnh quan phố xá vẫn được đánh giá tích cực vì sự hài hòa với không khí và đường phố. Trên thực tế, những gì trực diện nhất không phải là các ngôi nhà cổ là cây xanh ở nhiều tuyến phố (xem Hình 3.6.11). Các tuyến phố nhiều cây xanh che đi các yếu tố tiêu cực như là tòa nhà cao tầng, mặt tiền các nhà xuống cấp, đường dây điện, v.v. Mặt tiền của các công trình xây dựng bị phơi bày rõ ở những tuyến phố không có cây xanh. Điều này không chỉ thể hiện trên các phố mà còn tại các ngõ tư.

Hình 3.6.8 Ví dụ cảnh quan phố xá có nhiều cây xanh



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.6.9 Ví dụ cảnh quan phố xá truyền thống



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Các yếu tố tiêu cực chính của cảnh quan phố xá không chỉ là các công trình xây dựng xuống cấp là còn là lưu lượng giao thông lớn, tình trạng đỗ xe lộn xộn. Ngay cả những nhà cổ, cây xanh đường phố cũng được bảo tồn nhưng ách tắc giao thông và các tác động môi trường (khí phát thải, tiếng còi xe, v.v.) cũng gây ra những ấn tượng tiêu cực đối với cảnh quan phố xá cả về vật chất và tinh thần.

Hình 3.6.10 Ví dụ về cảnh quan phố xá xuống cấp



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(b) Các biện pháp cải tạo

Cảnh quan phố xá là một tổng thể các yếu tố vật chất và một không khí tạo bởi các hoạt động thương mại, giao thông, đời sống, v.v. Vì hiện nay có nhiều hoạt động phát triển đô thị diễn ra tràn lan, sự thống nhất về thiết kế mặt tiền, chiều cao xây dựng là một điều khó thực hiện. Bất kỳ hoạt động phát triển đô thị nào trong tương lai đều phải quan tâm đến việc cải tạo cảnh quan phố xá. Các biện pháp phù hợp có thể bao gồm:

- (i) Bảo tồn và cải tạo mặt tiền các nhà cổ
- (ii) Bảo tồn các tuyến phố có nhiều cây xanh làm yếu tố cảnh quan phố xá chính.
- (iii) Áp dụng biện pháp quản lý giao thông phù hợp trên quan điểm cải tạo cảnh quan phố xá.
- (iv) Cải tạo các công trình xây dựng, công trình tiện ích xuống cấp ở các nút giao và dọc các tuyến phố không có cây xanh.
- (v) Cải tạo các công trình tiện ích đô thị, đặc biệt là hệ thống dây điện (xây dựng đường cáp ngầm).

7) Các hoạt động thương mại

(a) Đánh giá

Hầu hết các hoạt động thương mại trong khu Phố Cổ đều diễn ra dọc các tuyến phố, ngoại trừ hoạt động buôn bán của các công ty tư nhân và bán buôn trong các chợ. Các hoạt động thương mại này tạo nên hình ảnh tổng thể của tuyến phố, vì các hoạt động thương mại nguyên gốc tập trung và phát triển ở mỗi tuyến phố trước đây. Hiện nay, các tuyến phố truyền thống vẫn còn sầm uất như phố Đồng Xuân, Hàng Đào, Hàng Mã, trong khi đó một số hoạt động thương mại mới bao gồm dịch vụ du lịch khá phát triển ở phường Hàng Gai và Hàng Bạc (xem Bảng 3.6.11).

Trong số các loại hình kinh doanh truyền thống, bán các đồ vàng mã, bàn thờ, đồ thờ cúng, bán các loại thuốc cổ truyền vẫn còn tồn tại cho đến ngày nay (xem Hình 3.6.14). Bán các mặt hàng thủ công truyền thống như bạc, tơ lụa vẫn tiếp tục tồn tại nhưng đã được hiện đại hóa trở thành cửa hàng bán đồ lưu niệm hoặc cửa hàng thời trang cao cấp.

Các loại hình kinh doanh mới chủ yếu là dịch vụ ví dụ như nhà hàng, quán cà phê, internet, công ty du lịch, thời trang, cửa hiệu làm đẹp, v.v. Không giống như các khu phố kinh doanh truyền thống, các loại hình kinh doanh mới này xuất hiện bất kỳ trên tuyến phố nào.

Các hoạt động thương mại tạo ra những tác động tiêu cực đối với Phố Cổ. Có một số hoạt động thương mại bán buôn và sản xuất phá hủy môi trường và an toàn (xem Chương 1.8) Việc gang và trả hàng, khách hàng đôi khi cản trở luồng giao thông. Hàng hóa trưng bày chiếm hết không gian vỉa hè (xem Chương 1.4)

Bảng 3.6.11 Các tuyến phố điển hình với các hoạt động thương mại

Các hoạt động thương mại		Các tuyến phố điển hình
Bán buôn và bán lẻ	Thức ăn tươi	Thanh Hà, Nguyễn Thiệp, Cao Thắng, Nguyễn Văn Tố, Gia Ngư
	Hàng thực phẩm truyền thống	Hàng Đường, Hàng Buồm
	Hàng may mặc	Hàng Đào, Hàng Gai
	Đồ dùng	Hàng Khoai, Hàng Lược
	Các đồ kim khí	Thuốc Bắc
	Đồ ăn, uống chế biến sẵn	Hàng Buồm, Nguyễn Siêu, Hàng Điều
	Hàng thủ công mỹ nghệ, đồ lưu niệm	Hàng Gai, Hàng Hòm, Hàng Mành, Mã Mây, Hàng Bạc, Hàng Bè
	Luxury item (watch, jewelry, etc.)	Hàng Đào
	Đồ thờ cúng	Hàng Mã, Hàng Quạt, Hàng Đồng
Sản xuất và sửa chữa	Thuốc cổ truyền	Lãn Ông, Hàng Vải
	Xe con và xe máy	Trần Nhật Duật, Hàng Muối
	Kim loại (sắt, đồng, thiếc)	Lò Rèn, Hàng Thiếc, Thuốc Bắc, Trần Nhật Duật
	Kính	Hàng Nón
	Đồ gỗ nội thất	Nguyễn Hữu Huân
Bia mộ	Hàng Mắm	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 3.6.11 Ví dụ về các hoạt động thương mại truyền thống được bảo tồn



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(b) Các biện pháp cải tạo

Tầm quan trọng của sự phát triển thương mại trong khu phố cổ không chỉ nâng cao lợi ích về kinh tế cho người dân mà còn tôn lên hình ảnh đẹp của phố cổ nói chung. Ngoài ra, các hoạt động thương mại mới sẽ được khuyến khích phát huy làm gia tăng giá trị của khu Phố Cổ (xem Hình 3.6.15).

Hình 3.6.12 Ví dụ về hình ảnh tuyến phố thương mại ở Nhật Bản



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

8) Môi trường

(a) Đánh giá

Hiện nay, các hoạt động bán buôn, sản xuất tạo ra những tác động tiêu cực về môi trường cho các tuyến phố xét về mặt an toàn, môi trường (tiếng ồn, bụi bẩn, mùi, v.v), vệ sinh (thoát nước thải), lấn chiếm không gian. Đặc biệt là các hoạt động như cắt kính, hàn kim loại, lắp ráp máy móc, đồ nội thất và các hoạt động sửa chữa xe con, xe máy gây ảnh hưởng lớn đến điều kiện đi bộ (xem Hình 3.6.13) Chợ trong khu vực là dọc các tuyến phố gần chợ bán buôn, hầu hết diện tích đều không vệ sinh, ảnh hưởng đến vệ sinh thực phẩm và điều kiện sống của khu vực xung quanh (xem Hình 3.6.14).

Hình 3.6.13 Ví dụ các hoạt động kinh doanh truyền thống không an toàn



Hình 3.6.14 Ví dụ về môi trường bán buôn và bán lẻ bị xuống cấp



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(b) Các biện pháp cải tạo

Cả người dân và du khách đều đều có thể gặp rủi ro từ vấn đề an ninh không đảm bảo, các hoạt động nguy hiểm trên vỉa hè, tai nạn giao thông, v.v. Tình hình này là cản trở chính trong vấn đề cải thiện hình ảnh của Phố Cổ. Để cải tạo được điều kiện tuyến phố sạch sẽ, an toàn, các hoạt động không an toàn trên phố phải bị cấm và hạn chế, kể cả các hoạt động thương mại truyền thống (xem Bảng 3.6.12). Chỉ có các hoạt động nhỏ lẻ, không gây nguy hiểm mới được phép diễn ra bên trong các nhà. Quan trọng hơn, hành vi và nhận thức của người dân cần được nâng cao.

Bảng 3.6.12 Các biện pháp cải thiện môi trường

Các hoạt động	Các tuyến phố	Các biện pháp
Sản xuất (cắt kính, hàn kim loại, .v.v)	Lò Rèn, Hàng Thiếc, Thuốc Bắc, Hàng Nón, Trần Nhật Duật	<ul style="list-style-type: none"> Cấm và tăng hình phạt đối với bất kỳ hoạt động sản xuất nào diễn ra trên vỉa hè. Tạo điều kiện để di dời hoạt động ra khỏi khu Phố Cổ. Bảo tồn chức năng từ sản xuất sang kinh doanh bán hàng. Áp dụng hệ thống cấp phép cho các hoạt động sản xuất trong nhà.
Sửa chữa (xe con, xe máy, v.v.)	Trần Nhật Duật, Hàng Muối	<ul style="list-style-type: none"> Cấm và tăng hình phạt đối với các hoạt động sửa chữa trên vỉa hè. Quy định khu không gian mở cho dịch vụ sửa chữa nhỏ, người bán hàng rong Xây dựng nhà máy, xưởng sửa chữa ngoài khu Phố Cổ.
Bán các hàng hóa nhu yếu phẩm	Thanh Hà, Nguyễn Thiệp, Cao Thắng, Nguyễn Văn Tố, Gia Ngư	<ul style="list-style-type: none"> Quy định các phố bán lẻ để cung cấp các dịch vụ cần thiết. Tăng cường vệ sinh và thu gom rác thải Tăng cường quản lý vệ sinh theo các bên giám sát độc lập.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

9) Định hướng tương lai cho phát triển tuyến phố

Tầm nhìn của khu Phố Cổ là “tăng cường tính đặc trưng và cạnh tranh với vai trò là khu phố dân cư, thương mại truyền thống quan trọng nhất với sự kết hợp các chức năng văn hóa, xã hội, kinh tế và đời sống”. Ngoài ra, trong Quy hoạch Tổng thể Thành phố Hà Nội, mục tiêu quản lý giao thông trong khu Phố Cổ đặt ra đó là đảm bảo tính lưu thông tốt cho người đi bộ và các phương tiện thô sơ và tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông đối nội và đối ngoại. Phát triển tuyến phố phải phù hợp với định hướng đề ra. Trong bối cảnh như vậy, phương pháp phát triển tuyến phố kết hợp được đề xuất với mục tiêu:

- (i) Lập quy hoạch phát triển toàn diện cho khu Phố Cổ trong đó bao gồm cải thiện giao thông, điều kiện đi bộ, bảo tồn các giá trị truyền thống, cảnh quan phố xá, tăng cường các hoạt động thương mại.
- (ii) Cải thiện các yếu tố tiêu cực đối với tuyến phố ví dụ như tình hình giao thông lộn xộn, các hoạt động gây mất an toàn cho người đi bộ.
- (iii) Xác định các đặc điểm của mỗi tuyến phố, phương để phát huy tính nguyên bản, tính hấp dẫn và lên kế hoạch thực hiện các biện pháp cải tạo phù hợp.

Mặc dù các biện pháp cải tạo thay đổi theo mỗi tuyến phố, mỗi phường, các yêu cầu sau được ưu tiên triển khai cho toàn khu Phố Cổ:

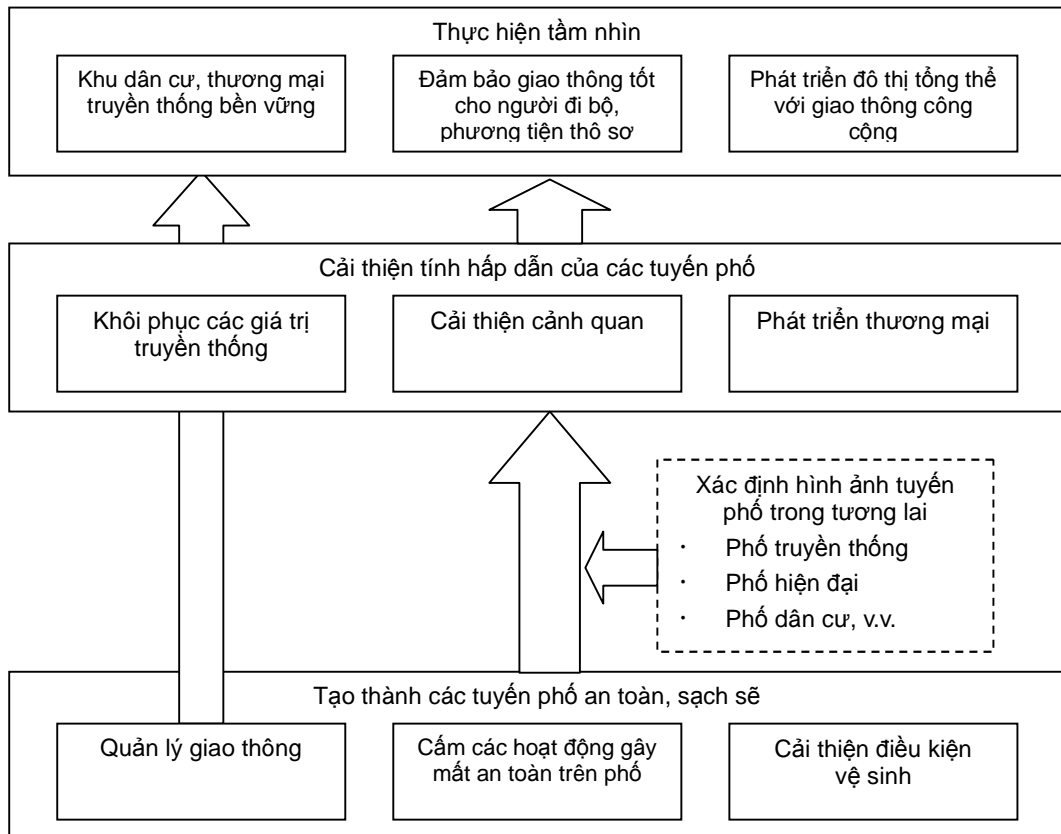
- (i) **Quản lý giao thông:** Kiểm soát giao thông, quản lý an toàn phải được cải thiện tại các nút giao cắt. Đường một chiều cùng với việc tổ chức nơi đỗ xe đúng quy định dưới lòng đường sẽ được áp dụng ở một số tuyến phố. Loại bỏ luồng giao thông quá cảnh và quản lý đỗ xe cũng là những vấn đề quan trọng cần được xem xét trong khu Phố Cổ và khu vực xung quanh.
- (ii) **Cấm các hoạt động gây mất an toàn trên phố:** Ở một số tuyến phố, sản xuất và sửa chữa phương tiện diễn ra khá náo nhiệt. Mặc dù một số ngành nghề đó được lưu

truyền từ đời trước nhưng cần cấm các hoạt động gây mất an toàn để tránh tai nạn và các tác động tiêu cực đến môi trường.

(iii) **Cải thiện điều kiện vệ sinh:** Cải thiện điều kiện vệ sinh là một vấn đề quan trọng để duy trì một khu vực sạch sẽ và có lợi cho sức khỏe người dân. Điều kiện vệ sinh sẽ được cải thiện ở những tuyến phố bán hàng hóa nhu yếu, đặc biệt những nơi gần chợ bán buôn, nhà hàng, quán cà phê, đông khách du lịch.

Ngoài ra, để hình thành các tuyến phố có điều kiện vệ sinh sạch sẽ, cần đề xuất các biện pháp cải tạo khác nhau. Các biện pháp này được lựa chọn theo từng tuyến phố dựa trên hiện trạng và hình ảnh tương lai của tuyến phố đó.

Hình 3.6.15 Định hướng tương lai cho phát triển tuyến phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG KHU PHỐ CỔ

4.1 Định hướng cơ bản

1) Các giá trị của Khu Phố cổ và sự thay đổi các giá trị này

Giá trị cốt lõi của Khu Phố cổ xét từ góc độ của cộng đồng quốc tế và Việt Nam là các giá trị lịch sử và văn hóa của Khu Phố cổ đã được bảo tồn như là khu dân cư, thương mại truyền thống có lịch sử trên 1000 năm. Đối với thành phố Hà Nội, Khu Phố cổ dự kiến sẽ không chỉ bảo tồn cốt lõi lịch sử và truyền thống của Hà Nội mà còn củng cố các giá trị kinh tế như là khu thương mại trung tâm. Trong khi Khu Phố Pháp dự kiến sẽ là trung tâm thương mại kinh doanh hiện đại thì Khu Phố cổ sẽ có vai trò phát triển các loại hình thương mại kinh doanh nhỏ bắt rễ từ truyền thống và văn hóa. Ngoài ra, Khu Phố cổ cũng có tiềm năng phát triển du lịch rất lớn. Hơn nữa, Khu Phố cổ là không gian sống truyền thống nơi người dân gọi là “vùng nông thôn trong thành phố” và các giá trị này dự kiến sẽ còn tồn tại mãi.

Kiến trúc độc đáo (nhà truyền thống, khu di tích lịch sử văn hóa) và cảnh quan lịch sử đã thay đổi do các hoạt động phát triển tự phát trong khi Khu Phố cổ được nhà nước xác định là khu cần được bảo tồn. Nhà ống, đặc điểm riêng của Khu Phố cổ, gây nhiều khó khăn cho sinh hoạt của người dân như kết cầu và điều kiện vệ sinh xuống cấp, thiếu không gian riêng tư, v.v. do sự thay đổi điều kiện cư trú (từ một hộ gia đình thành nhiều hộ gia đình trong một ngôi nhà) mặc dù nhiều người dân vẫn thích lối sống truyền thống và sự thuận tiện của Khu Phố cổ và họ vẫn thích ở trong Khu Phố cổ. Mặc dù vai trò là trung tâm thương mại của Khu Phố cổ vẫn được bảo tồn nhưng hầu hết các hoạt động thương mại truyền thống như sản xuất thủ công đã bị mai một. Các giá trị văn hóa phi vật thể như các lễ hội truyền thống, các trò chơi truyền thống, mạng lưới xã hội và quan hệ giữa các khu vực nông thôn chỉ còn tồn tại trong trí nhớ của người dân gốc sinh sống trong Khu Phố cổ.

2) Sự cần thiết của việc phát triển để bảo tồn

Về mặt lịch sử, các giá trị truyền thống đã được lưu truyền do đây là các giá trị cần thiết đảm bảo duy trì cuộc sống và các hoạt động thương mại trong Khu Phố cổ. Tuy nhiên, hiện nay trong giai đoạn có nhiều lối sống và các hoạt động thương mại đa dạng, các biện pháp bảo tồn các giá trị riêng lẻ không thể có hiệu quả mà khiến các công trình di tích lịch sử văn hóa bị tê liệt. Với những nỗ lực bảo tồn riêng lẻ, “toàn bộ không khí của Khu Phố cổ” sẽ không được bảo tồn trong tương lai.

Khu Phố cổ có vai trò là trung tâm lịch sử văn hóa 1000 năm tuổi cũng như là quận thương mại trung tâm thúc đẩy tăng trưởng và phát triển của thành phố Hà Nội. Do đó, cần (i) bảo tồn và khôi phục các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ, (ii) duy trì các hoạt động sinh kế và thương mại và (iii) xây dựng các giá trị văn hóa và kinh tế mới.

