

# QUY HOẠCH SỬ DỤNG KHÔNG GIAN NGẦM TẠI CÁC KHU PHỐ CŨ HÀ NỘI

**TS. KTS. Nguyễn Xuân Ninh,**  
*Chủ nhiệm Khoa Quy hoạch;*  
**& ThS. KTS. Đỗ Bình Minh**  
*Đại học Kiến trúc Hà Nội*

## 1. Vai trò của không gian ngầm tại các khu phố cũ Hà Nội

Trong điều kiện về kinh tế và khoa học công nghệ hiện nay, khai thác không gian ngầm là một biện pháp khai thác một cách có hiệu quả quỹ đất đang ngày càng quý hiếm ở đô thị, nhất là các đô thị lớn như Hà Nội, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển. Trước đây, không gian ngầm được sử dụng chủ yếu cho công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình giao thông ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng. Ngày nay, không gian ngầm đô thị bao gồm nhiều loại công trình ngầm khác nhau:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: Không gian ngầm là nơi đặt những công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phục vụ cho mọi hoạt động của đô thị;
- Các công trình giao thông và giao thông công cộng ngầm: trong đó đáng kể nhất là hệ thống đường sắt đô thị ngầm, đường bộ hành, đường cơ giới ngầm nhằm đảm bảo mạch máu giao thông thông suốt không tắc nghẽn của các đô thị hiện đại;
- Các công trình ngầm dân dụng: Nơi diễn ra các hoạt động dân sự (thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí...) nhằm tăng cường hiệu quả của các hoạt động này trên mặt đất chật chội, giữ gìn cảnh quan đô thị và tránh các tác động bất lợi của thời tiết, khí hậu;



**Hình 1. Ga xe điện ngầm ở Canada.**  
(Ảnh nguồn: Internet)



**Hình 2.**  
Phần ngầm  
một trung tâm  
thương mại ở  
Singapore.  
(Ảnh nguồn:  
Internet)

- Phần ngầm của các công trình xây dựng-kiến trúc lộ thiên: các tầng ngầm của các nhà cao tầng, phần ngầm của các công trình xây dựng kiến trúc bề mặt thành phố...

Hệ thống các công trình ngầm đô thị hình thành nên không gian ngầm đô thị đóng góp một phần không thể thiếu trong không gian đô thị nói chung ở các mặt sau:

- Là nơi đặt hầu hết các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, cung cấp toàn bộ dịch vụ hạ tầng sống còn trong đô thị. Góp phần giải phóng không gian trên mặt đất cho các công trình kiến trúc và cảnh quan;

- Đóng góp phần rất lớn vào hệ thống giao thông đô thị, tăng hiệu suất giao thông cho cả phương tiện cơ giới và người đi bộ mà không làm ảnh hưởng đến cảnh quan truyền thống của đô thị. Đặc biệt với hệ thống đường sắt ngầm đô thị, cung cấp phương tiện giao thông hành khách số lượng lớn và ổn định trong đô thị;

- Phần ngầm của các công trình xây dựng góp phần hoàn thiện chức năng sử dụng cho các công trình xây dựng trong đô thị, nhất là các khu vực giới hạn về chiều cao, mật độ và quy định chặt chẽ về cảnh quan;

- Các không gian thương mại và công cộng ngầm trong đô thị làm tăng công suất hoạt động của không gian trung tâm. Tăng cường tiện nghi, giảm bất lợi của thời tiết, khí hậu đến hoạt động đô thị. Không gian công cộng ngầm cũng tạo tiện nghi cho người đi bộ và sử dụng các phương tiện công cộng, giảm sử dụng các phương tiện cá nhân, đặc biệt ở các khu trung tâm.

## 2. Thực trạng Quy hoạch sử dụng không gian ngầm tại các khu phố cũ Hà Nội

Các khu phố cũ của Hà Nội là khu vực được hình thành một cách có quy hoạch trong thời kỳ thuộc Pháp, có giá trị đặc thù cả về kiến trúc, quy hoạch, cảnh quan đô thị. Khu phố cũ chiếm diện tích 394,5 ha nằm trên địa bàn các quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Hai Bà Trưng. Bao gồm các phân khu:

Khu phố cũ phía nam quận Hoàn Kiếm, Khu phố cũ phía đông quận Ba Đình, Khu phố cũ phía bắc quận Hai Bà Trưng. Trong đó còn bao gồm những khu vực đặc biệt: Khu Trung tâm chính trị Ba Đình. Khu di tích Hoàng thành Thăng Long, Khu vực Hồ Gươm và phụ cận, Cùng với khu phố cổ, khu phố cũ Hà Nội chính là linh hồn của đô thị Hà Nội.