Để nâng cao các giá trị của Khu Phố cổ trên các khía cạnh văn hóa, xã hội, kinh tế và cơ sở vật chất kỹ thuật, cần xây dựng cơ chế bảo tồn và phát triển toàn diện. Cơ chế này không chỉ nhằm bảo tồn kiến trúc và duy trì văn hóa truyền thống mà còn tạo gia giá trị tăng thêm trong khi khôi phục các giá trị hiện có và chất lọc các giá trị này để bảo tồn truyền thống và cải tạo cơ sở vật chất kỹ thuật.

3) Tâm nhìn và mục tiêu cơ bản

Vấn đề quan trọng nhà bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ không chỉ từ góc độ kinh tế mà còn từ góc độ văn hóa, xã hội và môi trường. Ngoài ra, để củng cố sức sống của Khu Phố cổ, chức năng đô thị phức tạp của di sản văn hóa truyền thống, trung tâm dân cư, thương mại, kinh doanh sẽ là một lợi thế góp phần phát triển bền vững Khu Phố cổ.

Tâm nhìn

Khu Phố cổ sẽ củng cố bản sắc và sức cạnh tranh là khu thương mại và dân cư truyền thống có tầm quan trọng bậc nhất của thành phố nói riêng và của Việt Nam nói riêng với sự pha trộn hài hòa các chức năng văn hóa, xã hội, kinh tế và dân cư

(1) Bảo tồn/phát triển văn hóa

Bảo tồn và phát triển các di sản văn hóa hữu hình và phi vật thể mà các bên liên quan cùng chia sẻ.

(2) Phát triển kinh tế bền vững

Thúc đẩy hơn nữa sự phát triển kinh tế và thương mại phù hợp với các giá trị xã hội – văn hóa của Khu Phố cổ trong khi tăng cường sức cạnh tranh của những ngành kinh doanh truyền thống hiện có.

(3) Cải thiện môi trường xã hội và môi trường sống

Cải thiện điều kiện sống trong khi tăng cường mối liên kết cộng đồng và mạng lưới xã hội cũng như giải quyết hiệu quả vấn đề đói nghèo và xây dựng cộng đồng đô thị mới.

(4) Quy hoạch đô thị và cải tạo không gian đô thị

Thiết lập khung thiết kế đô thị chung của Khu Phố cổ và cơ chế khả thi để thúc đẩy phát triển không gian và cơ sở vật chất kỹ thuật đã quy hoạch của các tuyến phố và ô phố trong Khu Phố cổ.

(5) Cải thiện cơ chế thể chế và phát triển năng lực quản lý

Thiết lập hệ thống khai thác và quản lý Khu Phố cổ hiệu quả trong đó tất cả các bên liên quan đều có vai trò phù hợp.

4.2 Chiến lược và kế hoạch hành động

1) Bảo tồn và phát triển văn hóa

(1) Định hướng cơ bản

Nhiều giá trị truyền thống hữu hình và phi vật thể bắt rễ từ không gian sống, các tuyến phố và sinh hoạt hàng ngày của người dân đã góp phần củng cố đặc điểm độc đáo của Khu Phố cổ. Nhiều người dân vẫn còn nhiều hoài niệm về các giá trị truyền thống cần được bảo tồn và mong muốn được sinh sống trong không khí đó và lưu truyền những giá trị này cho các thế hệ tiếp theo. Cần nỗ lực bảo tồn các giá trị truyền thống này trước khi chúng bị mai một do sự thay đổi theo thời gian và sự thay đổi các thể hệ sinh sống ở đây.

(2) Chiến lược

A1) Xác định cụ thể và thúc đẩy sự hiểu biết chung về các nguồn và giá trị văn hóa của Khu Phố cổ;

A2) Thiết lập cơ chế hiệu quả để bảo tồn các nguồn và giá trị văn hóa của Khu Phố cổ;

A3) Sáng tạo và nhân rộng văn hóa mới và các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ.

(3) Kế hoạch hành động

Bảo tồn và khôi phục các ngành nghề và không gian truyền thống	Nghiên cứu và đánh giá lịch sử và hiện trạng các công trình kiến trúc truyền thống
	Bảo tồn và khôi phục mặt tiền của các kiến trúc truyền thống
Bảo tồn và phát triển các hoạt động thương mại truyền thống	Thiết lập khu vực riêng và hệ thống hỗ trợ tài chính của các tuyến phố và ngành nghề thủ công truyền thống
	Sử dụng hiệu quả quỹ bảo tồn từ nguồn thu của ngành du lịch
Xây dựng văn hóa mới	Sử dụng các ngôi nhà truyền thống phục vụ các mục đích khác nhau (không gian cho thuê, không gian thương mại, khách sạn, bảo tàng, v.v.)
	Sáng tạo ngành nghề mới dựa trên sự kết hợp truyền thống và văn hóa (nghệ thuật, nghề thủ công, vui chơi, giải trí, v.v.)
Thúc đẩy các hoạt động bảo tồn	Khuyến khích các hoạt động bảo tồn văn hóa của cộng đồng
	Tôn tạo và khôi phục các khu di tích lịch sử văn hóa để sử dụng phục vụ mục đích công cộng
	Giáo dục và phổ biến văn hóa địa phương (bằng âm thanh, nghiên cứu, ấn phẩm, v.v.)
	Xây dựng các chương trình du lịch văn hóa (chương trình khám phá văn hóa, v.v.)
	Thiết lập hệ thống hỗ trợ công tác bảo tồn các công trình kiến trúc truyền thống (trợ cấp, quay vòng vốn thương mại, v.v.)
	Thiết lập quỹ bảo tồn truyền thống

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Các chỉ tiêu

- (i) Số nhà truyền thống: 850 nhà được xác định năm 1998 -> 127 nhà có điều kiện tốt, 577 căn đã bị thay đổi và 146 căn đã được khôi phục lại năm 2005 -> 704 căn mục tiêu năm 2020 (127 nhà có điều kiện tốt, cải tạo và khôi phục 577 căn).
- (ii) Số khu di tích lịch sử văn hóa: người dân có thể tiếp cận
- (iii) Số lễ hội truyền thống: khôi phục lại bởi cộng đồng địa phương
- (iv) Số tuyến phố và nghề thủ công truyền thống đã xác định.

2) Phát triển kinh tế bền vững

(1) Định hướng cơ bản

Khu Phố cổ đã phát triển thành phường hội của các thương gia cung cấp hàng hóa cho kinh thành và là trung tâm thương mại bán buôn, bán lẻ góp phần phát triển kinh tế của miền Bắc Việt Nam nói chung và của thành phố Hà Nội nói riêng. Các tuyến phố đặc biệt của khu vực này có lịch sử phát triển lâu đời. Các nghề truyền thống và ngành nghề thủ công của miền Bắc đã tập trung ở Khu Phố cổ và thương gia kinh doanh cùng ngành hàng đã tập trung vào cùng tuyến phố do sức cạnh tranh về chất lượng và tay nghề. Do nhu cầu của khách hàng ratas đa dạng và số khách du lịch tăng, nếu chỉ có các ngành nghề truyền thống không thôi thì không thể góp phần củng cố sức cạnh tranh. Các hộ gia đình bán buôn và bán lẻ tại nhà khiến môi trường sống bị xuống cấp và không gian sống bị thu hẹp lại. Giá trị kinh tế cốt lõi của Khu Phố cổ là sự đa dạng của các hoạt động thương mại quy mô nhỏ bắt rễ từ các giá trị truyền thống. Các giá trị này có sức hấp dẫn đối với cả người dân và khách du lịch nếu có sự kết hợp hài hòa giữa các loại hình thương mại truyền thống và hiện đại. Cần thiết thập cơ chế giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa các giá trị kinh tế này với phát triển kinh tế-xã hội và bảo tồn truyền thống.

- (i) Các hoạt động kinh tế trong Khu Phố cổ phải góp phần tạo công ăn, việc làm, thúc đẩy mạng lưới cộng đồng địa phương, cải thiện môi trường và phát triển xã hội.
- (ii) Cần thiết lập cơ chế phát triển kinh tế bền vững dựa trên các giá trị truyền thống và tiềm năng phát triển cao, kết hợp với khu vực nhà nước và tư nhân cũng như cộng đồng địa phương.
- (iii) Các ngành nghề mới cần dựa trên các giá trị truyền thống có giá trị gia tăng cao trong không gian nhỏ để củng cố nét độc đáo và vẻ đẹp của Khu Phố cổ.
- (iv) Các chức năng bán buôn cần được hiện đại hóa với hệ thống phân phối và dự trữ mới để khai thác tối đa lợi thế của không gian thương mại nhỏ hẹp.
- (v) Các ngành nghề địa phương cần được khuyến khích phát triển để bảo tồn các nghề truyền thống và củng cố mạng lưới xã hội giữa các khu vực nông thôn.
- (vi) Cơ chế quay vòng vốn cần được thiết lập để khuyến khích đầu tư của khu vực tư nhân và nước ngoài và phân phối lợi ích phát triển cho các dịch vụ công cộng và các hoạt động bảo tồn.
- (vii) Cần nghiêm cấm hoặc hạn chế các hoạt động kinh tế gây tác động xấu tới môi trường.

(2) Các chiến lược

- B1) Tăng cường sức cạnh tranh của các ngành nghề kinh doanh truyền thống hiện nay;
- B2) Thiết lập và thúc đẩy các ngành nghề kinh doanh mới;
- B3) Thúc đẩy phát triển du lịch dựa trên vẻ đẹp của Khu Phố cổ để nâng cao hơn nữa hình ảnh của thành phố.

(3) Các kế hoạch hành động

Thiết lập không gian thương mại trong nhà	Sử dụng hiệu quả không gian thương mại hiện nay (quản lý hàng hóa tồn kho, sắp xếp, trưng bày hàng hóa, v.v.)
	Sử dụng các ngôi nhà truyền thống phục vụ mục đích thương mại
Bảo tồn và phát triển các ngành nghề truyền thống	Thiết lập các hoạt động thương mại truyền thống (trợ cấp, công nhận các ngành nghề truyền thống, v.v.)
	Khuyến khích sản xuất, triển lãm và bán hàng thủ công truyền thống
	Khuyến khích bảo tồn và sử dụng chợ đầu mối Đồng Xuân và Hàng Da phục vụ các mục đích khác nhau
Nâng cao sức hấp dẫn của mô hình kinh doanh theo hộ gia đình	Cải thiện chất lượng dịch vụ, kỹ năng quản lý và sức cạnh tranh
	Khuyến khích thành lập các hiệp hội kinh doanh (hiệp hội thương mại, hiệp hội tuyến phố, v.v.)
	Phát triển kinh doanh kết hợp và thúc đẩy các sự kiện giữa các hộ kinh doanh ở cấp tuyến phố
	Thiết lập hệ thống ranh giới cho các hiệp hội kinh doanh
Khai thác hiệu quả các chức năng bán buôn	Thiết lập hệ thống hỗ trợ các ngành nghề truyền thống (miễn thuế, công nhận của nhà nước, trợ cấp, v.v.)
	Cải thiện hiệu quả của hệ thống phân phối (giao hàng chung, kiểm soát thời gian giao hàng bằng bảng ô-tô, quản lý giao thông, v.v.)
Thành lập các ngành nghề mới	Cải thiện hệ thống quản lý hàng dự trữ (xây dựng kho bãi bên ngoài Khu Phố cổ, xây dựng phòng trưng bày, v.v.)
	Xây dựng thêm diện tích kinh doanh
	Khuyến khích phát triển các ngành nghề mới dựa trên các ngành nghề truyền thống (nghệ thuật, sản phẩm thủ công, đồ ăn uống, các ngành nghề địa phương, v.v.)
Phát triển du lịch	Thu hút các ngành dịch vụ mới có giá trị gia tăng cao quy mô nhỏ (công nghệ thông tin, thời trang, cà phê, v.v.)
	Xác định và bảo tồn các nguồn tài nguyên du lịch (kiến trúc truyền thống, ngành nghề truyền thống, cảnh quan tuyến phố, các giá trị văn hóa phi vật thể, v.v.)
	Thúc đẩy các chương trình du lịch trong Khu Phố cổ
	Sử dụng các ngành nghề kinh doanh phi chính thức phục vụ du lịch (xích lô, bán hàng rong, v.v.)
	Phát triển cơ sở lưu trú và cải thiện dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế
Góp phần cải tạo môi trường xã hội	Phát triển mô hình hình doanh đồ ăn và cà phê cà cải thiện dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế
	Xây dựng hướng dẫn cho các hoạt động thương mại (xây dựng, loại hình kinh doanh, quy định về tiếng ồn, nước thải và vệ sinh, sử dụng vỉa hè, quảng cáo, v.v.)
	Thúc đẩy các ngành nghề kinh doanh của cộng đồng để tạo công ăn việc làm cho cộng đồng địa phương và các hoạt động kinh tế-xã hội (hướng dẫn khách du lịch, chương trình giao lưu văn hóa với người dân khu phố, các lớp học nấu ăn cho khách du lịch, kinh doanh phúc lợi xã hội, v.v.)
	Thực hiện chiến dịch cải thiện điều kiện vệ sinh công cộng (tập huấn cách xử lý rác, các hoạt động vệ sinh tự nguyện, v.v.)
	Đánh thuế (phí đỗ xe, quà lưu niệm, phí lưu trú, chương trình du lịch, v.v.) để tăng nguồn thu cho công tác xã hội
	Thiết lập Quỹ bảo tồn Khu Phố cổ

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Các chỉ tiêu

- (i) Doanh thu bán hàng
- (ii) Doanh thu của chợ Đồng Xuân
- (iii) Nguồn thu từ thuế: 212.453 triệu đồng (13,3 triệu USD, tăng 28,1% so với năm 2004)
-> tốc độ tăng 30%/năm

- (iv) Tỷ trọng đóng góp thuế của các ngành: thương mại - 75%, dịch vụ - 25%, du lịch 5,5% năm 2005
- (v) Diện tích sàn kinh doanh
- (vi) Số công ty đã đăng ký: 1.430 năm 2006 ->
- (vii) Số hộ kinh doanh: 10.000 năm 2006 ->
- (viii) Số khách du lịch
- (ix) Số khách sạn và công suất
- (x) Số nghề thủ công, tuyến phố, ngành nghề đã được công nhận
- (xi) Số hướng dẫn viên du lịch đã được công nhận.

3) Cải thiện môi trường xã hội và môi trường sống

(1) Định hướng cơ bản

Cơ sở hạ tầng của các ngôi nhà truyền thống đã bị xuống cấp do hầu hết các ngôi nhà này đều có tuổi thọ trên 30 năm và số người sinh sống trong đó đã tăng rất cao. Một số người đã quyết định chuyển ra khu vực khác sinh sống do các vấn đề cá nhân và vệ sinh. Cải thiện môi trường sống một cách toàn diện để kế thừa khu vực dân cư và văn hóa Phố cổ, do đó, đã trở thành một vấn đề quan trọng.

- (i) Dân số cần được kiểm soát để giảm mật độ quá cao.
- (ii) Giá trị của lối sống và phong tục truyền thống cần được xác định lại để thúc đẩy mạng lưới cộng đồng địa phương.
- (iii) Người dân địa phương cần tham gia vào các dự án cải thiện môi trường sống để nâng cao ý thức và nỗ lực của bản thân.
- (iv) Cần cải thiện dịch vụ công cộng và cơ sở hạ tầng để tăng cường sức cạnh tranh của khu thương mại, dân cư.
- (v) Cần thúc đẩy các dự án phát triển ô phố và tuyến phố.
- (vi) Các ngành nghề kinh doanh và dịch vụ mới cần được phát triển trong khi bảo tồn các ngành nghề truyền thống để củng cố không gian thương mại quan trọng và tăng cường sức cạnh tranh quốc tế.

(2) Các chiến lược

C1) Củng cố mạng lưới cộng đồng – mạng lưới là yếu tố hỗ trợ chính thúc đẩy tầm nhìn của Khu Phố cổ.

C2) Bảo tồn và mở rộng mạng lưới xã hội truyền thống để tăng cường các mối liên kết giữa Khu Phố cổ và các khu vực bên ngoài.

C3) Cải thiện điều kiện sống và khuyến khích chuyển sang lối sống mới.

(3) Kế hoạch hành động

Cải tạo các ngôi nhà hiện có	Đảm bảo không gian sống
	Tăng số tầng của các tòa nhà bên trong ô phố
	Phát triển không gian chung (sân trong, nôi đi nội bộ, v.v.)
Thiết lập các hệ thống hỗ trợ cải tạo nhà ở	Cung cấp dịch vụ tư vấn và hỗ trợ kỹ thuật cho công tác cải tạo nhà ở (phân tích của các tư vấn, cử chuyên gia, sự can thiệp trong cộng đồng để các công trình có sự đồng thuận cao, v.v.)
	Đảm bảo tài chính cho công tác cải tạo nhà ở (trợ cấp, quỹ, v.v.)
	Cung cấp dịch vụ tư vấn cải tạo nhà của các chuyên gia hoặc khu vực tư nhân
Cung cấp nhà ở mới	Cung cấp nhà ở công cộng cho người có thu nhập thấp
	Cung cấp nhà và căn hộ cho thuê
Cải thiện dịch vụ và công trình công cộng	Cải thiện chất lượng giáo dục và công trình y tế
	Tạo công ăn việc làm cho người già và người về hưu
	Đảm bảo không gian mở cho người dân
Thúc đẩy các hoạt động cộng đồng	Khuyến khích các hoạt động bảo tồn văn hóa của cộng đồng (các giá trị văn hóa hữu hình và phi vật thể, các lễ hội, v.v.)
	Thúc đẩy các hoạt động cộng đồng thực hiện các công việc xã hội (vệ sinh, an ninh, an toàn giao thông, v.v.)
	Thúc đẩy các mô hình kinh doanh của cộng đồng
	Hỗ trợ kinh doanh phi chính thức (hệ thống giấy phép, cung cấp không gian kinh doanh, v.v.)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Các chỉ số

- (i) Dân số cư trú: 84.607 năm 2003 -> 56.831 năm 2020 (giảm 32,8%)
- (ii) Dân số phi cư trú: 96.516 năm 2003 -> 112.109 năm 2020, tăng 16,2%
- (iii) Diện tích sàn bình quân: 44,0m²/hộ gia đình năm 2004 -> 50m²/hộ năm 2010
- (iv) Giá nhà
- (v) Giá đất
- (vi) Tỷ lệ hộ gia đình có nhà vệ sinh riêng: Khoảng 50% năm 2005 -> 100% năm 2010
- (vii) Số công trình y tế
- (viii) Số công trình giáo dục: 9 trường tiểu học, 2 trường phổ thông năm 2006.
- (ix) Tỷ lệ việc làm của người cao tuổi (trên 60 tuổi): 15% năm 2004 -> 30% năm 2010 -> 50% năm 2020
- (x) Số nhóm cộng đồng

4) Quy hoạch đô thị và cải tạo không gian đô thị

(1) Định hướng cơ bản

Cảnh quan truyền thống trong quá khứ là không gian đô thị có tổ chức với cảnh quan hài hòa của các căn nhà truyền thống thấp tầng và kiến trúc thuộc địa, không có giao thông cơ giới dựa trên hệ thống giao thông bằng xe điện, xích lô và xe máy, các hoạt động thương mại có tổ chức trên vỉa hè, v.v. Sau khi thực hiện Chính sách Đổi mới, cảnh quan đô thị truyền thống và không gian đô thị có trật tự đã biến mất. Sức hấp dẫn của không gian đô thị hiện nay là môi trường phức tạp, giàu sức sống và lộn xộn. Để xây dựng không gian đô thị hấp dẫn với không khí truyền thống, bảo tồn cảnh quan và kiến trúc truyền thống không phải là giải pháp. Sau khi xây dựng tàu điện ngầm, mạng lưới đường ngầm cho người đi bộ sẽ được phát triển và sẽ tạo ra không gian ngầm mới cho người đi bộ đi mua sắm và đi lại. Cần có nỗ lực toàn diện để tạo ra không gian thân thiện với người đi bộ, củng cố bản sắc của tuyến phố và phường hội, thúc đẩy các hoạt động thương mại hấp dẫn, v.v. Cần có cơ chế kết hợp hài hòa các chương trình phát triển đô thị mới với không gian truyền thống.

- (i) Cảnh quan đô thị hấp dẫn cần được bảo tồn dựa trên lịch sử và văn hóa gốc rễ của từng tuyến phố.
- (ii) Cải tạo cảnh quan đô thị cần được thực hiện song song với việc cải thiện điều kiện sống trong từng ô phố.
- (iii) Lợi ích của việc bảo tồn cảnh quan đô thị và nhà truyền thống cần được phân phối cho người dân trong khu vực và các công trình công cộng.
- (iv) Quy định về khoảng lùi cần được khuyến khích để tạo cảnh quan tuyến phố hài hòa, cải thiện môi trường (giảm tiếng ồn và độ rung), cung cấp ánh sáng tự nhiên, tạo không gian bên trong hấp dẫn của ô phố, v.v.
- (v) Hạn chế xe máy và xe con ra vào khu vực theo giai đoạn để tạo không gian thân thiện với người đi bộ phục vụ sinh hoạt và các hoạt động thương mại.
- (vi) Các hoạt động xây dựng và cải tạo mới và các dự án phát triển đô thị cần được kiểm soát và giám sát nghiêm ngặt góp phần bảo tồn giá trị truyền thống, với sự tham gia của nhà nước, khu vực tư nhân cũng như cộng đồng địa phương.

(2) Các chiến lược

D1) Cơ cấu lại và mở rộng không gian đô thị hài hòa và đẹp đẽ.

D2) Thiết lập không gian đường bộ hướng dẫn để củng cố bản sắc của tuyến phố đồng thời giảm thiểu các vấn đề giao thông.

D3) Thiết lập hệ thống kỹ thuật, thể chế và tổ chức hiệu quả để phát triển cơ sở hạ tầng bền vững của Khu Phố cổ.

(3) Kế hoạch hành động

Cải tạo cảnh quan đô thị	Bảo tồn mặt tiền kiến trúc truyền thống
	Kiểm soát xây dựng mới (thiết kế, chiều cao, vật liệu, v.v.)
	Kiểm soát chiều cao xây dựng bằng hệ thống khoảng lùi
Tổ chức thể chế cải tạo cảnh quan đô thị	Ban hành hướng dẫn thiết kế đô thị trong Khu Phố cổ
	Thiết lập hệ thống công nhận bảo tồn cảnh quan đô thị (quận có ý nghĩa lịch sử, kiến trúc truyền thống, văn hóa, lịch sử, cây xanh hè phố có ý nghĩa lịch sử, v.v.)
	Thiết lập cơ chế tham gia của người dân (điều tra về sự tham gia của các bên liên quan và đánh giá cảnh quan đô thị, thi cảnh quan đô thị, v.v.)
Cải tạo không gian đi bộ	Làm đẹp không gian đường phố (cải thiện công tác thu gom rác thải, tăng cường các hoạt động vệ sinh và áp dụng các quy ước tổ, cụm dân cư)
	Kiểm soát đỗ xe và các hoạt động kinh doanh trên vỉa hè
	Mở rộng vỉa hè
Cải tạo cơ sở hạ tầng đô thị	Lắp đặt các thiết bị, dụng cụ trên phố (ghế đá, bảng thông tin, v.v.)
	Cải tạo hệ thống thoát nước mưa và nước thải
	Ngâm hóa đường dây điện
Cải thiện điều kiện môi trường	Xây dựng chương trình cải thiện vệ sinh cho người dân (hỗ trợ tài chính, kỹ thuật, v.v.)
	Kiểm soát lưu lượng giao thông
	Kiểm soát nguồn phát sinh tiếng ồn, mùi hôi và bụi từ các hoạt động thương mại (các cơ sở sản xuất, nhà hàng, v.v.)
Quản lý giao thông	Kiểm soát luồng giao thông bằng hệ thống đường một chiều
	Hạn chế xe con ra vào khu vực (hệ thống đăng ký, thu phí ra vào khu vực, v.v.)
	Kiểm soát phân phối
	Thiết lập các tuyến phố đi bộ
An toàn giao thông	Nâng cao ý thức về ATGT (các chiến dịch, giáo dục, v.v.)
	Củng cố các quy định xử phạt vi phạm luật giao thông (tín hiệu, đường một chiều, v.v.)
Cải thiện điều kiện bãi đỗ	Xây dựng khu vực bãi đỗ xe máy và xe con
	Phát triển hệ thống bãi đỗ xe máy dưới lòng đường
Cải tạo GTCC	Khai thác dịch vụ xe buýt nhỏ
	Xây dựng đường ngầm và hầm cho người đi bộ

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(4) Các chỉ tiêu

- (i) Số tòa nhà được cải tạo
- (ii) Tỷ lệ vi phạm quy định hạn chế chiều cao (nhà mặt phố cao hơn 4 tầng): 911 (18,3%) năm 2006 -> không còn hiện tượng vi phạm năm 2020
- (iii) Công suất của các điểm đỗ xe ô tô và xe máy
- (iv) Số bãi đỗ xe dưới lòng đường có giấy phép : 13 tuyến phố năm 2005
- (v) Số bãi đỗ xe trên vỉa hè có giấy phép: 6 phố năm 2005
- (vi) Số vỉa hè cấm đỗ xe máy: 18 phố năm 2005

5) Cải thiện cơ chế thể chế và phát triển năng lực quản lý

(1) Định hướng cơ bản

Do Khu Phố cổ có nhiều chức năng đô thị như quận có giá trị lịch sử, khu dân cư, khu thương mại và du lịch nên cần có nỗ lực phát triển toàn diện với sự tham gia của các bên liên quan của khu vực nhà nước ở cấp trung ương và địa phương cũng như của khu vực tư nhân như các đơn vị kinh doanh, thương mại, du lịch cũng như các nhà đầu tư tư nhân và các doanh nghiệp, v.v. Ngoài ra, nhiều chuyên gia trong và ngoài nước cũng như các nhà tài trợ rất quan tâm đến các giá trị truyền thống và việc bảo tồn các giá trị này. Để giữ gìn truyền thống, quan điểm và tiếng nói của người dân địa phương và các đơn vị kinh doanh – những chủ thể chính của Khu Phố cổ cần được phản ánh trong các dự án và các quy hoạch. Nhà nước cần khởi xướng cơ chế phối hợp để thảo luận các vấn đề với các bên liên quan và thực hiện các chính sách và quy hoạch phù hợp. Đầu tư của khu vực tư nhân và hỗ trợ tài chính, kỹ thuật cần được khai thác hiệu quả để thực hiện các dự án phát triển bền vững Khu Phố cổ. Cần khuyến khích người dân đi đầu trong việc thực hiện các nỗ lực khởi xướng trong khi nhà nước và các chuyên gia sẽ hỗ trợ tài chính và kỹ thuật.

(2) Chiến lược

E1) Thiết lập hệ thống khai thác và quản lý hiệu quả với sự phân chia trách nhiệm rõ ràng giữa các bên liên quan, đặc biệt là ở cộng đồng và khu vực tư nhân.

E2) Thiết lập cơ chế tài chính bền vững đảm bảo sự phát triển và quản lý bền vững Khu Phố cổ.

E3) Khuyến khích người dân xây dựng quyền tự chủ của cộng đồng và nâng cao ý thức bảo tồn và phát triển.

(3) Kế hoạch hành động

Thúc đẩy các hoạt động bảo tồn văn hóa truyền thống	Thành lập các hiệp hội kinh doanh (phường hội) của các ngành nghề truyền thống
	Thành lập tổ chức bảo tồn di sản văn hóa phi vật thể
	Thiết lập mạng lưới học giả các chuyên gia và các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước
	Strengthening collaboration with old cities and towns around the world (technical support, joint project, dispatch experts, etc.)
Khuyến khích các tổ chức cộng đồng	Củng cố cộng đồng hiện có để cải thiện điều kiện sống
	Thiết lập tổ chức kinh doanh, người dân và chính quyền địa phương ở từng ô phố và tuyến phố để bảo tồn các hoạt động truyền thống và cải thiện môi trường
	Thành lập tổ chức quản lý đô thị của người dân
Thúc đẩy lưu trữ thông tin và thực hiện dự án	Thiết lập trung tâm thông tin về Khu Phố cổ (phục vụ khách du lịch, các học giả, các nhà đầu tư, v.v.)
	Khuyến khích nghiên cứu chung và nghiên cứu của các nhà chuyên môn và các nhà tài trợ
	Khuyến khích điều tra sự tham gia của các bên và các dự án với người dân và chính quyền địa phương
	Tổ chức các cuộc hội thảo và sự kiện để chia sẻ thông tin giữa các bên liên quan
Thiết lập khung pháp lý và thể chế	Thiết lập hệ thống tài chính vi mô cho cải tạo điều kiện sống, gìn giữ truyền thống, v.v. cho người dân địa phương và các đơn vị kinh doanh
	Thiết lập Quỹ Bảo tồn Phố cổ

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4.3 Quy hoạch khung phát triển tuyến phố và ô phố

Như đề xuất trong Chương 3, ô phố có ranh giới là các tuyến phố và từng tuyến phố là những đơn vị phù hợp để xem xét tái phát triển đô thị cũng các vấn đề bảo tồn. Mặc dù quy mô và hiện trạng thay đổi nhưng lịch sử và truyền thống của khu vực bắt rễ trong mỗi ô phố nơi người dân gốc đã sống từ thế hệ này đến thế hệ khác và trên các tuyến phố nơi thể hiện các giá trị thương mại và xã hội.

1) Quy hoạch phát triển ô phố

Trong ô phố, vấn đề quan tâm lớn nhất của người dân là điều kiện sống bị xuống cấp, đặc biệt là điều kiện vệ sinh rất bẩn, không gian sống hạn chế, các kết cấu bị xuống cấp, v.v. Cải thiện cơ sở vật chất kỹ thuật cần tập trung vào cải thiện điều kiện vệ sinh và kết cấu trong khi tạo thêm không gian sàn để mở rộng diện tích sàn trong ô phố. Do có nhiều người cùng sống trong cùng một tòa nhà và dùng chung công trình với hàng xóm nên cần đạt được sự đồng thuận về cách phối hợp để cải thiện điều kiện sống. Bên cạnh đó, người dân vẫn muốn cách sống truyền thống cũng như các ngôi trà truyền thống và khu di tích lịch sử. Sau khi khôi phục mạng lưới cộng đồng, dự kiến sẽ khuyến khích các cộng đồng tự thân vận động để cải thiện điều kiện sống và bảo tồn các giá trị truyền thống cho thế hệ mai sau.

Để cải thiện cơ sở vật chất kỹ thuật, các nguồn tài chính cần được đảm bảo không chỉ từ người dân và khu vực nhà nước mà còn từ khu vực tư nhân, đặc biệt là các nhà đầu tư và các đơn vị kinh doanh. Để tái phát triển ô phố, việc xây dựng đủ diện tích sàn kinh doanh tạo nguồn thu cho dự án phát triển là rất cần thiết.

Cần phát triển các ô phố và các tòa nhà để cải thiện điều kiện sống và cơ sở hạ tầng trong khi bảo tồn và tôn tạo không gian truyền thống và văn hóa cũng như hình thái học đô thị ban đầu.

Bảng 4.3.1 Chỉ tiêu đánh giá quy hoạch phát triển ô phố

Nội dung	Chỉ tiêu định lượng	Chỉ tiêu định tính
Giá trị truyền thống	<ul style="list-style-type: none"> • Số di tích lịch sử, văn hóa • Số nhà cổ • Số nhà ống 	<ul style="list-style-type: none"> • Tình hình duy tu bảo dưỡng các khu vực truyền thống • Tiếp cận các khu truyền thống
Tình hình xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> • Điều kiện cơ sở hạ tầng • Điều kiện không gian và công trình công cộng • Diện tích bãi đỗ • Ánh sáng và thông gió 	<ul style="list-style-type: none"> • Sự an toàn của kết cấu nhà • Điều kiện vệ sinh • Mối quan hệ xã hội với hàng xóm • Bảo vệ sự riêng tư
Điều kiện cơ sở vật chất kỹ thuật của ô phố	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ số sử dụng đất • Hệ số xây dựng (% không gian mở) • Tỷ lệ các công trình vi phạm quy định về chiều cao 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiếp cận nhà ở
Điều kiện kinh doanh, xã hội	<ul style="list-style-type: none"> • Cơ hội kinh doanh • Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh 	<ul style="list-style-type: none"> • Sự phổ biến trong khách du lịch
Môi trường	<ul style="list-style-type: none"> • Phòng chống ngập lụt 	<ul style="list-style-type: none"> • Tình trạng tiếng ồn • Tình trạng không khí, mùi hôi

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hướng tiếp cận quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất được trình bày trong Hình 4.4.1.

(1) Xác định không gian/khu vực truyền thống, văn hóa của tuyến phố

Khu vực tôn giáo (đền, chùa, v.v.) khu di tích lịch sử văn hóa (nhà ống truyền thống, đình, rạp hát, v.v.) cần được bảo tồn như là những giá trị cốt lõi của ô phố. Không gian công cộng cũng là không gian cần thiết cho cộng đồng. Những không gian và khu vực bảo tồn này cần được xác định bởi cộng đồng địa phương.

(2) Xác định không gian tiềm năng cần được phát triển và cải tạo

Không gian và lối đi chung, các công trình thuộc sở hữu của nhà nước cũng như các tòa nhà bị xuống cấp cần được phát triển hoặc cải tạo.

(3) Xác định đặc điểm của ô phố

Khi xem xét bản sắc và quy hoạch tuyến phố đã phát triển, phân vùng sử dụng đất được quy hoạch, đặc biệt là cách sử dụng khu vực tầng 1 của ô phố để làm nổi bật đặc điểm của ô phố. Cần xác định khi nào thì quy hoạch theo định hướng bảo tồn và khi nào thì quy hoạch theo định hướng phát triển.

(4) Thiết kế quy hoạch tái phát triển ô phố

Dựa vào các không gian đã được xác định, phân vùng sử dụng đất của ô phố sẽ được xác định. Trong ô phố, định hướng phát triển được phân loại thành “bảo tồn”, “cải tạo”, “xây dựng mới” và “không gian mở”, Không gian chung (không gian mở, lối đi) và không gian kinh doanh được phát triển để cải thiện chất lượng sống và khả năng thu lợi. Không gian ưu tiên như quy hoạch không gian mở, sàn kinh doanh, diện tích ở, thiết kế kiến trúc (gồm cả mặt tiền), chiều cao và số tầng cao sẽ được xác định trong khi công khai để thu thập ý kiến của cộng đồng địa phương và khu vực tư nhân. Kế hoạch tài chính cần được quy hoạch để sử dụng lợi nhuận từ các hoạt động thương mại, sự tham gia của khu vực tư nhân, chia sẻ tài chính giữa người dân và chủ đầu tư, v.v.

2) Quy hoạch phát triển tuyến phố

Tuyến phố trong Khu Phố cổ là giá trị chủ chốt nơi tập trung các yếu tố hữu hình và vô hình. Như đã đề cập ở phần trước, các hoạt động thương mại truyền thống bắt rễ từ mỗi tuyến phố và các thương nhân tập trung lại với nhau để cạnh tranh với nhau trong khi áp dụng kỹ năng và kiến thức từ các khu vực nông thôn tương ứng. Cho đến những năm gần đây, vẫn có thể dễ dàng tìm thấy không khí ban đầu với các hoạt động thương mại chuyên biệt và cảnh quan đô thị, kiến trúc truyền thống khi đi bộ trong Khu Phố cổ. Tuy nhiên, hiện khách du lịch cũng như người dân địa phương khó có thể khám phá được bản sắc và đặc điểm của từng tuyến phố do các hoạt động thương mại đã bị hiện đại hóa và cảnh quan đô thị truyền thống đã thay đổi.

Để bảo tồn truyền thống và khôi phục bản sắc của các tuyến phố, cần bắt đầu từ việc xác định các giá trị gốc hữu hình và phi vật thể. Sự hiểu biết chung về giá trị và bản sắc của từng tuyến phố sẽ góp phần cải tạo điều kiện tiên phở trên góc độ kinh tế-xã hội, văn hóa và cơ sở vật chất kỹ thuật. Mặc dù có nhiều khách thăm quan và du khách muốn tìm kiếm không khí truyền thống của Khu Phố cổ nhưng người dân địa phương lại thích các hoạt động kinh tế hiện đại hơn. Bất cứ hoạt động thương mại văn hóa nào cần được củng cố ở quy mô nhỏ, đa dạng hóa và góp phần bảo tồn các giá trị của Khu Phố cổ.

Bảng 4.3.2 Chỉ số đánh giá quy hoạch phát triển tuyến phố

Nội dung	Chỉ tiêu định lượng	Chỉ tiêu định tính
Giá trị truyền thống	<ul style="list-style-type: none"> • Số di tích lịch sử văn hóa • Số nhà cổ • Số nghề truyền thống 	<ul style="list-style-type: none"> • Tình hình duy tu bảo dưỡng các di tích lịch sử văn hóa • Tiếp cận các khu vực truyền thống • Tiềm năng thương mại truyền thống
Điều kiện đi bộ	<ul style="list-style-type: none"> • Chiều rộng vỉa hè • Lưu lượng giao thông bằng xe con • Lưu lượng giao thông bằng xe máy 	<ul style="list-style-type: none"> • Điều kiện đi bộ trên vỉa hè • Hành vi đỗ xe • Cung cấp thông tin
Cảnh quan đô thị	<ul style="list-style-type: none"> • Tỷ lệ công trình vi phạm quy định về chiều cao (4 tầng hoặc hơn) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tính liên tục của chiều cao các công trình • Phối màu mặt tiền • Sự thống nhất và đa dạng của thiết kế mặt tiền
Các hoạt động thương mại	<ul style="list-style-type: none"> • Số đơn vị kinh doanh mới • Số dịch vụ di lịch • Số khách sạn 	<ul style="list-style-type: none"> • Sức cạnh tranh và uy tín • Uy tín đối với khách du lịch quốc tế • Sự ập trung người bán hàng rong
Môi trường	<ul style="list-style-type: none"> • Số cây xanh hè phố 	<ul style="list-style-type: none"> • Tình trạng tiếng ồn và độ rung • Sự sạch sẽ của tuyến phố

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hướng tiếp cận quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất được tổng hợp trong Hình 4.3.1.

(1) Phân loại tuyến phố theo chức năng

Các tuyến phố được phân loại thành tuyến phố “thương mại”, “truyền thống”, “ngành nghề địa phương và dân cư” và du lịch.

(2) Đánh giá đặc điểm với các chỉ số

Tiềm năng phát triển tuyến phố cần được đánh giá có xem xét các chỉ số như “các giá trị truyền thống”, “điều kiện đi bộ”, “môi trường”, “cảnh quan đô thị” và “không gian thương mại”.