**Hình 3. Vị trí, ranh giới khu phố cũ Hà Nội.**  
(Nguồn Dự thảo quy chế quản lý Kiến trúc quy hoạch khu phố cũ Hà Nội)

Theo quy hoạch tổng thể Hà Nội mở rộng khu vực nội đô lịch sử của Hà Nội trong đó có khu phố cũ từ 33.000 người/km<sup>2</sup> hiện nay xuống 23.000 người/km<sup>2</sup> vào năm 2050 và xuống dưới 10.000 người/km<sup>2</sup> trong tương lai xa hơn. Đô thị trung tâm, trong đó có khu phố cũ Hà Nội sẽ đóng vai trò: là trung tâm hành chính, chính trị, đối ngoại, văn hóa, thương mại, dịch vụ, đào tạo chất lượng cao... Do đó, nhu cầu phát triển của khu vực này trong thời gian tới là rất lớn. Tuy nhiên, cần có những giải pháp khai thác một cách có hiệu quả cao quỹ đất hiện có để có thể vừa đáp ứng yêu cầu phát triển vừa không làm mất đi những giá trị đặc thù vốn có của khu đô thị cũ này (*mật độ XD, tương quan tỷ lệ các loại đất hợp lý...*). Muốn thế, khai thác không gian ngầm có thể coi như giải pháp tối ưu.



**Hình 4.** Khu phố cũ trong quy hoạch mạng lưới tàu điện ngầm và đường sắt đô thị. (Nguồn: Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050)

Trong những thập niên gần đây, trong khu phố cũ Hà Nội cũng đã XD thêm một số công trình cao tầng như Tháp Vietcombank, tháp Hà Nội, Vincom... Những công trình này đã khai thác phần không gian ngầm để phục vụ để xe và các yêu cầu kỹ thuật. Mặt khác, do nhu cầu phát triển, các hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng trong khu vực phố cũ có xu hướng quá tải, cần tăng cường và hiện đại hóa. Đã xuất hiện các đề xuất khai thác không gian ngầm đô thị nhằm đáp ứng các nhu cầu trên.

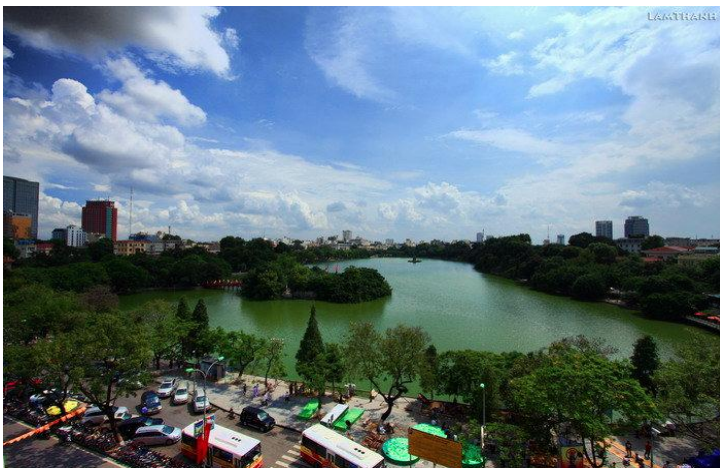
Không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội hiện nay chủ yếu được khai thác để đặt các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường ống đô thị. Một số công trình cao tầng như Tháp Vietcombank, BIDV hay Vincom.... sử dụng không gian ngầm để làm hầm đỗ xe. Không gian ngầm đô thị chưa được khai thác vào các mục đích khác.

Tuy nhiên, nhìn chung không gian ngầm trong khu phố cũ hiện nay vẫn chưa được khai thác. Thậm chí những đề xuất khai thác gần đây cũng chỉ là những công trình nhỏ lẻ giải quyết một số bức xúc về hạ tầng, trong khi nhu cầu sử dụng không gian ngầm để khai thác một cách có hiệu quả quỹ đất vốn ngày càng quý hiếm ở đây đang là vấn đề đang bỏ ngỏ.



**Hình 5.** Một hình ảnh tiêu biểu của khu phố cũ.

*(Ảnh nguồn Lâm Thanh)*



**Hình 6.** Hồ Gươm điểm nhấn cảnh quan quan trọng.

*(Ảnh nguồn Lâm Thanh)*

Các nhu cầu cụ thể:

- Nhu cầu xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị: Cũng giống như các khu vực đô thị khác, việc hiện đại hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ phát sinh nhu cầu sử dụng không gian ngầm;
- Nhu cầu về bãi đỗ xe ngầm: sự chuyển đổi cơ cấu giao thông đô thị đã làm xuất hiện nhu cầu về chỗ đỗ xe cơ giới mà không gian trên mặt đất không thể đáp ứng được. Đặc biệt tại các trung tâm công cộng đô thị, hoặc nơi tập trung dân cư;
- Nhu cầu sử dụng không gian ngầm cho hệ thống đường sắt đô thị;
- Nhu cầu phát triển không gian ngầm cho các hoạt động thương mại và công cộng. Nhu cầu này đặt ra hiện nay chưa thật sự bức xúc. Tuy nhiên cùng với sự phát triển mở rộng của thành phố. Vai trò trung tâm sẽ ngày càng được khẳng định, các hoạt động dân sự công cộng sẽ phát triển nhanh chóng trong tương lai. Trong khi

không gian trên mặt đất bị giới hạn bởi các yếu tố cảnh quan và bảo tồn, việc phát triển không gian dân sự ngầm sẽ là nhu cầu quan trọng trong tương lai;

- Nhu cầu sử dụng không gian ngầm cho mục đích an ninh quốc phòng. Trong khu vực có các trung tâm chính trị, hành chính quốc gia. Nhưng khu vực này có nhu cầu sử dụng không gian ngầm phục vụ an ninh.

### **3. Cơ sở quy hoạch xây dựng không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội**

#### **3.1. Các căn cứ pháp lý về quy hoạch xây dựng không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội đã được ban hành**

Luật Quy hoạch có định nghĩa về không gian ngầm và xác định việc quản lý phải tuân theo quy hoạch (điều 66 và 67).

Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành - *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD* xác định nội dung quy hoạch không gian ngầm đô thị.

*Nghị định số 39/2010/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị* Quy định bao quát từ Quy hoạch đến xây dựng và vận hành không gian ngầm đô thị.

*Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050* đã xác định quy hoạch mạng lưới xe điện ngầm Hà Nội trong đó có khu phố cũ. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành nghiên cứu các dự án xây dựng mạng lưới xe điện ngầm – công trình ngầm cốt lõi.

#### **3.2. Yếu tố tác động đến việc quy hoạch xây dựng không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội**

- Yếu tố quy hoạch đô thị và các đặc trưng về Kiến trúc cảnh quan khu phố cũ;
- Công tác xây dựng và quản lý xây dựng đô thị;
- Điều kiện tự nhiên và môi trường của Hà Nội;
- Yếu tố về phát triển kinh tế và xã hội.

### **4. Đề xuất mô hình quy hoạch sử dụng không gian ngầm tại các khu phố cũ của Hà Nội**

#### **4.1. Về quy hoạch không gian ngầm**

Thực trạng việc xây dựng và khai thác không gian ngầm còn mang tính đơn lẻ cho từng công trình như đã nêu trên có nguy cơ tạo nên nhưng bất cập trong yêu cầu phát triển không gian ngầm ở nước ta, nói chung, và ở khu phố cũ của Hà Nội, nói riêng. Từ lý thuyết cũng như thực tế khai thác không gian ngầm của các nước tiến tiến cho thấy cho thấy không gian ngầm được khai thác hiệu quả khi nó gắn bó chặt chẽ với không gian trên mặt đất ngay từ bước quy hoạch cho đến xây dựng. Việc thiếu vắng một mô hình kết hợp sẽ dẫn đến công trình ngầm được xây dựng ra không sử dụng đúng công suất, hoặc không đem lại hiệu quả. Đối với khu phố cũ Hà Nội các mô hình sau đây có thể được nghiên cứu và áp dụng:

- Mô hình Không gian thương mại ngầm tích hợp với công trình giao thông ngầm, đặc biệt là các nhà ga đường sắt đô thị. Theo quy hoạch, khu phố cũ có 3

tuyến đường sắt đô thị ngầm đi qua là tuyến số 1 số 2 và số 3. Các ga xe điện ngầm lớn như Ga Hà Nội và các ga khác đều có thể áp dụng được mô hình này;

- Mô hình không gian ngầm kết hợp các trục tuyến thương mại. Không gian thương mại ngầm thường được kết hợp với những lối đi bộ ngầm, kết nối với hệ thống giao thông công cộng. Mô hình này có thể được áp dụng trên các tuyến thương mại quan trọng như Hai Bà Trưng, Trảng Tiền;

- Mô hình không gian ngầm với các khu vực bảo tồn cảnh quan đô thị. Không gian ngầm sẽ bổ sung các chức năng cho khu vực mà không làm thay đổi cảnh quan. Mô hình này có thể áp dụng ở khu vực quanh hồ Hoàn Kiếm;



**Hình 7.** Dhoby Ghaut một trung tâm thương mại kết hợp với ga xe điện ngầm ở Singapore.

*(Ảnh nguồn Internet)*



**Hình 8.** Phần ngầm bảo tàng Louvre, Paris, Pháp.

*(Ảnh nguồn: Internet)*

- Mô hình phần ngầm của các nhà cao tầng: là mô hình dễ khuyến khích đầu tư xây dựng nhất. Cần có chính sách khuyến khích các nhà đầu tư khai thác không gian ngầm, khuyến khích kết nối không gian ngầm với các công trình liền kề.