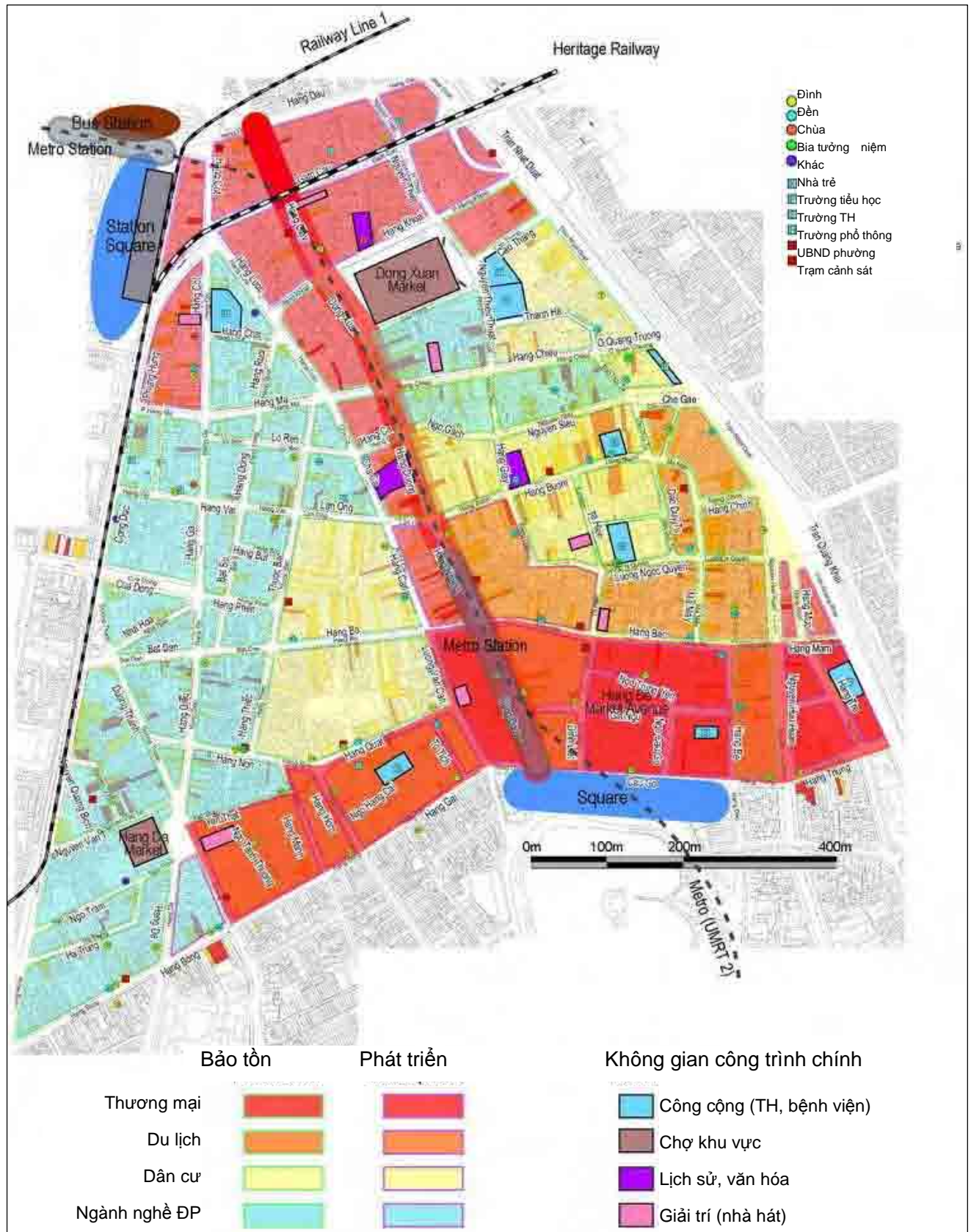
(3) Xây dựng quy hoạch tuyến phố

Mặc dù mạng lưới và cấu trúc tuyến phố (tổng chiều rộng, v.v.) không thể thay đổi bằng các quy định nhưng chức năng của từng tuyến phố cần được xác định để củng cố bản sắc của tuyến phố dựa trên cơ sở lịch sử và hiện trạng. Cần có sự tham gia của cộng đồng trong quá trình xây dựng quy hoạch tuyến phố.

(4) Xác định ưu tiên bảo tồn và phát triển

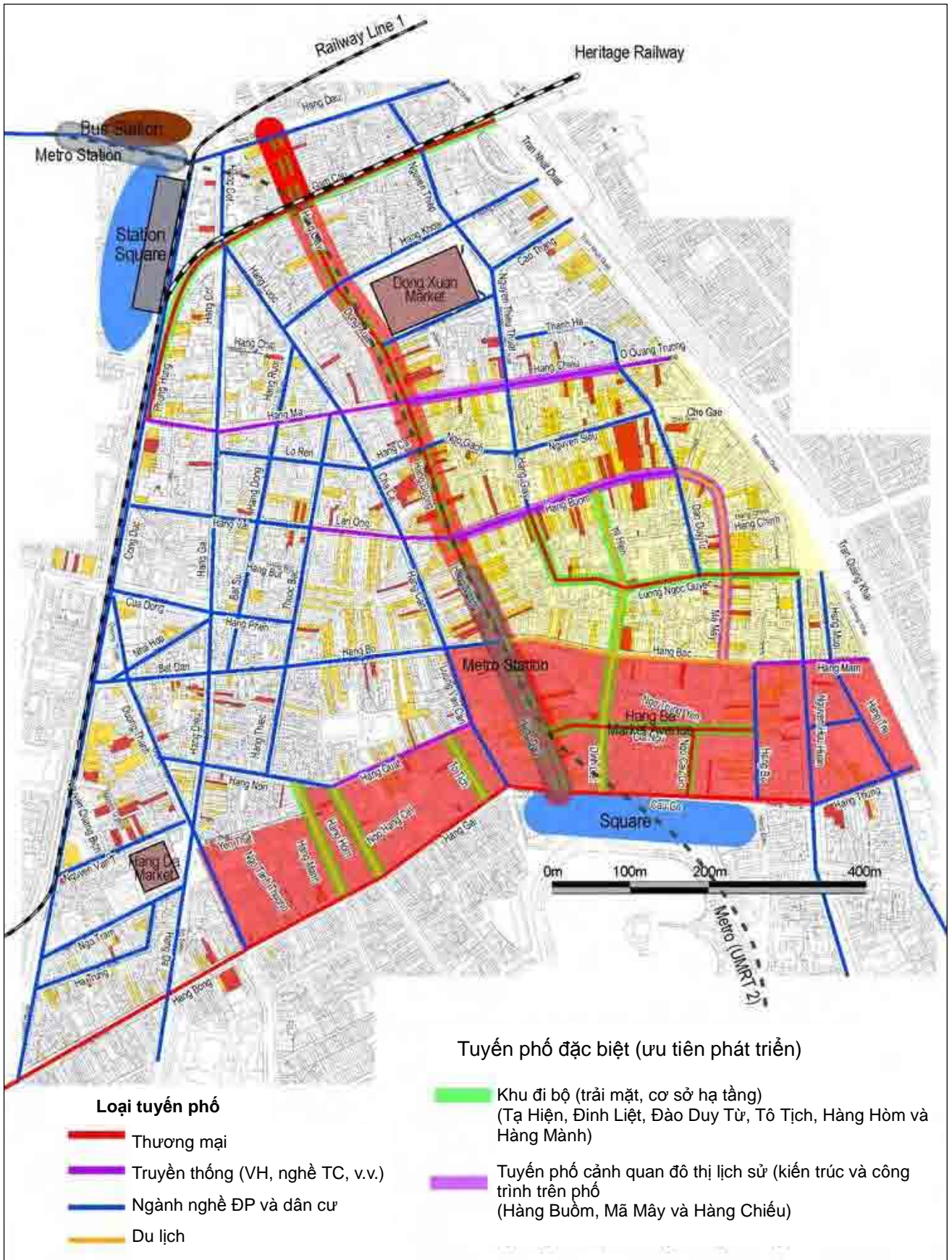
Một số tuyến phố được ưu tiên cải tạo. “Khu đi bộ” được lựa chọn ở những nơi tập trung đông khách du lịch và khách thăm quan và ở những tuyến phố hẹp (rộng dưới 7 m). “Tuyến phố cảnh quan đô thị lịch sử” được lựa chọn ở những nơi vẫn duy trì được các hoạt động thương mại truyền thống và ở các khu vực tập trung các công trình di tích lịch sử và nhà cổ. Các tuyến phố này tạo lên mạng lưới đi bộ để kết nối các nhà ga, các khu di tích lịch sử và các khu thương mại nhằm khuyến khích người dân đi bộ.

Hình 4.3.1 Quy hoạch phát triển ô phố đề xuất của Khu Phố cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 4.3.2 Quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất của Khu Phố cổ



4.4 Quy hoạch GTVT đề xuất

Áp lực lưu lượng giao thông gia tăng có nhiều tác động tiêu cực tới an toàn giao thông, điều kiện đi bộ, các hoạt động thương mại và tác động môi trường, v.v. Quy mô của Khu Phố cổ phù hợp cho người đi bộ dạo quanh (có tổng chiều dài khoảng 1 km). Mục tiêu cuối cùng là tạo ra khu đi bộ để không phải sử dụng xe máy và xe con, ngoại trừ một số phương tiện có đăng ký (của người dân trong khu vực, người giao hàng, v.v.). Để đạt được mục tiêu này, cần thực hiện các kế hoạch hành động trong giai đoạn đầu là: (i) quản lý bãi đỗ xe, (ii) tăng các tuyến phố một chiều thành một hệ thống và (iii) nâng cao ý thức xã hội về an toàn giao thông và lái xe an toàn.

Hướng tiếp cận quy hoạch GTVT đề xuất được tổng hợp trong Hình 4.4.1.

(1) Xác định đường vành đai của Khu Phố cổ

Tạo các tuyến đường vành đai để không cho phương tiện đi qua khu vực và giảm lưu lượng giao thông trong Khu Phố cổ.

(2) Phát triển Quy hoạch GTVT công cộng để tạo ra một khu vực dựa vào GTVT công cộng

Tiếp cận các ga metro, đảm bảo không gian bãi đỗ dọc các tuyến đường vành đai, khai thác các tuyến xe buýt con thoi để kết nối các ga, bãi đỗ và khu thương mại, thay đổi các tuyến buýt công cộng từ đi trong Khu Phố cổ ra các đường vành đai.

(3) Xây dựng kế hoạch hành động ưu tiên để bảo tồn khu vực lịch sử

Quy định Khu vực bảo tồn số 1 là “khu ưu tiên cho người đi bộ”, ưu tiên cải thiện tuyến phố.

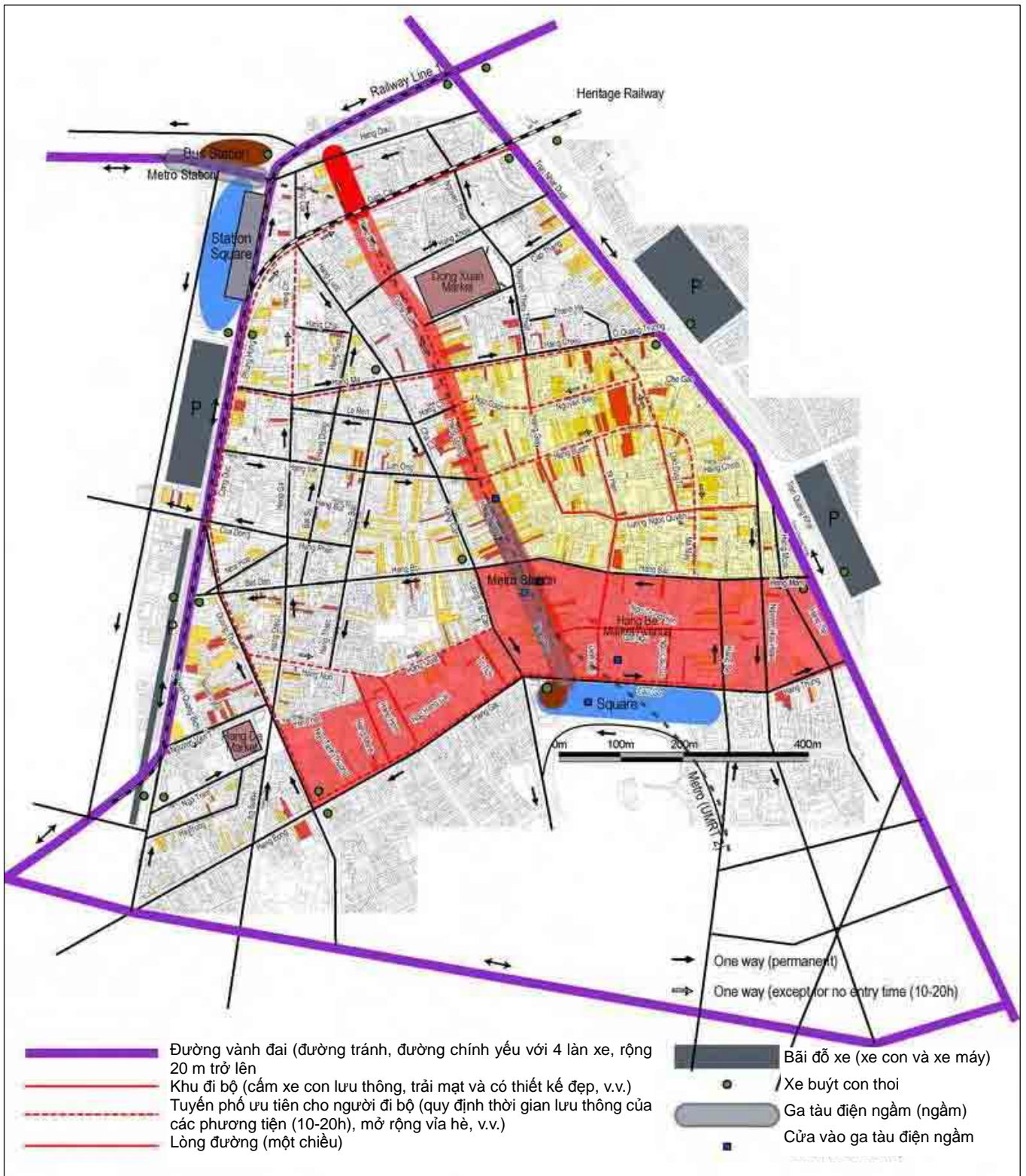
(4) Thực thi các biện pháp quản lý giao thông để cải thiện khả năng tiếp cận, sự thuận tiện và sự an toàn

Xây dựng hệ thống đường một chiều và không cho xe ra vào theo thời gian, quy định khu vực bãi đỗ xe máy trên lòng đường cho người dân và khách thăm quan.

(5) Xây dựng các tuyến phố ưu tiên cho người đi bộ nhằm tăng cường các hoạt động thương mại

Xây dựng một số tuyến phố (hẹp và có hoạt động thương mại phát triển) như là “Khu đi bộ” cho khách thăm quan nhằm tạo không gian thoải mái để đi dạo và mua sắm.

Hình 4.4.1 Quy hoạch GTVT tương lai



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

4.5 Mô hình kinh doanh đề xuất

1) Cơ sở

Mặc dù Khu Phố cổ là trung tâm thương mại, kinh doanh của Hà Nội nhưng lợi ích tạo ra không được phản ánh đầy đủ công tác cải tạo cơ sở hạ tầng và dịch vụ công cộng. Mặc dù công tác bảo tồn các giá trị hữu hình là vấn đề chính trị của các bộ ban ngành và UBND thành phố Hà Nội nhưng hiện chưa có cơ chế hỗ trợ cụ thể nào để bảo tồn và tôn tạo nhà cổ và các khu di tích lịch sử, văn hóa.

Không thể thực hiện được tốt công tác bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ nếu chỉ thực hiện những nỗ lực riêng rẽ mà cần phải có cơ chế linh hoạt để huy động tất cả các bên liên quan, các cơ hội kinh doanh và các nguồn tài chính. Ngoài ra, một hạn chế của Khu Phố cổ là thiếu mạng lưới tổ chức, sự phối hợp và nguồn lực tài chính.

Để thiết lập cơ chế bảo tồn và phát triển bền vững cho Khu Phố cổ, vấn đề quan trọng là thiết lập mô hình kinh doanh phù hợp trong đó các nguồn lực địa phương và người dân là các chủ thể chính thực hiện các kế hoạch hành động và các dự án.

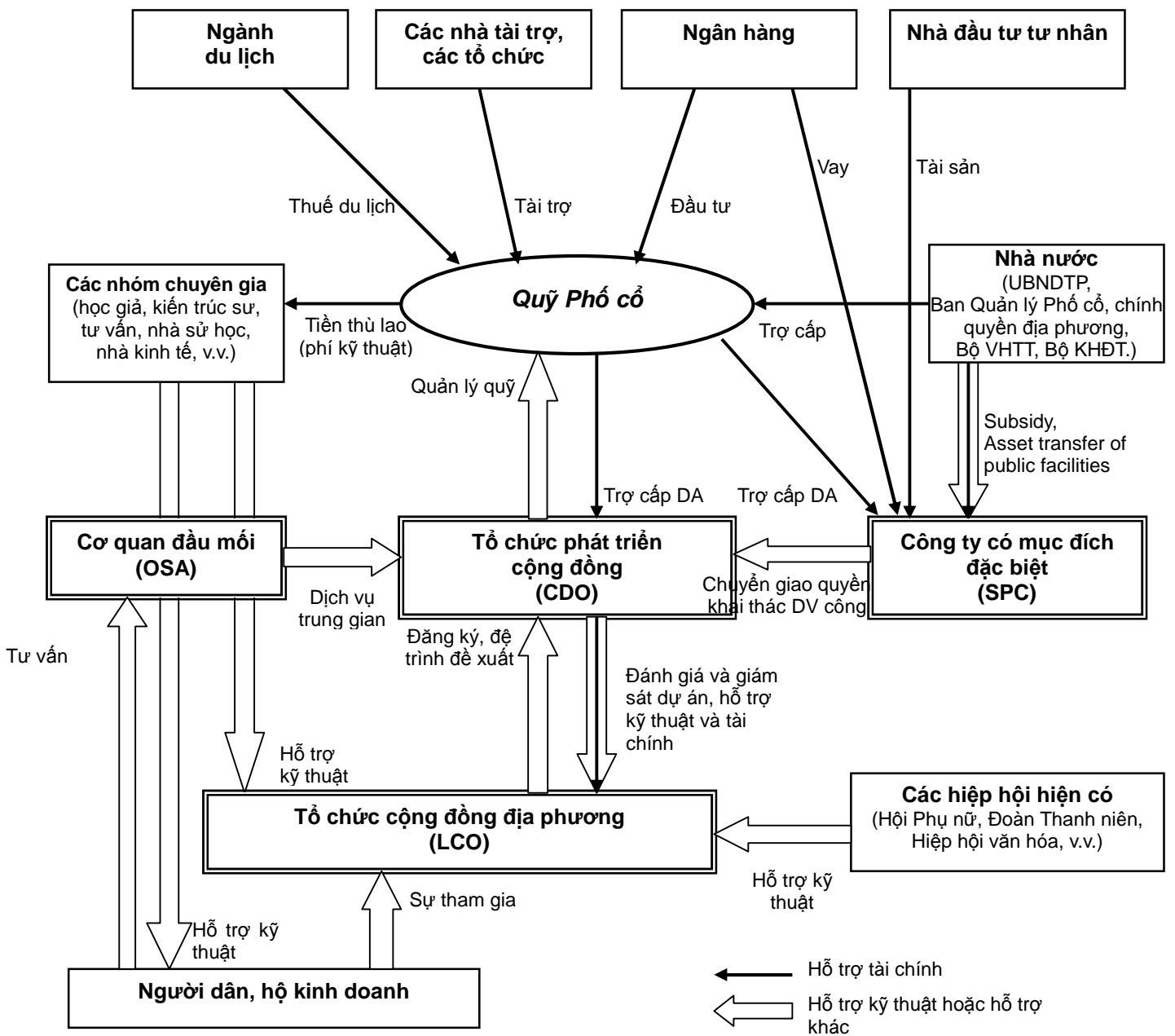
2) Mục tiêu

Mục đích cơ bản của mô hình kinh doanh đề xuất trong Khu Phố cổ là tạo ra các giá trị xã hội cũng như lợi nhuận kinh tế bằng cách thúc đẩy các hoạt động xã hội, kinh tế và văn hóa của người dân trong khu vực. Có thể thu được lợi ích tối đa từ các dự án phát triển đô thị hoặc phát triển du lịch. Cần có cơ chế tài chính để sử dụng lợi nhuận kinh tế từ bất cứ dự án phát triển đô thị và ngành nghề du lịch nào của Khu Phố cổ, góp phần cải tạo xã hội và phát triển cộng đồng.

Lợi ích của mô hình này được tạo ra trên nhiều góc độ như sau:

- (i) **Thúc đẩy phát triển kinh tế:** Thúc đẩy và khôi phục kinh tế địa phương, tạo công ăn việc làm.
- (ii) **Đóng góp xã hội:** Góp phần cải thiện xã hội thông qua việc giải quyết các vấn đề của khu vực.
- (iii) **Bảo tồn văn hóa:** Xây dựng văn hóa mới cũng như bảo tồn văn hóa truyền thống.
- (iv) **Quyền chủ động của cộng đồng:** Khôi phục và phát triển các cộng đồng trong khu vực trong đó các bên liên quan cùng hưởng lợi và cung cấp các dịch vụ.
- (v) **Nâng cao giá trị:** Toàn bộ giá trị của Khu Phố cổ sẽ được cải thiện cân bằng với yếu tố kinh tế, xã hội và văn hóa trong khi phát triển kinh tế góp phần cải tạo xã hội và bảo tồn văn hóa.
- (vi) **Mối quan hệ hợp tác bền vững:** Các ngành nghề kinh doanh được phát triển theo cách bền vững với sự tham gia của nhà nước, khu vực tư nhân và cộng đồng địa phương.

Hình 4.5.1 Tổ chức thể chế của mô hình kinh doanh



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

3) Tổ chức

Cơ chế thực hiện phát triển bền vững Khu Phố cổ cần phải độc lập, không phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn vốn bên ngoài và nhà nước. Mô hình kinh doanh độc lập để đạt được cơ chế này cần bao gồm nhiều loại quỹ, nguồn nhân lực và tổ chức.

Các hợp phần chính của mô hình kinh doanh đề xuất là (i) Quỹ Phố cổ, (ii) các tổ chức mới thành lập, (iii) các tổ chức hỗ trợ tài chính, (iv) các tổ chức hỗ trợ kỹ thuật và (v) đối tượng hưởng lợi (xem Hình 4.1.1).

(a) Quỹ Phố cổ

Với vai trò là động lực chính của mô hình kinh doanh này, cần thành lập “Quỹ Phố cổ”. Quỹ này sẽ được sử dụng cho các dự án và hoạt động nhằm cải thiện môi trường xã hội, cơ sở vật chất kỹ thuật và môi trường văn hóa của Khu Phố cổ. Các nguồn tài chính của quỹ này là (i) trợ cấp của nhà nước, (ii) đóng góp của các nhà tài trợ và các quỹ, (iii) đầu tư của các ngân hàng và (iv) thuế du lịch đặc biệt từ ngành du lịch (các đại lý du lịch, khách sạn, cửa hàng bán đồ lưu niệm, đóng góp của khách du lịch, v.v.).

Quỹ này chủ yếu được sử dụng như sau:

- (i) Cấp vốn cho các dự án phát triển đô thị và cải tạo môi trường cơ sở vật chất kỹ thuật do Công ty có mục đích đặc biệt quản lý (SPC).
- (ii) Cấp vốn cho các hoạt động xã hội, văn hóa và kinh tế do Tổ chức ở cấp cộng đồng đề xuất và được Tổ chức phát triển cộng đồng phê duyệt.
- (iii) Tài chính vi mô hỗ trợ các hộ gia đình và các hộ kinh doanh với lượng vốn nhỏ.

(b) Các tổ chức mới thành lập

Với vai trò là đơn vị thực hiện mô hình kinh doanh chính, bốn tổ chức sau sẽ được thành lập mới.

Tổ chức Phát triển Cộng đồng: Tổ chức phát triển cộng đồng là tổ chức quản lý đô thị nhằm thúc đẩy và quản lý các hoạt động của các tổ chức ở cộng đồng. Thành viên của Tổ chức phát triển cộng đồng là lãnh đạo của các hiệp hội kinh doanh, lãnh đạo của các tổ chức địa phương, chính quyền địa phương và chuyên gia quản lý đô thị. Tổ chức này sẽ hoạt động bằng các nguồn vốn cấp từ Quỹ Phố cổ, phí đăng ký của các tổ chức ở cộng đồng. Hoạt động chính của Tổ chức phát triển cộng đồng gồm:

- (i) Phối hợp và khai thác các hoạt động xã hội, văn hóa, kinh tế do các tổ chức ở cộng đồng thực hiện.
- (ii) Quản lý các công trình của cộng đồng được Công ty có mục đích đặc biệt hoặc chính quyền địa phương chuyển giao (các ngôi nhà cổ, trung tâm cộng đồng, v.v.).
- (iii) Khai thác tài chính vi mô.
- (iv) Hỗ trợ kỹ thuật và cố vấn cho các tổ chức ở cộng đồng.

Tổ chức phát triển cộng đồng sẽ quản lý các công trình công cộng cung cấp dịch vụ cộng đồng nên có thể thu được lợi nhuận từ doanh thu của các dịch vụ thu phí, phí thuê không gian công cộng. Lợi nhuận sẽ không được chia cho các thành viên mà được sử dụng để vận hành Tổ chức.

Cơ quan đầu mối: Cơ quan đầu mối là tổ chức tư vấn, cung cấp thông tin, phối hợp bất cứ đơn vị nào, đối tượng nào như người dân, khu vực tư nhân, khách du lịch – những người cần bất cứ dịch vụ nào liên quan đến Khu Phố cổ. Cơ quan đầu mối có văn phòng nằm trong trung tâm thông tin Phố cổ (ví dụ như Ban Quản lý Phố cổ 33 Hàng Đào, Nhà cổ đã khôi phục ở 87 Mã Mây, v.v.). Nhân viên gồm nhân viên làm việc chính thức và người dân tự nguyện tham gia, các nhà tư vấn kinh doanh và các nhà quy hoạch đô thị làm việc bán thời gian. Các hoạt động chính của Cơ quan đầu mối là:

- (i) Cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh
- (ii) Phối hợp các nhóm chuyên gia và chính quyền
- (iii) Thu thập và phổ biến thông tin (văn hóa, du lịch, GTVT, v.v.)
- (iv) Tư vấn và cung cấp các dịch vụ cần thiết (cải tạo nhà, cải thiện vệ sinh, bảo tồn mặt tiền, v.v.)
- (v) Phối hợp và làm trung gian giữa các nhóm chuyên gia, chính quyền, khu vực tư nhân, các tổ chức tài chính, v.v.
- (vi) Thực hiện các thủ tục hành chính (đăng ký công ty, bán nhà, v.v.).

Hầu hết các dịch vụ của Cơ quan đầu mối là miễn phí, đặc biệt là phổ biến thông tin và dịch vụ trung gian cho người dân địa phương. Nhưng có thể thu phí đối với một số dịch vụ đặc biệt như phí tư vấn của các chuyên gia, dịch vụ đại diện thực hiện các thủ tục hành chính, v.v. Ngoài ra, Cơ quan còn bán một số sản phẩm như bản đồ, sách, sản phẩm thủ công do các tổ chức ở cộng đồng làm ra. Các loại phí này là nguồn lợi nhuận chính của Cơ quan đầu mối.

Công ty có mục đích đặc biệt: Công ty có mục đích đặc biệt là công ty dự án thực hiện và quản lý các dự án phát triển đô thị như phát triển nhà ở, cải tạo công trình công cộng, v.v. Do định hướng chính trị của Khu Phố cổ tập trung vào công tác bảo tồn hơn là phát triển nên bất cứ hoạt động phát triển nào, gồm cả cải tạo cơ sở vật chất kỹ thuật trong Khu Phố cổ cũng cần ngân sách, hỗ trợ kỹ thuật, thủ tục hành chính, xây dựng cơ chế phối hợp và sự đồng thuận của các bên liên quan. Để thực hiện tốt từng dự án, cách hiệu quả là thiết lập Công ty có mục đích đặc biệt. Nhân viên của công ty là các đơn vị môi giới bất động sản tư nhân, các nhà phát triển, v.v. các hoạt động chính của Công ty có mục đích đặc biệt gồm:

- (i) Quản lý dự án của khu vực tái phát triển, xây dựng công trình công cộng, v.v.
- (ii) Phối hợp với chính quyền, các nhà đầu tư và các đơn vị phát triển.
- (iii) Lập quy hoạch cộng đồng và phối hợp với người dân.
- (iv) Quản lý luồng tiền và quỹ.

Để chia sẻ rủi ro kinh doanh, Công ty có mục đích đặc biệt sẽ ký hợp đồng với các công ty quản lý bất động sản để cho thuê và bán nhà, thu phí thuê, quản lý người thuê, v.v.

Các dự án sẽ được cấp vốn bằng (i) tài sản của các nhà đầu tư, (ii) vốn vay của ngân hàng, (iii) trợ cấp của nhà nước nếu cần. Doanh thu chủ yếu là bán và cho thuê nhà và sử dụng để trả nợ cho những năm đầu tiên.

Tổ chức cộng đồng địa phương: Tổ chức cộng đồng địa phương là tổ chức tình nguyện của người dân địa phương nhằm thúc đẩy các hoạt động xã hội và văn hóa, các ngành nghề kinh doanh của cộng đồng, dịch vụ công cộng, v.v. Tổ chức cộng đồng địa phương được thành lập nhằm thực hiện bất cứ hoạt động địa phương nào góp phần phát triển kinh

tế-xã hội và bảo tồn văn hóa của Khu Phố cổ. Các hoạt động chính của tổ chức cộng đồng địa phương là:

- (i) Các hoạt động xã hội (vệ sinh, làm đẹp đường phố, thực hiện các chương trình an toàn thực phẩm, v.v.)
- (ii) Các hoạt động văn hóa (lễ hội và sự kiện văn hóa, cải tạo các công trình tôn giáo, v.v.)
- (iii) Các hoạt động kinh tế (hướng dẫn khách du lịch, bán các sản phẩm của Khu Phố cổ, v.v.)

Người dân địa phương (người già, người về hưu, người thất nghiệp, v.v.) hoặc cụm dân cư trên tuyến phố, kinh doanh, sản phẩm thủ công, kinh doanh thực phẩm, v.v. sẽ khởi xướng các hoạt động này ở khu vực. Một số hoạt động này sẽ được thực hiện với sự tình nguyện của người dân còn một số hoạt động khác sẽ có doanh thu khi cung cấp dịch vụ thu phí cho khách du lịch, người già, v.v.

4) Các nguyên tắc kinh doanh

Nhiều hoạt động thương mại kết hợp truyền thống và hiện đại giúp tăng cường sự đa dạng và sức sống của Khu Phố cổ, Các ngành nghề kinh doanh đặc thù và bản địa sẽ được chào đón bởi người dân thích khám phá các giá trị mới cũng như các giá trị truyền thống. Các hoạt động thương mại kinh doanh ở quy mô lớn có thể thu hút khách hàng từ các hộ kinh doanh cá thể cần phải hạn chế để bảo tồn và thúc đẩy sự phát triển hơn nữa của các ngành nghề kinh doanh cá thể.

Các nguyên tắc cơ bản để phát triển kinh doanh cá thể gồm kinh doanh của hộ gia đình đề xuất gồm:

- (i) Tiết kiệm không gian, có giá trị gia tăng cao, dựa trên các giá trị truyền thống và theo định hướng cung cấp dịch vụ.
- (ii) Được quản lý với cơ sở hạ tầng và vốn đầu tư nhỏ.
- (iii) Góp phần phát triển xã hội và bảo tồn văn hóa.
- (iv) Thu hút người dân địa phương tham gia cung cấp dịch vụ của địa phương.
- (v) Thu hút thêm khách hàng từ bên ngoài (nhà đầu tư, khách du lịch, v.v.).
- (vi) Giành được sự ủng hộ của người dân và phù hợp với cộng đồng địa phương.
- (vii) Không có tác động xấu tới môi trường và xã hội
- (viii) Xây dựng văn hóa mới và góp phần cải thiện văn hóa của Khu Phố cổ.
- (ix) Giành được sự hỗ trợ thể chế của nhà nước và hỗ trợ tài chính, kỹ thuật của các tổ chức khác.

Các nguồn lực hữu hình và phi vật thể như nhà ống truyền thống, nghề thủ công truyền thống, các món ngon của địa phương, kiến thức của người dân địa phương, các lễ hội truyền thống, v.v. là tiềm năng để phát triển các mô hình kinh doanh. Mặc dù các loại hình kinh doanh mới như thời gian, công nghệ thông tin, v.v. có thể hấp dẫn khách hàng nội địa nhưng nhiều khách du lịch nước ngoài thích các dịch vụ và hàng hóa mang tính truyền thống và của địa phương. Đây là một lợi thế của Khu Phố cổ để bảo tồn các giá trị truyền thống phục vụ sự phát triển kinh tế-xã hội.

Dựa trên các nguyên tắc này, ví dụ về một số mô hình kinh doanh đề xuất được tổng hợp trong Bảng 4.5.2.

Bảng 4.5.1 Ví dụ về một số mô hình kinh doanh

		
<p>Hướng dẫn du lịch của người dân</p>	<p>Trạm nghỉ với dịch vụ uống trà</p>	<p>Bản đồ thông tin khu vực</p>
		
<p>Hàng hóa bán trên đường phố</p>	<p>Phòng trưng bày sản phẩm thủ công</p>	<p>Lễ hội đường phố với cà phê ngoài trời</p>
		
<p>Cải tạo nhà thí điểm của các tình nguyện viên, sinh viên</p>	<p>Chiếu sáng lễ hội bằng đèn lồng</p>	<p>Diễn thuyết về truyền thống và văn hóa của người dân</p>
		
<p>Chương trình khám phá ngôi nhà và đồ đi truyền thống</p>	<p>Dịch vụ cho thuê phòng của nhà ống đã cải tạo</p>	<p>Cà phê trong nhà ống đã cải tạo</p>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP tổng hợp

4.6 Hướng dẫn thiết kế đô thị đề xuất

Cho đến nay, nguyên tắc hướng dẫn thiết kế đô thị và kiểm soát xây dựng vẫn là các quy định tạm thời từ năm 1998. Do đó, hiện còn thiếu hướng dẫn kỹ thuật chi tiết với các chính sách khuyến khích cũng như biện pháp xử lý khi vi phạm. Các mục tiêu của quy định chưa rõ ràng để có thể thực hiện. Do đó, việc thực hiện quy định phụ thuộc vào sự đóng góp tự nguyện và tự thực hiện.

Để cải thiện thiết kế đô thị của Khu Phố cổ, không những chỉ cần thực thi các quy định mà còn cần phải nâng cao ý thức về cải thiện thiết kế đô thị trên góc độ bảo tồn các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ.

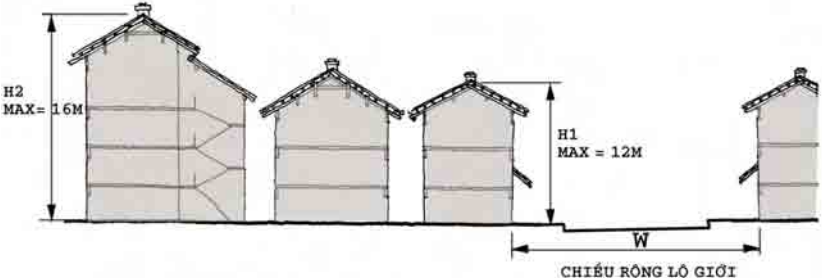
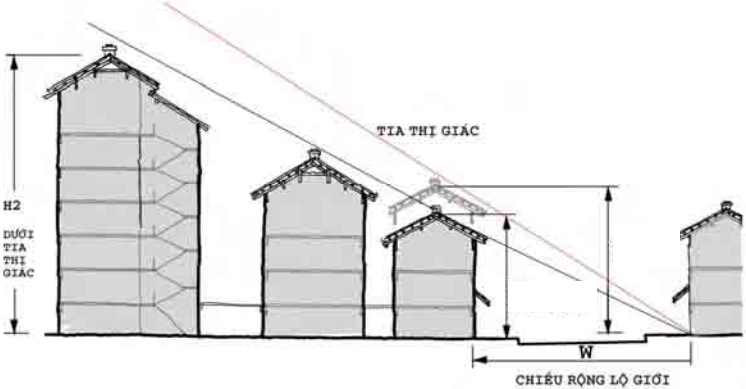
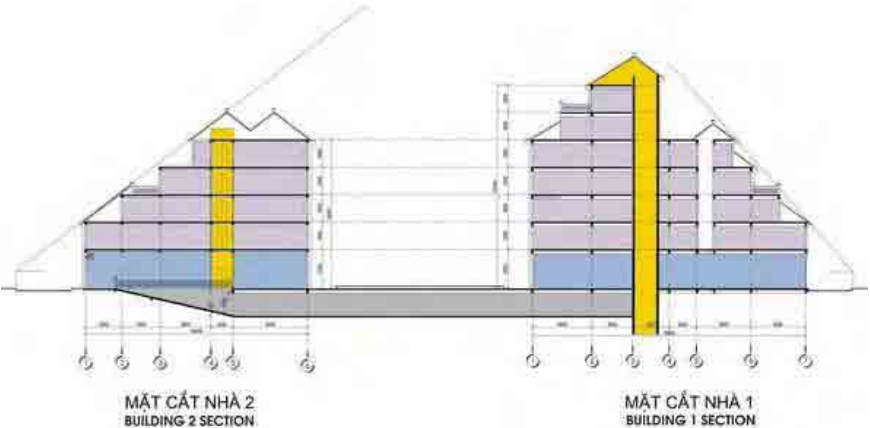
Trong dự án thí điểm này, khái niệm “thiết kế đô thị” không chỉ bao gồm các khía cạnh cơ sở vật chất kỹ thuật mà còn gồm cả các yếu tố phi vật thể do các giá trị truyền thống gồm tất cả các khía cạnh và yếu tố này.

Các khái niệm thiết kế đô thị của Khu Phố cổ được xác định nhằm:

- (i) Duy trì và tạo sức hấp dẫn và vẻ đẹp của cảnh quan đô thị và tuyến phố hài hòa với các giá trị truyền thống và giá trị mới.
- (ii) Tạo không gian ưu tiên cho người đi bộ.
- (iii) Củng cố bản sắc của tuyến phố bằng cách duy trì các loại nhà ở đặc sắc, các kiểu kiến trúc riêng biệt và khuyến khích kinh doanh và sản xuất các loại hàng hóa truyền thống mang đặc trưng của khu vực.
- (iv) Bảo tồn các công trình tôn giáo, lịch sử và các ngôi nhà cổ có giá trị kiến trúc cao.