Các mô hình trên không nên dập khuôn từ các mô hình nước ngoài, cần có những nghiên cứu cụ thể cho phù hợp với đặc điểm về lịch sử, xã hội cũng như tự nhiên của khu phố cũ.

#### **4.2. Chủ trương chính sách**

Với tầm quan trọng và đặc điểm của khu phố cũ Hà Nội, Nhà nước và Thành phố cần có những chính sách:

- Chính sách quản lý không gian ngầm trong các trung tâm chính trị quốc gia, các cơ quan quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia như trung tâm chính trị Ba Đình, trụ sở các bộ, cơ quan trung ương;

- Chính sách và chủ trương khai thác không gian ngầm đối với các khu vực, công trình có giá trị mang tính di sản;

- Chính sách đối với các di tích được phát lộ trong quá trình thi công xây dựng công trình ngầm;

- Chính sách khuyến khích đầu tư xây dựng không gian ngầm.

Đặc thù của các công trình ngầm là xây dựng chi phí cao và sử dụng lâu dài, không dễ làm và không dễ bỏ. Đặc biệt trong khu vực Phố cũ với mật độ các công trình di sản dày đặc, việc tổ chức không gian ngầm đô thị càng phải được tiến hành theo quy trình chặt chẽ từ dự báo nhu cầu, quy hoạch, khuyến khích đầu tư cho đến vận hành.

### **5. Kết luận và Kiến nghị**

#### **Kết luận**

Không gian ngầm đô thị là thành phần không thể thiếu trong không gian đô thị hiện đại. Vừa mang trong mình một phần di sản của Hà Nội, vừa đóng trọng trách trung tâm đô thị thủ đô, việc phát triển không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội vừa bức thiết vừa có những đặc điểm riêng.

Cần đánh giá nhu cầu xây dựng và sử dụng không gian ngầm đô thị cho khu phố cũ Hà Nội không những trước mắt mà còn cho tương lai dài hạn. Công trình ngầm không chỉ giải quyết một số bức xúc về hạ tầng đô thị trước mắt mà cần được đánh giá như một bộ phận không gian ngầm đô thị trong tổng thể không gian đô thị tương lai.

Phương thức phát triển và khai thác không gian ngầm cần được nghiên cứu kỹ lưỡng thông qua các mô hình thích hợp. Các mô hình này sẽ đảm bảo không gian ngầm được xây dựng phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội, kết nối mật thiết với không gian trên mặt đất và sử dụng hiệu quả.

Áp dụng các mô hình quy hoạch trên hình thành hệ thống các quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết sử dụng không gian ngầm trong khu phố cũ Hà Nội là tiền đề cơ bản để hình thành và phát triển không gian này.

## ***Kiến nghị***

Rất cần thiết phải có một quy hoạch tổng thể sử dụng không gian ngầm cho khu vực. Đặc điểm của khu phố cũ Hà Nội là phức tạp về chức năng với nhiều phân khu khác nhau. Cần phải có yêu cầu bắt buộc các quy hoạch chi tiết phải đưa yếu tố không gian ngầm trong tổ chức không gian, tính toán sử dụng đất.

Thu hút nguồn lực từ nhiều thành phần kinh tế tham gia xây dựng không gian ngầm đô thị là rất cần thiết. Thực tế, đã có nhiều nhà đầu tư đề xuất các dự án xây dựng công trình ngầm cho đô thị. Tuy nhiên, do vị thế và nguồn lực, các nhà đầu tư tư nhân thường tập trung vào các công trình đơn lẻ thiếu tính liên kết. Nên cũng coi không gian ngầm đô thị là một tổng thể trong đó:

- Nhà nước cần đầu tư những phần công trình mang tính hạ tầng cốt lõi như tuyến và nhà ga xe điện ngầm; hầm cho người đi bộ;

- Các nhà đầu tư tư nhân sẽ tham gia đầu tư vào các bộ phận công trình có thể khai thác thương mại được như: không gian thương mại ngầm, bãi đỗ xe ngầm có thu phí...

### **Tài liệu tham khảo:**

1. Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050.
2. Quy hoạch xây dựng công trình ngầm đô thị - PGS. TS. Nguyễn Hồng .
3. Quy hoạch bãi đỗ xe ngầm công cộng trong đô thị - TS. KTS Lương Tú Quyên.
4. Dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu phố cũ Hà Nội.