Mặc dù cần bảo tồn không gian Phố cổ như là giá trị chủ chốt nhưng cũng cần bảo tồn và cải tạo cảnh quan đô thị và các yếu tố cơ sở vật chất kỹ thuật của thiết kế đô thị. Hướng dẫn cảnh quan đô thị đề xuất như sau:

Bảng 4.6.1 Hướng dẫn về chiều cao công trình

<p>Khái quát</p>	<p>Cần kiểm soát chiều cao công trình từ góc độ bảo tồn cảnh quan đô thị, tăng diện tích sàn và cung cấp ánh sáng tự và thông gió tự nhiên.</p>
<p>Chính sách hiện hành</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kết cấu tiếp giáp mặt phố (khu vực bên ngoài) không được vượt quá ba tầng (không tính gác mái của tầng một) hoặc tương đương với chiều cao 12 m, sử dụng ngói truyền thống. • Các kết cấu phía trong không được vượt quá bốn tầng hay 16 m. 
<p>Hướng dẫn đề xuất</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bảo tồn cảnh quan tuyến phố và thống nhất chiều cao của các công trình, kết cấu dọc các tuyến phố không vượt quá ba tầng hay 12 m (không bao gồm gác lửng của tầng một). • Tạo thêm diện tích sàn, các công trình bên trong ô phố có chiều cao thấp hơn tầm nhìn từ tuyến phố. Chiều cao tối đa của các công trình là 7 tầng hay 28 m. • Chiều cao của các kết cấu và nhà ở tiếp giáp với khu di tích lịch sử, văn hóa và tôn giáo cần được xem xét kỹ. • Chiều cao của tầng một: 3,3 – 3,6 m, chiều cao của tầng 2 và tầng 3 là từ 3 đến 3,3 m. 
<p>Ví dụ</p>	<p><Khoảng lùi trong ô phố></p> 


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.2 Hướng dẫn bảo tồn nhà cổ

<p>Khái quát</p>	<p>Nhà cổ cần được bảo tồn như là một trong những giá trị chủ chốt của Khu Phố cổ. Do hầu hết các ngôi nhà cổ đều đã bị xuống cấp nên cần có hỗ trợ tài chính và kỹ thuật. Cần khuyến khích các nhà nghiên cứu xác định các kiến trúc có và lối sống truyền thống có giá trị.</p>
<p>Chính sách hiện hành</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Phân loại kết cấu cần bảo tồn có giá trị kiến trúc cao • Bảo tồn và cải tạo kết cấu gốc • Bảo tồn và cải tạo mặt tiền • Ban Quản lý Phố cổ cần có quy định cụ thể cho từng phân loại trên • Hạn chế tối đa việc xây mới và mở rộng • Trong trường hợp xây dựng mới, cần tham vấn Ban Quản lý Phố cổ và phải được sự đồng ý của Hội đồng Quy hoạch Kiến trúc nhằm đảm bảo kiến trúc gốc của công trình.
<p>Hướng dẫn đề xuất</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bảo tồn nhà cổ từ hướng tiếp cận học thuật, cập nhật danh mục các ngôi nhà cổ cần bảo tồn và tôn tạo của toàn bộ cấu trúc mặt tiền và thực hiện nghiên cứu sâu hơn. • Bảo tồn nhà cổ từ góc độ bảo tồn cảnh quan đô thị, các ngôi nhà cổ cần bảo tồn và tôn tạo mặt tiền, cần giữ lại mặt tiền gốc, đặc biệt là mô típ trang trisi với cửa sổ, cửa chính và mái hiên trong quá trình tôn tạo. • Duy trì tính liên tục trong cảnh quan tuyến phố, các ngôi nhà liền kề và có cùng chiều cao và kiến trúc cần giữ nguyên chiều cao, kiến trúc và mặt tiền ban đầu. • Cấm xây mới hoặc dời nhà cổ có trong danh mục cần bảo tồn. • Cần bảo tồn hoặc công nhận các lối sống truyền thống trong quá trình bảo tồn kết cấu của nhà cổ. • Các chuyên gia và Ban Quản lý phố cổ cần cung cấp dịch vụ tư vấn trong trường hợp nhà cổ bị xuống cấp và cần phải sửa chữa hoặc tôn tạo để cải thiện điều kiện sống.
<p>Ví dụ</p>	<p><Cải tạo mặt tiền của nhà cổ></p> 

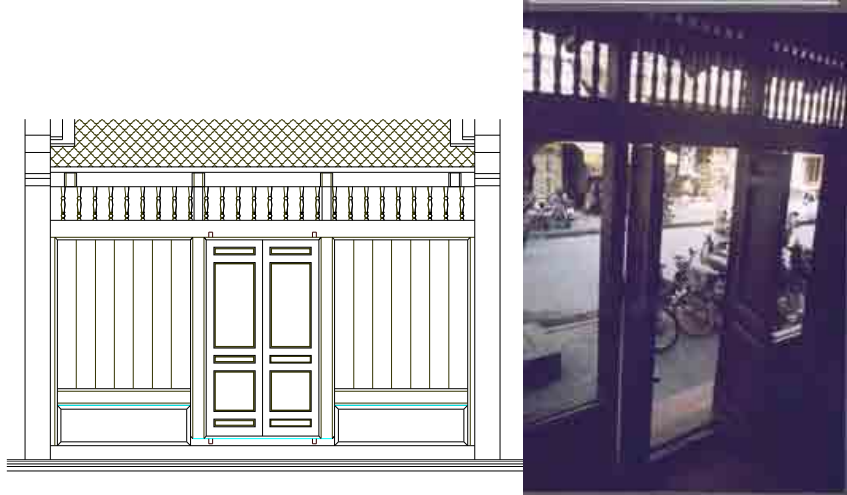
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.3 Hướng dẫn bảo tồn mặt tiền

Khái quát	Mặt tiền các toà nhà là yếu tố chính tạo lên hình ảnh của tuyến phố. Cần có sự thống nhất về mặt tiền hoặc pha trộn các kiểu mặt tiền hài hòa để tạo lên vẻ đẹp riêng của tuyến phố.
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Kiến trúc của các kết cấu cần cải tạo hoặc xây mới lại cần áp dụng các khía cạnh kiến trúc của các kết cấu hiện có trong khu vực • Không sử dụng mái bê tông • Không sử dụng tấm kính hoặc nhôm lớn để trang trí mặt tiền tiếp giáp với mặt phố • Không sử dụng cửa sắt hoặc cửa nhôm cuốn • Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống để trang trí mặt tiền • Các kết cấu tiếp giáp mặt phố cần tuân thủ các quy định hiện hành về chỉ giới công trình.
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Kiến trúc mặt tiền của các công trình được cải tạo hoặc xây mới cần khai thác các khía cạnh kiến trúc của các công trình hiện có trong khu vực • Khuyến khích sử dụng kiến trúc truyền thống hài hòa với kiến trúc xung quanh • Không sử dụng tấp lợp bằng sắt, fibro xi măng và nhựa • Không sử dụng tấm lợp nhôm kính để trang trí mặt tiền • Sử dụng cửa gỗ, cửa chớp thay vì cửa sắt kéo đẩy hoặc cửa nhôm cuốn • Ban công, mái vòm, mái che cần phải phù hợp với kiến trúc chung của kết cấu • Các ngôi nhà có ban công, mái vòm đã cải tạo nhưng chưa hợp lý cần phải khôi phục lại kiến trúc ban đầu. • Xây dựng nhà tiếp giáp mặt phố cần tuân thủ chỉ giới công trình hiện hành. • Cần bảo tồn cây xanh hè phố như là một trong những yếu tố mặt tiền
Ví dụ	<p><Sự thống nhất về mặt tiền của các công trình></p> 



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.4 Hướng dẫn về vật liệu xây dựng

Khái quát	Mặt tiền của các công trình là yếu tố chính tạo lên hình ảnh của tuyến phố. Mặt tiền giống nhau hoặc sự pha trộn giữa các loại mặt tiền hài hòa đều giúp củng cố hình ảnh riêng của cảnh quan tuyến phố
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Đề xuất nên sử dụng các màu sáng nhẹ thay vì các màu tối hoặc tường gạch • Mái cần có độ dốc và sử dụng ngói lợp truyền thống • Nên sử dụng sơn màu nâu hoặc xanh nhạt, xanh lá cây để sơn vật liệu bằng gỗ, kèo cột, cửa chính, cửa sổ, cửa chớp, v.v. • Lan can của ban công cần sơn màu giống với màu cửa nhà. • Cấm sử dụng các loại vật liệu, màu, tấm lát sau: (i) kính màu tối, (ii) khung nhôm cửa kính, (iii) kính phản quang, (iv) tấm bê tông, (v) sứ tối màu, (vi) nhựa hoặc tấm kim loại sáng và (vii) gạch men.
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Tường cần xây bằng gạch hoặc gỗ và phen kính. • Màu tường gạch hoặc vôi vữa với các lớp vật liệu lát cầu hài hòa với khu vực xung quanh (khuyến khích sử dụng màu vàng hoặc nâu vàng). • Không nên sử dụng sơn tối màu. • Kết cấu mái dốc bằng bê tông cần được lát bằng gạch còn kết cấu mái gỗ/thép cần được lát bằng ngói truyền thống. • Nên sử dụng sơn màu nâu hoặc xanh nhạt, xanh lá cây để sơn vật liệu bằng gỗ, kèo cột, cửa chính, cửa sổ, cửa chớp, v.v. • Nên làm lan can của ban công bằng gỗ hoặc sắt với các họa tiết trang trí hài hòa. Có thể sao chép các họa tiết hoa văn bằng sắt từ kiến trúc của Pháp hoặc kiến trúc phương Đông.
Ví dụ	<p><Cửa với thiết kế và vật liệu gỗ truyền thống></p> 


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.5 Hướng dẫn về vật liệu và màu sắc của các công trình

Khái quát	Vật liệu xaya dựng cũng ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. Đề xuất sử dụng vật liệu truyền thống kết hợp với công tác duy tu bảo dưỡng hợp lý nhằm tạo ra không gian truyền thống.
Chinh sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Chiều cao tối đa của ban công, mái dốc, mái vòm của các ngôi nhà tiếp giáp với mặt phố cần tuân thủ quy định sau: <ul style="list-style-type: none"> - Tuyến phố có chiều rộng < 6m: khoảng đua tối đa =0m - Tuyến phố có chiều rộng 6 - 12m: khoảng đua tối đa=0,9m - Tuyến phố có chiều rộng 12 - 16m: khoảng đua tối đa=1,2m - Tuyến phố có chiều rộng >16m: khoảng đua tối đa =1,4m
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Khoảng đua của các ngôi nhà dựa vào chiều rộng của lòng đường và chiều rộng của tuyến phố nhưng không được vượt quá 1,2 m. • Khoảng đua của các ngôi nhà thống nhất trên tuyến phố. <ul style="list-style-type: none"> - Tuyến phố có chiều rộng < 6m: khoảng đua tối đa =0m - Tuyến phố có chiều rộng 6 - 12m: khoảng đua tối đa=0,9m - Tuyến phố có chiều rộng >12m: khoảng đua tối đa=1,2m • Chiều cao của các phần khách: ban công, mái dốc phải cao hơn 3 m. • Khoảng đua của mái vòm, mái hiên cần thống nhất trên toàn tuyến phố. Khoảng đua tối đa của mái hiên là 2,8 m. • Màu sắc, kích cỡ và độ dốc của mái hiên phải phù hợp và hài hòa với các tòa nhà xung quanh trên tuyến phố. • Các kết cấu có thể di chuyển được phải cao tối thiểu 2,4 m tính từ lòng đường. • Đề xuất sử dụng mái hiên với màu sắc thanh lịch là kẻ sọc vàng hoặc nâu. • Không nên sử dụng các màu sáng như màu đỏ hoặc màu cao do tương phản với thời tiết rất nóng của Hà Nội.
Ví dụ	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><Mái hiên thống nhất ở Hàng Buồm></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><Màu sắc thống nhất trên phố Hàng Đào></p>  </div> </div> <p><Màu đề xuất (truyền thống, tự nhiên và không lòe loẹt)></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="width: 20%; height: 100px; background-color: #d4b87d;"></div> <div style="width: 20%; height: 100px; background-color: #f0e68c;"></div> <div style="width: 20%; height: 100px; background-color: #f9f0d9;"></div> <div style="width: 20%; height: 100px; background-color: #fff9c4;"></div> </div>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.6 Hướng dẫn về biển quảng cáo

<p>Khái quát</p>	<p>Bảng, biển quảng cáo là những yếu tố tác động xấu đến cảnh quan đô thị hiện nay. Sự thống nhất về kích thước, thiết kế và màu sắc sẽ tạo ra hình ảnh linh hoạt về cảnh quan tuyến phố và các hoạt động thương mại. Cần có sự đồng thuận giữa các chủ thể kinh doanh về kiểm soát bảng biển quảng cáo và các biện pháp khuyến khích khác ở cấp tuyến phố.</p>
<p>Chính sách hiện hành</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bảng, biển và pa-nô quảng cáo có kích thước dưới 15 m² đặt tại các cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ và nhà hàng cần tuân thủ các quy định sau. • Bảng, biển và pa-nô quảng cáo không được lấn chiếm không gian công cộng. Chiều rộng tối đa bằng một nửa chiều cao. • Bảng, biển quảng cáo của một sản phẩm hoặc dịch vụ cụ thể không được sử dụng cho sản phẩm khác. • Bảng, biển và pa-nô quảng cáo cần cách xa bảng tín hiệu 10 cm và không được làm bằng thép phản quang.
<p>Hướng dẫn đề xuất</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bảng, biển và pan-nô quảng cáo có diện tích dưới 15 m² đặt tại các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và nhà hàng cần tuân thủ các quy định sau: (i) không lấn chiếm không gian công cộng, chiều rộng tối đa là 60 cm, (ii) không được sử dụng cùng loại bảng, biển quảng cáo cho các sản phẩm khác nhau. • Bảng, biển và pa-nô quảng cáo cần cách xa bảng tín hiệu 10 cm và làm bằng gỗ hoặc nhựa có phủ sơn. • Không nên sử dụng thép phản quang làm bảng, biển quảng cáo. • Bảng, biển quảng cáo cần có thiết kế hợp lý, phù hợp với kiến trúc tuyến phố và bản sắc của tuyến phố. • Không nên sử dụng màu sắc phản quang để sơn, vẽ biển, bảng quảng cáo. • Cần xem xét vị trí đặt biển, bảng quảng cáo phù hợp để không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị, đặc biệt là ở khu di tích lịch sử, văn hóa. • Để thu hút du khách nước ngoài, nên sử dụng song ngữ trên bảng, biển quảng cáo nhằm phát triển du lịch.
<p>Ví dụ</p>	<p><Sự thống nhất giữa các bảng, biển quảng cáo></p> 


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.7 Hướng dẫn về biển báo

Khái quát	Biển báo cần được lắp đặt ở vị trí phù hợp để cung cấp thông tin rõ ràng mà không ảnh hưởng xấu tới cảnh quan tuyến phố.
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Biển báo cần được thiết kế tốt và làm bằng gỗ hoặc gỗ dán. • Không nên sử dụng vải bạt làm biển báo. • Nội dung của biển báo phải rõ ràng và dễ hiểu. • Không sử dụng màu sắc nhẹ hoặc màu phản quang để sơn, vẽ biển báo. • Đèn chiếu sáng biển báo cần được lắp đặt ở vị trí phù hợp. • Trong trường hợp sử dụng ngôn ngữ nước ngoài, phần chữ bằng tiếng nước ngoài phải nhỏ hơn và nằm dưới phần chữ bằng tiếng Việt.
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Kích thước của các biển báo phải thống nhất. • Nếu biển báo được lắp dọc, chiều rộng của biển báo sẽ là 50 cm. • Nếu biển báo được lắp ngang, biển báo sẽ có kích thước là rộng 50 cm, dài 1,2 m. • Vị trí lắp đặt biển báo không được che khuất mặt tiền của ngôi nhà hoặc ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. • Nội dung của biển báo phải rõ ràng, dễ hiểu. • Nội dung bằng tiếng Việt phải hợp lý với phong chữ phù hợp. • Trong trường hợp sử dụng ngôn ngữ nước ngoài, phần chữ bằng tiếng nước ngoài phải nhỏ hơn và nằm dưới phần chữ bằng tiếng Việt.


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.8 Hướng dẫn về điều kiện vệ sinh

Khái quát	Để cải thiện điều kiện vệ sinh ở những nơi công cộng, nâng cao ý thức của người dân về sự sạch sẽ và đẹp là rất cần thiết. Điều kiện vệ sinh sạch sẽ góp phần đảm bảo sức khỏe tốt cho người dân và thu hút thêm khách du lịch.
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Cần di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực. • Khuyến khích sản xuất sản phẩm thủ công truyền thống của các gia đình nhưng phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường. • Cần có các biện pháp đảm bảo an toàn và vệ sinh trong quá trình xây dựng và cải tạo.
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Cần di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm (thải khí độc hại, chất thải rắn, không xử lý nước thải, gây ồn, bụi hoặc dễ gây cháy nổ) ra khỏi khu vực. • Khuyến khích phát triển sản xuất thủ công truyền thống trong các hộ gia đình nếu không gây tác động xấu tới môi trường. • Cần có các biện pháp đảm bảo an toàn và vệ sinh trong quá trình xây dựng và cải tạo. • Cấm vứt rác ra đường. • Hộ gia đình tiếp giáp với mặt phố chịu trách nhiệm về điều kiện vệ sinh ở khu vực trước cửa nhà. • Cần thúc đẩy việc xây dựng các quy ước về thu gom, xử lý rác thải trong cộng đồng và trong các chủ thể kinh doanh. • Lắp đặt thêm thùng rác
Ví dụ	<p><Lắp đặt thùng rác trên vỉa hè></p> 




Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.9 Hướng dẫn về vị trí các trang thiết bị điện thoại, thông tin liên lạc

Khái quát	<p>Các công trình đô thị như đường dây điện là các yếu tố ảnh hưởng xấu tới cảnh quan đô thị. Đường dây điện trên cao và chằng chịt cùng với cây xanh rất nguy hiểm đối với người đi bộ. Đối với việc cải tạo cảnh quan đô thị và đảm bảo an toàn cho người đi bộ, các công trình này cần được lắp đặt hợp lý.</p>
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí các trang thiết bị thông tin, liên lạc, ăng-ten, bể chứa nước trên mái nhà, đường ống cấp, thoát nước, máy điều hòa và quạt thông gió như sau: <ul style="list-style-type: none"> - Nằm phía trong ban công để không thể nhìn thấy từ dưới phố. - Nằm phía sau nhà. - Trên mái sau hoặc sau kết cấu khác, phải đảm bảo không thể nhìn thấy từ dưới phố. - Nằm trong sân, vườn nhưng không ảnh hưởng đến nhà bên cạnh. - Ống thoát nước từ điều hòa không được nối trực tiếp ra phố.
Hướng dẫn đề xuất	<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí các trang thiết bị thông tin, liên lạc, ăng-ten, bể chứa nước trên mái nhà, đường ống cấp, thoát nước, máy điều hòa và quạt thông gió như sau: <ul style="list-style-type: none"> - Nằm phía trong ban công để không thể nhìn thấy từ dưới phố. - Nằm phía sau nhà. - Trên mái sau hoặc sau kết cấu khác, phải đảm bảo không thể nhìn thấy từ dưới phố. - Nằm trong sân, vườn nhưng không ảnh hưởng đến nhà bên cạnh. - Ống thoát nước từ điều hòa không được nối trực tiếp ra phố. - Đường ống thoát nước mưa từ mái nhà phải gắn vào tường hoặc đi ngầm trong tường và nối với hệ thống thoát nước công cộng.
Ví dụ	<p><Đèn đường và hệ thống cấp điện ngầm></p> 


Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.10 Hướng dẫn sử dụng vỉa hè và lòng đường

Khái quát	Các công trình đô thị như đường dây điện là các yếu tố ảnh hưởng xấu tới cảnh quan đô thị. Đường dây điện trên cao và chằng chịt cùng với cây xanh rất nguy hiểm đối với người đi bộ. Đối với việc cải tạo cảnh quan đô thị và đảm bảo an toàn cho người đi bộ, các công trình này cần được lắp đặt hợp lý.
Chính sách hiện hành	<ul style="list-style-type: none"> • Vỉa hè và lòng đường thuộc hệ thống giao thông chung cần được quản lý thống nhất bởi chính quyền thành phố. • Không sử dụng vỉa hè và lòng đường để trưng bày và bán hàng hóa hoặc đổ nguyên vật liệu. • Vỉa hè chỉ dành cho người đi bộ, cấm sử dụng vỉa hè để trưng bày, bán hàng hóa hoặc đặt biển quảng cáo hoặc sử dụng vào mục đích khác. • Cấm sửa chữa vỉa hè để đỗ xe.
Hướng dẫn đề xuất	<p>Chất lượng vỉa hè</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cấm trải lại mặt vỉa hè mà không có giấy phép của cơ quan chức năng. • Vật liệu lát vỉa hè phải đủ cứng, không trơn, có họa tiết đơn giản và phải được sự đồng ý của Ban Quản lý Phố cổ. • Sự chênh lệch về cao độ giữa vỉa hè và mặt đường phải phù hợp với tình hình giao thông của tuyến phố. • Cần xây dựng lối đi dành cho phương tiện của người khuyết tật với khoảng cách 40 m/lối đi. • Miệng cống phải có nắp che phù hợp, không cản trở người đi bộ <p>Sử dụng vỉa hè</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vỉa hè và lòng đường thuộc hệ thống giao thông chung, cần có sự quản lý thống nhất của chính quyền thành phố. • Vỉa hè giành cho người đi bộ. • Cấm lấn chiếm, sử dụng vỉa hè phục vụ mục đích cá nhân. • Cấm xây dựng bồn chứa nước dưới vỉa hè hoặc lắp đặt máy bơm trên vỉa hè. • Cần xem xét cụ thể việc trồng cây xanh hè phố, lắp đặt các công trình công cộng, bảng hướng dẫn, cột đèn, trạm điện thoại. • Ở một số tuyến phố thương mại, có thể cho phép trưng bày và bán hàng hóa trên vỉa hè trong khoảng thời gian nhất định nhưng vẫn phải đảm bảo không gian cho người đi bộ. • Ở một số tuyến phố hẹp như Tạ Hiện, Đông Thái và Hàng Giày (phường Hàng Buồm), vỉa hè và lòng đường có thể có cùng cao độ và được phân biệt bằng vạch sơn trắng.
Ví dụ	<p><Thiết kế vỉa hè và miệng cống></p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">   </div> <p><Sơn khu vực vỉa hè với màu khác></p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  </div>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.6.11 Hướng dẫn về các kết cấu trên tuyến phố

<p>Khái quát</p>	<p>Công trình công cộng đô thị trên vỉa hè cần tăng cường sức hấp dẫn để người đi bộ đi dạo và nghỉ ngơi. Thiết kế các kết cấu trên tuyến phố và lắp đặt chúng phù hợp có xem xét các hoạt động thương mại và lưu lượng giao thông và duy tu bảo dưỡng hợp lý là những vấn đề quan trọng đối với việc lắp đặt các kết cấu trên tuyến phố.</p>
<p>Hướng dẫn đề xuất</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kiểu dáng và việc lắp đặt cột đèn phải được sự đồng ý của Ban Quản lý Phố cổ. • Kiểu dáng và vị trí của thùng rác công cộng trên từng tuyến phố cần được xem xét kỹ để không ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị. • Việc lắp đặt biển báo, bảng hướng dẫn cần được sự cho phép của Sở VHTT và Ban Quản lý Phố cổ về nội dung của các loại biển, bảng này. • Vị trí và kích thước của các loại biển, bảng này phải phù hợp và thân thiện với người đi bộ. • Kiểu dáng và vị trí của các trạm điện thoại công cộng cần được xem xét kỹ và phải thân thiện với người đi bộ.
<p>Ví dụ</p>	<p><Đèn đường có thiết kế thống nhất></p> 

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

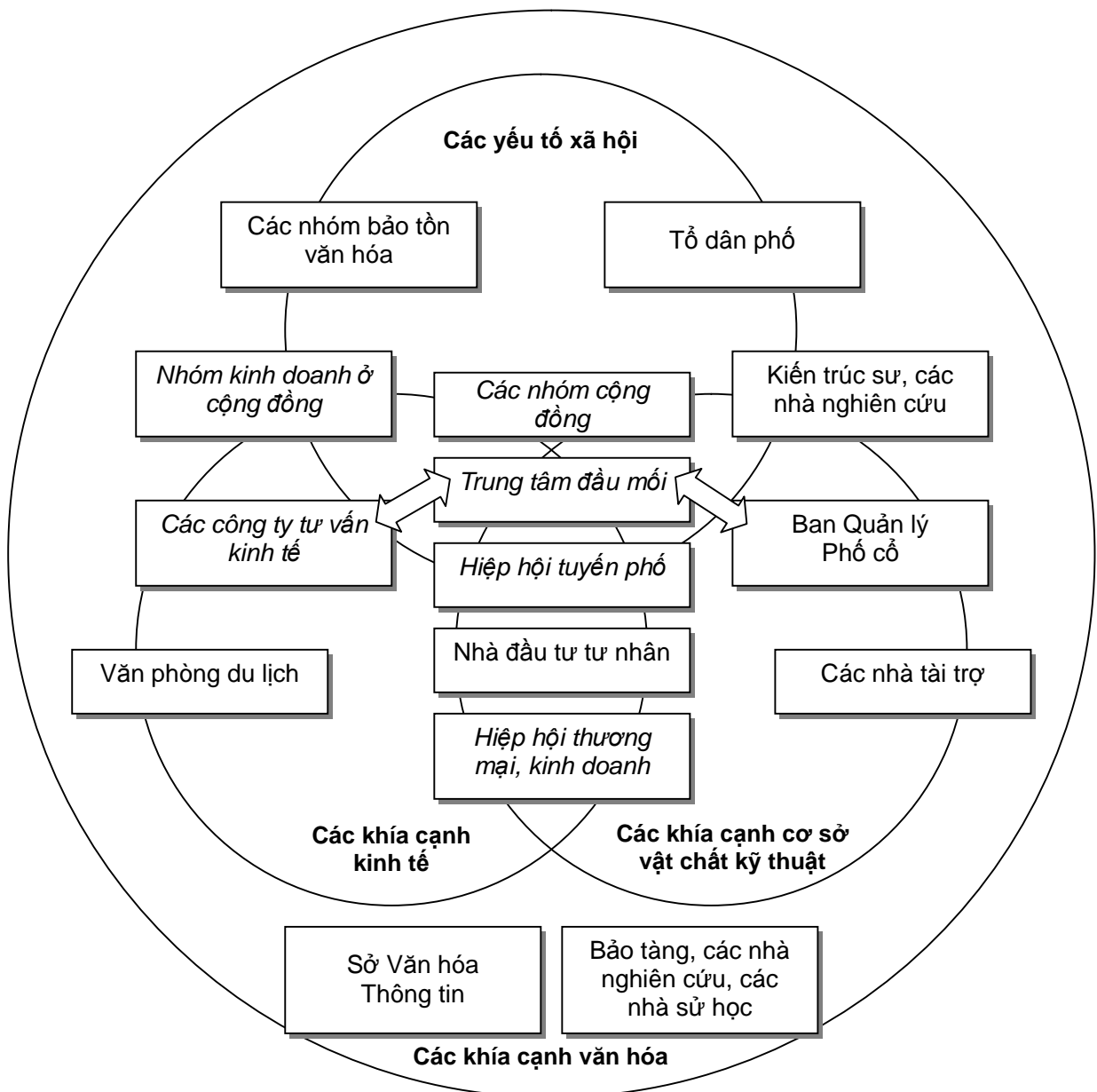
4.7 Cơ chế thể chế và các biện pháp thực hiện đề xuất

Mặc dù Khu Phố cổ là trung tâm của Hà Nội cũng như của Việt Nam nhưng hiện có rất ít chính sách và cơ chế hỗ trợ để bảo tồn và phát triển Khu Phố này. Ban Quản lý Phố cổ là cơ quan chức năng có nhiệm vụ quản lý Khu Phố cổ nhưng nhiệm vụ chủ yếu là quản lý các yếu tố cơ sở vật chất kỹ thuật, đặc biệt là bảo tồn kiến trúc của Khu Phố cổ.

Vai trò và trách nhiệm của khu vực nhà nước trong việc cải thiện điều kiện xã hội và cơ sở vật chất kỹ thuật một cách cân bằng trong khi khu vực tư nhân có thể đầu tư phát triển kinh tế vì lợi ích của họ. Để phát triển bền vững Khu Phố cổ, người dân cần phải là những đối tượng hưởng lợi ưu tiên do họ là chủ thể chính trong việc bảo tồn các giá trị truyền thống và đảm bảo cách sống truyền thống của họ.

Đề xuất cơ cấu tổ chức cần thiết được tổng hợp trong Hình 4.7.1.

Hình 4.7.1 Khung tổ chức đề xuất của Khu Phố cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP
 Ghi chú: Chữ in nghiêng là các tổ chức được đề xuất thành lập mới

(1) Thiết lập Trung tâm đầu mối

Mục tiêu là kết hợp tất cả các chức năng trong một tổ chức do cơ chế thể chế phức tạp cản trở việc tiếp cận thông tin và thực hiện các dự án. Chức năng của Trung tâm này là (i) áp dụng thể chế phù hợp, (ii) thu thập và cung cấp thông tin kịp thời và (iii) phối hợp với các cơ quan hữu quan. Trung tâm có thể cung cấp dịch vụ cho cả khu vực nhà nước và tư nhân. Ví dụ, người dân có thể tham vấn trung tâm nếu họ gặp vấn đề hư hỏng kết cấu nhà và cần hỗ trợ để cải tạo hoặc nhà đầu tư tư nhân có thể tìm kiếm vị trí lô đất phù hợp để khởi sự kinh doanh có thể tiếp cận trung tâm để được hướng dẫn về các trung tâm bất động sản và công ty tư vấn kinh doanh, v.v. Nhân viên của trung tâm không phải là những chuyên gia mà là các nhà tư vấn, cộng tác viên hoặc người dân có kinh nghiệm.

(2) Thúc đẩy việc thành lập tổ chức cộng đồng

Người dân địa phương cho biết họ sẵn sàng và nhận thức rõ tiềm năng để bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ. Do người về hưu và người già sẵn sàng đóng góp hỗ trợ các hoạt động liên quan đến Khu Phố cổ và họ đã quen với Khu Phố cổ nên cần thiết lập tổ chức cộng đồng được chính quyền địa phương và các bên liên quan công nhận nhằm khai thác tiềm năng và sự nhiệt tình của họ và để củng cố mạng lưới xã hội. Nếu các tổ chức này được hỗ trợ đủ tài chính và kỹ thuật từ bên ngoài, các tổ chức này có thể đóng vai trò là đơn vị thực hiện dự án với một nhóm chuyên gia.

(3) Thúc đẩy việc thành lập hiệp hội kinh doanh

Các hiệp hội kinh doanh của Khu Phố cổ tồn tại như là phường hội kinh doanh truyền thống trong quá khứ. Do văn hóa kinh doanh truyền thống bắt rễ từ các hoạt động kinh doanh giống nhau trên từng tuyến phố nên một số tổ chức của tuyến phố hoặc cùng ngành nghề kinh doanh như là các tổ chức sẽ được thành lập để tăng cường các hoạt động kinh tế và cải thiện điều kiện của tuyến phố. Nếu mỗi chủ thể kinh tế riêng lẻ trả phí thành viên, hiệp hội này có thể thực hiện các sự kiện chung về bán hàng, cải thiện cơ sở vật chất kỹ thuật của tuyến phố, v.v. Các hoạt động chung này sẽ góp phần tăng cường các giá trị xã hội và văn hóa của các ngành nghề kinh doanh và của các tuyến phố.

(4) Thúc đẩy các ngành nghề kinh doanh ở cộng đồng

Mặc dù định nghĩa về kinh doanh ở cộng đồng chưa được xác định rõ ràng nhưng đối với Khu Phố cổ, kinh doanh ở cộng đồng là các hoạt động kinh tế góp phần cải tạo xã hội, bảo tồn văn hóa và nâng cao tính tự chủ của cộng đồng, các hoạt động này chủ yếu do người dân khu vực thực hiện. Một điều đáng chú ý là người dân có thể thu được lợi ích tài chính từ các hoạt động này. Ví dụ, người dân trong khu vực làm hướng dẫn viên của chương trình du lịch không là hoạt động chuyên nghiệp xét từ góc độ mức độ dịch vụ nhưng những người tham gia sẽ có được nhiều thông tin về khu vực hơn và giao tiếp nhiều hơn với người dân trong khu vực. Nếu nhà nước đảm bảo đủ không gian thương mại cho các hoạt động kinh doanh ở cộng đồng, các nhóm cộng đồng có thể thuê diện tích với mức giá hợp lý và thực hiện công việc kinh doanh giống như một doanh nghiệp¹ như bán hàng thủ công truyền thống, triển lãm ảnh cũ, mở quán cà phê, phục vụ đồ ăn và thức uống của khu vực, v.v.

¹ Ở Nhật Bản, các dịch vụ kinh doanh này được gọi là “các cửa hàng thử thách” và chính quyền địa phương thường cung cấp không gian cho các doanh nghiệp với phí thuê thấp.

(5) Tổ chức các sự kiện và lễ hội văn hóa

Có rất nhiều công trình di tích, lịch sử văn hóa bị xuống cấp và bị người dân lãng quên. Để khôi phục các công trình này, không những chỉ cần cải tạo cơ sở vật chất của các công trình mà còn khôi phục các hoạt động truyền thống và văn hóa phi vật thể. Công tác khôi phục các công trình và sự kiện này sẽ góp phần nâng cao sức hấp dẫn và vẻ đẹp của Khu Phố cổ và củng cố cộng đồng địa phương.

(6) Tổ chức các buổi hội thảo và các cuộc họp cho các nhà tài trợ và các nhà nghiên cứu

Mặc dù có rất nhiều nghiên cứu và dự án được thực hiện trước đây nhưng không có thông tin, cơ sở dữ liệu và đề xuất được tổng hợp. Các hoạt động hỗ trợ của các nhà tài trợ và các nhà nghiên cứu thường mang tính tự phát do việc tiếp cận thông tin bị hạn chế. Để phối hợp các cơ quan này và chia sẻ thông tin, cần thường xuyên xuyên tổ chức các cuộc hội thảo và cuộc họp về Khu Phố cổ theo các vấn đề khác nhau từ góc độ lịch sử, văn hóa, kiến trúc, kinh tế, v.v. Các nghiên cứu chung giữa các đô thị cổ ở các nước khác sẽ góp phần tích lũy kiến thức và kinh nghiệm cho công tác bảo tồn và phát triển.

(7) Thiết lập hệ thống tài chính vi mô cho người dân và các hộ kinh doanh

Do Khu Phố cổ là khu vực tập trung các hộ gia đình và kinh doanh ở quy mô nhỏ nên không cần phải đầu tư ở quy mô lớn. Hệ thống tài chính vi mô – mô hình có thể phát triển rộng rãi trong các đơn vị này – là cách hiệu quả để cải thiện điều kiện sống và phát triển thương mại. Hệ thống này sẽ do chính quyền địa phương (UBND phường) hoặc các ngân hàng quản lý.

(8) Thành lập Quỹ bảo tồn Khu Phố cổ

Để bảo tồn các giá trị truyền thống từ cả góc độ cơ sở vật chất kỹ thuật và các giá trị phi vật thể, cần có một lượng vốn nhất định do hiện có trên 100 công trình tôn giáo, 70 tuyến phố và ô phố và 200 ngôi nhà cổ cần được bảo tồn trong khu vực. Việc thành lập Quỹ bảo tồn Khu Phố cổ sẽ không phù hợp và có quy mô lớn hơn nhiều so với hệ thống tài chính vi mô chủ yếu hỗ trợ các hộ gia đình và các chủ thể kinh doanh riêng lẻ. Các nguồn tài chính của quỹ này chủ yếu là từ các nhà tài trợ, khu vực thu nhân, nguồn thu từ thuế và doanh thu từ các hoạt động kinh tế, đặc biệt là ngành du lịch, v.v. Quỹ này có thể được sử dụng là nguồn cung cấp tài chính vi mô do nhu cầu quay vòng vốn và nhằm góp phần bảo tồn các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ cũng như cải thiện cơ sở vật chất của khu vực này.

4.8 Cơ chế và các biện pháp thực hiện đề xuất

Mặc dù Khu Phố Cổ là trung tâm của thành phố Hà Nội cũng như của Việt Nam nhưng hiện có rất ít chính sách và cơ chế hỗ trợ nhằm bảo tồn và phát triển Khu Phố Cổ. Ban Quản lý Phố cổ là cơ quan chuyên môn thực hiện công tác quản lý Khu Phố Cổ nhưng chức năng của Ban Quản lý mới chỉ tập trung ở công tác quản lý các khía cạnh cơ sở vật chất kỹ thuật, đặc biệt là bảo tồn kiến trúc.

Vai trò và chức năng của khu vực nhà nước là cải thiện điều kiện xã hội và cơ sở vật chất kỹ thuật một cách cân bằng trong khu vực tư nhân có thể đầu tư phát triển kinh tế vì lợi ích của họ. Để phát triển bền vững Khu Phố Cổ, người dân cần phải là đối tượng hưởng lợi trước tiên do họ là các chủ thể chính trong công tác bảo tồn các giá trị truyền thống và duy trì nề nếp sinh hoạt truyền thống.

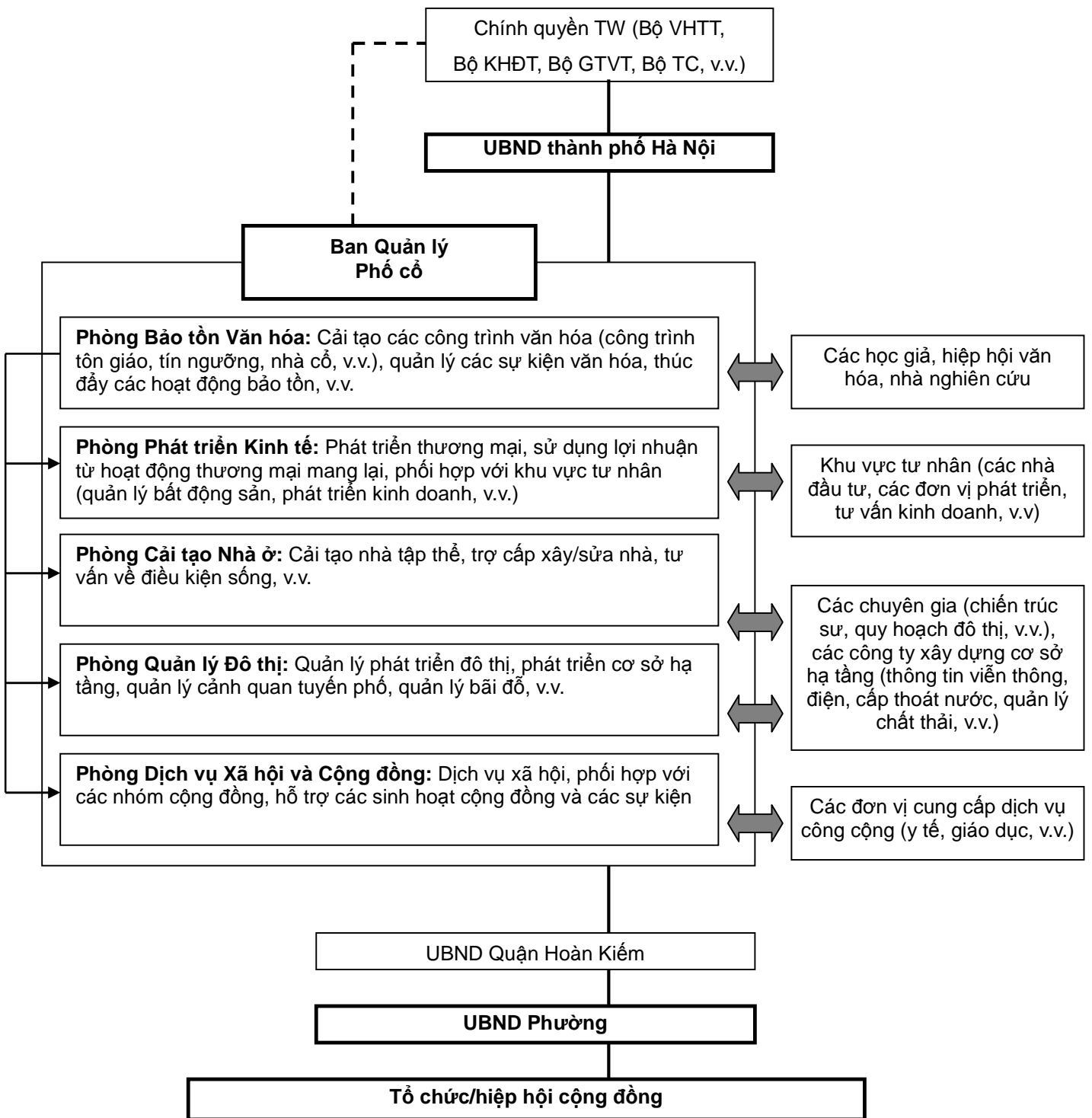
Công tác thực hiện QHTT đề xuất (tầm nhìn, mục tiêu, chiến lược và kế hoạch hành động) cần có sự tham gia của nhiều bên liên quan từ cả khu vực nhà nước và khu vực tư nhân cũng như các đối tác ở địa phương – những người chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề chuyên ngành và liên ngành trên cơ sở có sự phối hợp chặt chẽ giữa các bên. Do đó, cần xây dựng tổ chức thể chế phù hợp để thực hiện các vấn đề này.

Mặc dù có một số bên liên quan tham gia vào công tác bảo tồn Khu Phố Cổ nhưng chính khu vực tư nhân mới là đối tượng chịu trách nhiệm thực hiện các công việc cơ bản. Khu vực tư nhân là đối tượng thực hiện phát triển đô thị và sự cạnh tranh trên thị trường và được quyết định bởi các yếu tố này. Do đó, vai trò của Nhà nước là hỗ trợ giúp nâng cao phúc lợi xã hội và sức cạnh tranh của các bên một cách tổng thể (như xã hội, văn hóa, kinh tế, môi trường, v.v.) và sự phát triển bền vững của Khu Phố Cổ.

Để duy trì Khu Phố Cổ là giá trị cốt lõi theo hướng bảo tồn bản sắc văn hóa riêng có của Khu Phố, cần đạt được sự đồng thuận về định hướng và mục tiêu phát triển Khu Phố Cổ cũng như có các hoạt động phối hợp chặt chẽ. Lĩnh vực này cũng là nhiệm vụ cơ bản của Chính quyền.

Tổ chức thể chế đề xuất cho thấy vai trò quan trọng của Ban Quản lý Phố Cổ. Do chỉ có Ban Quản lý Phố Cổ là cơ quan có chức năng quản lý Khu Phố Cổ nên cần nâng cao vai trò và trách nhiệm của Ban Quản lý, không chỉ giới hạn trong các vấn đề bảo tồn mà cả trong công tác bảo tồn và phát triển. Do có nhiều bên liên quan liên quan đến Khu Phố Cổ, gồm cả các cơ quan, tổ chức trong và ngoài nước nên Ban Quản lý Phố Cổ phải là người điều phối giữa các bên liên quan. Vai trò chính của Ban Quản lý Phố Cổ là (i) thực thi các quy định, (ii) phát triển và (iii) điều phối. Nghiên cứu đề xuất thành lập một phòng chức năng để thực hiện các mục tiêu đặt ra. Để thực hiện điều này, vấn đề cấp bách là tăng số biên chế và năng lực phát triển của Ban Quản lý Phố Cổ.

Hình 4.8.1 Tổ chức thể chế quản lý Khu Phố Cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Bảng 4.8.1 Các bên liên quan và vai trò quản lý Khu Phố Cổ

Các bên liên quan	Chức năng và nhiệm vụ chính	Vai trò chính				
		Bảo tồn văn hóa	Phát triển kinh tế	Cải thiện đời sống	Cải tạo không gian đô thị	Thể chế và quản lý
Cấp TW (Bộ VHTT, Bộ KHĐT, Bộ GTVT, Bộ TC, v.v.)	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng chính sách Thiết lập khung thể chế Hỗ trợ kỹ thuật và tài chính Cấp ngân sách 	A	B	B	B	B
UBND thành phố Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng và thực hiện chính sách Cải tạo cơ sở hạ tầng Cấp vốn 	B	A	B	A	A
Ban Quản lý Phố Cổ	<ul style="list-style-type: none"> Thực thi chính sách/hướng dẫn và quản lý Phối hợp các bên liên quan Phát triển Hỗ trợ cộng đồng Cung cấp thông tin 	A	B	A	B	A
UBND quận	<ul style="list-style-type: none"> Cấp vốn Phát triển cơ sở hạ tầng 		A	B	A	
UBND phường	<ul style="list-style-type: none"> Phối hợp các nhóm/người dân địa phương Xây dựng QH phát triển phường/ ô phố/ tuyến phố 			A	B	A
Nhóm/người dân địa phương	<ul style="list-style-type: none"> Tổ chức các nhóm/hiệp hội địa phương Thực hiện kế hoạch hành động/dự án 	A	B	A	B	B
Khu vực tư nhân	<ul style="list-style-type: none"> Cấp vốn/đầu tư phát triển Thực hiện và quản lý dự án 		A	B	B	
Các học giả	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ và tư vấn kỹ thuật Hỗ trợ quy hoạch Nghiên cứu 	B		B	B	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Ghi chú: A: Vai trò chính, B: vai trò thứ yếu và để trống: không có vai trò

5 KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1 Kết luận

Dự án thí điểm về phát triển ô phố cho thấy hướng tiếp cận tổng thể với các mục tiêu: (i) tăng diện tích sàn, (ii) cải thiện môi trường sống, (iii) bảo tồn và khôi phục các giá trị truyền thống và (iv) tăng cường sức cạnh tranh kinh tế. Do dự án này sẽ không chỉ góp phần cải tạo cơ sở vật chất kỹ thuật mà còn góp phần phát triển xã hội và thúc đẩy việc gìn giữ các truyền thống và văn hóa địa phương nên cần huy động sự tham gia của các bên liên quan.

Hiện khu vực tư nhân đang thực hiện nhiều hoạt động phát triển tự phát, không kiểm soát. Vai trò của các cơ quan chức năng là thiết lập hệ thống và tổ chức quản lý phù hợp và thực hiện kiểm soát, hướng dẫn phát triển hợp lý. Bất cứ biện pháp bảo tồn và hoạt động phát triển nào cũng đều được thực hiện bằng kỹ thuật và nguồn tài chính của khu vực tư nhân. Các nhóm dân cư có thể là một trong các cơ quan thực hiện với sự hỗ trợ tài chính và kỹ thuật từ chính quyền và các nhà tài trợ.

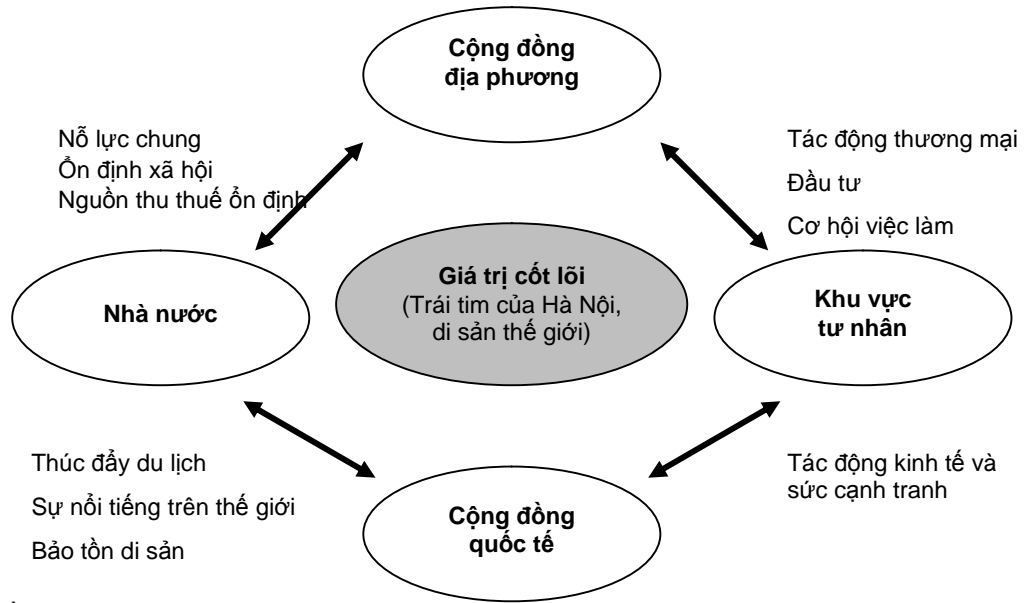
Để thực hiện hiệu quả và nhân rộng đề xuất trong các khu vực khác, hướng tiếp cận quy hoạch này cần được áp dụng ở cấp phường với sự tham gia của người dân và chính quyền địa phương và khuyến khích các nhà đầu tư tư nhân. Song song với quy hoạch tái phát triển ô phố và thực hiện, các hoạt động xã hội, văn hóa cần được thúc đẩy để góp phần cải thiện điều kiện sống và bảo tồn văn hóa với việc hình thành cơ chế thể chế đề xuất và sự tham gia của cộng đồng.

5.2 Đề xuất

(1) Thiết lập mạng lưới chia sẻ các giá trị cốt lõi

Các giá trị của Khu Phố cổ không chỉ là các công trình văn hóa mà còn bao gồm các giá trị văn hóa phi vật thể được truyền tụng trong lịch sử lâu dài như mạng lưới xã hội, các sự kiện văn hóa, các hoạt động thương mại truyền thống, v.v. Mặc dù có thể bảo tồn các công trình văn hóa lịch sử nhờ sự hỗ trợ kỹ thuật và tài chính từ bên ngoài nhưng nỗ lực của cộng đồng là yếu tố then chốt giúp bảo tồn các giá trị phi vật thể. Mặc dù các cơ quan chức năng đang xúc tiến nộp hồ sơ lên Ủy ban di sản thế giới của UNESCO xin công nhận Khu Phố cổ là di sản thế giới nhưng môi trường cơ sở vật chất kỹ thuật và xã hội của Khu Phố cổ vẫn rất dễ bị ảnh hưởng bởi cả các yếu tố tích cực và tiêu cực. Để đảm bảo sự phát triển bền vững của Khu Phố cổ, cần thiết lập cơ chế thực hiện và mạng lưới hiệu quả giữa các bên liên quan để chia sẻ nhận thức chung về các giá trị và các nỗ lực chung (xem Hình 5.2.1).

Hình 5.2.1 Mạng lưới bảo tồn các giá trị cốt lõi đề xuất của Khu Phố cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

(2) Tổ chức thể chế và phát triển năng lực

Kết quả của Dự án này cho thấy người dân và các tổ chức, gồm cả khu vực tư nhân đều tích cực tham gia và mong muốn bảo tồn và phát triển Khu Phố Cổ. Vấn đề còn thiếu hiện nay là tổ chức thể chế và năng lực hiệu quả của các cơ quan thực hiện này.

Nghiên cứu đã đề xuất tổ chức thể chế và phát triển năng lực cụ thể như sau;

(i) Thiết lập trung tâm đầu mối

Mục tiêu là kết hợp tất cả các chức năng trong một tổ chức do cơ chế thể chế phức tạp cản trở việc tiếp cận thông tin và thực hiện các dự án. Chức năng của Trung tâm này là (i) áp dụng thể chế phù hợp, (ii) thu thập và cung cấp thông tin kịp thời và (iii) phối hợp với các cơ quan hữu quan. Trung tâm có thể cung cấp dịch vụ cho cả khu vực nhà nước và tư nhân. Ví dụ, người dân có thể tham vấn trung tâm nếu họ gặp vấn đề hư hỏng kết cấu nhà và cần hỗ trợ để cải tạo hoặc nhà đầu tư tư nhân có thể tìm kiếm vị trí lô đất phù hợp để khởi sự kinh doanh có thể tiếp cận trung tâm để được hướng dẫn về các trung tâm bất động sản và công ty tư vấn kinh doanh, v.v. Nhân viên của trung tâm không phải là những chuyên gia mà là các nhà tư vấn, cộng tác viên hoặc người dân có kinh nghiệm.

(ii) Thúc đẩy việc thành lập tổ chức cộng đồng

Người dân địa phương cho biết họ sẵn sàng và nhận thức rõ tiềm năng để bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ. Do người về hưu và người già sẵn sàng đóng góp hỗ trợ các hoạt động liên quan đến Khu Phố cổ và họ đã quen với Khu Phố cổ nên cần thiết lập tổ chức cộng đồng được chính quyền địa phương và các bên liên quan công nhận nhằm khai thác tiềm năng và sự nhiệt tình của họ và để củng cố mạng lưới xã hội. Nếu các tổ chức này được hỗ trợ đủ tài chính và kỹ thuật từ bên ngoài, các tổ chức này có thể đóng vai trò là đơn vị thực hiện dự án với một nhóm chuyên gia.

(iii) Thúc đẩy việc thành lập hiệp hội kinh doanh

Các hiệp hội kinh doanh của Khu Phố cổ tồn tại như là phường hội kinh doanh truyền thống trong quá khứ. Do văn hóa kinh doanh truyền thống bắt rễ từ các hoạt động kinh doanh giống nhau trên từng tuyến phố nên một số tổ chức của tuyến phố hoặc cùng ngành nghề kinh doanh như là các tổ chức sẽ được thành lập để tăng cường các hoạt động kinh tế và cải thiện điều kiện của tuyến phố. Nếu mỗi chủ thể kinh tế riêng lẻ trả phí thành viên, hiệp hội này có thể thực hiện các sự kiện chung về bán hàng, cải thiện cơ sở vật chất kỹ thuật của tuyến phố, v.v. Các hoạt động chung này sẽ góp phần tăng cường các giá trị xã hội và văn hóa của các ngành nghề kinh doanh và của các tuyến phố.

(iv) Thúc đẩy các ngành nghề kinh doanh ở cộng đồng

Mặc dù định nghĩa về kinh doanh ở cộng đồng chưa được xác định rõ ràng nhưng đối với Khu Phố cổ, kinh doanh ở cộng đồng là các hoạt động kinh tế góp phần cải tạo xã hội, bảo tồn văn hóa và nâng cao tính tự chủ của cộng đồng, các hoạt động này chủ yếu do người dân khu vực thực hiện. Một điều đáng chú ý là người dân có thể thu được lợi ích tài chính từ các hoạt động này. Ví dụ, người dân trong khu vực làm hướng dẫn viên của chương trình du lịch không là hoạt động chuyên nghiệp xét từ góc độ mức độ dịch vụ nhưng những người tham gia sẽ có được nhiều thông tin về khu vực hơn và giao tiếp nhiều hơn với người dân trong khu vực. Nếu nhà nước đảm bảo đủ không gian thương mại cho các hoạt động kinh doanh ở cộng đồng, các nhóm cộng đồng có thể thuê diện tích với mức giá hợp

lý và thực hiện công việc kinh doanh giống như một doanh nghiệp¹ như bán hàng thủ công truyền thống, triển lãm ảnh cũ, mở quán cà phê, phục vụ đồ ăn và thức uống của khu vực, v.v.

(v) Tổ chức các sự kiện và lễ hội văn hóa

Có rất nhiều công trình di tích, lịch sử văn hóa bị xuống cấp và bị người dân lãng quên. Để khôi phục các công trình này, không những chỉ cần cải tạo cơ sở vật chất của các công trình mà còn khôi phục các hoạt động truyền thống và văn hóa phi vật thể. Công tác khôi phục các công trình và sự kiện này sẽ góp phần nâng cao sức hấp dẫn và vẻ đẹp của Khu Phố cổ và củng cố cộng đồng địa phương..

(vi) Tổ chức các buổi hội thảo và các cuộc họp cho các nhà tài trợ và các nhà nghiên cứu

Mặc dù có rất nhiều nghiên cứu và dự án được thực hiện trước đây nhưng không có thông tin, cơ sở dữ liệu và đề xuất được tổng hợp. Các hoạt động hỗ trợ của các nhà tài trợ và các nhà nghiên cứu thường mang tính tự phát do việc tiếp cận thông tin bị hạn chế. Để phối hợp các cơ quan này và chia sẻ thông tin, cần thường xuyên tổ chức các cuộc hội thảo và cuộc họp về Khu Phố cổ theo các vấn đề khác nhau từ góc độ lịch sử, văn hóa, kiến trúc, kinh tế, v.v. Các nghiên cứu chung giữa các đô thị cổ ở các nước khác sẽ góp phần tích lũy kiến thức và kinh nghiệm cho công tác bảo tồn và phát triển.

(vii) Thiết lập hệ thống tài chính vi mô cho người dân và các hộ kinh doanh

Do Khu Phố cổ là khu vực tập trung các hộ gia đình và kinh doanh ở quy mô nhỏ nên không cần phải đầu tư ở quy mô lớn. Hệ thống tài chính vi mô – mô hình có thể phát triển rộng rãi trong các đơn vị này – là cách hiệu quả để cải thiện điều kiện sống và phát triển thương mại. Hệ thống này sẽ do chính quyền địa phương (UBND phường) hoặc các ngân hàng quản lý.

(viii) Thành lập Quỹ bảo tồn Khu Phố cổ

Để bảo tồn các giá trị truyền thống từ cả góc độ cơ sở vật chất kỹ thuật và các giá trị phi vật thể, cần có một lượng vốn nhất định do hiện có trên 100 công trình tôn giáo, 70 tuyến phố và ô phố và 200 ngôi nhà cổ cần được bảo tồn trong khu vực. Việc thành lập Quỹ bảo tồn Khu Phố cổ sẽ không phù hợp và có quy mô lớn hơn nhiều so với hệ thống tài chính vi mô chủ yếu hỗ trợ các hộ gia đình và các chủ thể kinh doanh riêng lẻ. Các nguồn tài chính của quỹ này chủ yếu là từ các nhà tài trợ, khu vực thu nhân, nguồn thu từ thuế và doanh thu từ các hoạt động kinh tế, đặc biệt là ngành du lịch, v.v. Quỹ này có thể được sử dụng là nguồn cung cấp tài chính vi mô do nhu cầu quay vòng vốn và nhằm góp phần bảo tồn các giá trị truyền thống của Khu Phố cổ cũng như cải thiện cơ sở vật chất của khu vực này.

¹ Ở Nhật Bản, các dịch vụ kinh doanh này được gọi là “các cửa hàng thử thách” và chính quyền địa phương thường cung cấp không gian cho các doanh nghiệp với phí thuê thấp.