TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI
KHOA QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: QUẢN LÝ XÂY DỰNG

ĐỀ TÀI:

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU (XÃ CHUYÊN MỸ - HÀ NỘI) NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA

GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN: **TS.KTS NGÔ VIỆT HÙNG**
SINH VIÊN THỰC HIỆN: **NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH**
MÃ SỐ SINH VIÊN: **2151080287**
LỚP**:** **21QL4**

Hà Nội, 02/2026

TÓM TẮT

Tên đề tài: Quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ - Hà Nội) nhằm phát huy "Tinh thần nơi chốn" trong bối cảnh đô thị hoá

Sinh viên thực hiện: Nguyễn Thị Hương Quỳnh

Số thẻ sinh viên: 2151080287 **Lớp**: 21QL4

Nội dung đồ án:

Đồ án thực hiện trên 122 trang thuyết minh bao gồm phần tổng quan, phần nội dung, phần kết luận- kiến nghị; 16 bản vẽ khổ A3 và 4 bản vẽ khổ A0

Đồ án thực hiên quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ - Hà Nội) nhằm phát huy "Tinh thần nơi chốn" trong bối cảnh đô thị hoá. Đồ án đã được hệ thống qua các phần tổng quan, phần nội dung, phần kết luận- kiến nghị. Phần nội dung có 3 chương cụ thể. Chương I là chương cơ sở khoa học bao gồm cơ sở lý thuyết; cơ sở pháp lý và bài học kinh nghiệm được trình bày trong 23 trang thuyết minh, 4 bản vẽ A3 và 1 bản vẽ A0. Chương II là chương thực trạng bao gồm giới thiệu về làng Cựu, thực trạng không gian, cảnh quan, kiến trúc các công trình được trình bày trong 50 trang thuyết minh, 8 bản vẽ A3 và 2 bản vẽ A0. Chương III là chương đề xuất giải pháp được trình bày trong 24 trang thuyết minh, 4 bản vẽ A3 và 1 bản vẽ A0.

LỜI NÓI ĐẦU

Để hoàn thành công trình nghiên cứu khoa học: "Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu (xã Chuyên Mỹ - Hà Nội) nhằm phát huy 'Tinh thần nơi chốn' trong bối cảnh đô thị hóa", em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc và kính trọng nhất tới Giảng viên hướng dẫn TS. KTS Ngô Việt Hùng, người đã tận tình định hướng, truyền đạt kiến thức chuyên môn và luôn theo sát, động viên em trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Em cũng xin gửi lời tri ân chân thành tới Tập thể Khoa Quản lý đô thị và quý thầy cô trong Hội đồng Khoa đã tạo điều kiện về vật chất, tài liệu và đưa ra những góp ý quý báu, mang tính xây dựng cao để hoàn thiện công trình này.

Đặc biệt, em xin gửi lời cảm ơn đặc biệt tới chính quyền địa phương xã Chuyên Mỹ, huyện Phú Xuyên và cộng đồng cư dân Làng Cựu đã nhiệt tình hỗ trợ, cung cấp thông tin, tạo điều kiện thuận lợi cho việc khảo sát thực địa, giúp em thu thập nguồn dữ liệu thực tế và cảm nhận sâu sắc về giá trị di sản của làng.

Cuối cùng, em cảm ơn gia đình và bạn bè đã luôn là nguồn động viên tinh thần lớn lao. Mặc dù đã nỗ lực hết sức, đề tài chắc chắn không tránh khỏi thiếu sót, em kính mong nhận được những góp ý để công trình được hoàn thiện hơn nữa.

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng em, được thực hiện dưới sự hướng dẫn của TS.KTS Ngô Việt Hùng. Các số liệu, trích dẫn, và kết quả phân tích trong đề tài là hoàn toàn trung thực, dựa trên cơ sở lý luận khoa học và kết quả khảo sát thực tế. Nếu có bất kỳ sai sót hoặc sự không trung thực nào, em xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định.

Sinh viên thực hiện

Nguyễn Thị Hương Quỳnh

MỤC LỤC

TÓM TẮT **2**
LỜI NÓI ĐẦU **3**
LỜI CAM ĐOAN **4**
DANH SÁCH CÁC BẢNG, HÌNH ẢNH **8**
DANH SÁCH CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT **11**
TỔNG QUAN **12**
*** Lý do, tính cấp thiết của đề tài** **12**
*** Mục đích thực hiện đề tài** **14**
*** Mục tiêu đề tài** **14**
*** Phạm vi và đối tượng nghiên cứu** **15**
*** Phương pháp nghiên cứu** **15**
*** Những khái niệm khoa học, thuật ngữ** **16**
*** Cấu trúc đồ án tốt nghiệp** **16**
NỘI DUNG **18**
CHƯƠNG I: CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU **18**
1.1. Cơ sở lý luận trong quản lý kiến trúc, cảnh quan làng **18**
1.1.1. Cơ sở lý luận về làng **18**
1.1.2. Cơ sở lý luận cơ bản về quản lý kiến trúc, cảnh quan làng **21**
1.1.3. Nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan làng **23**
1.2. Cơ sở pháp lý quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu **27**
1.2.1. Hệ thống các văn bản pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan ... **27**
1.2.2. Các nội dung quy định chi tiết **28**
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến vấn đề quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu . **30**
1.3.1. Yếu tố cảnh quan tự nhiên **30**
1.3.2. Yếu tố kinh tế- xã hội **31**
1.3.3. Yếu tố về quy hoạch **32**
1.3.4. Yếu tố quản lý **33**
1.4. Kinh nghiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan các di sản định cư trên thế giới

và Việt Nam 34
1.4.1. Việt Nam 34
1.4.2. Quốc tế: Khu phố cổ Gion- Kyoto (Nhật Bản): Kiểm soát cảnh quan toàn diện 37
1.5. Kết luận chương I 39
CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU 41
2.1. Khái quát về làng Cựu 41
2.1.1. Giới thiệu chung về làng Cựu 41
2.1.2. Đặc điểm lịch sử của làng Cựu 44
2.1.3. Đặc điểm kinh tế, văn hóa và xã hội 45
2.2. Thực trang kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 46
2.2.1. Cấu trúc và tổ chức không gian làng Cựu 46
2.2.2. Thực trạng cảnh quan làng Cựu 53
2.2.3. Thực trạng các công trình tôn giáo tín ngưỡng 55
2.2.4. Thực trạng các công trình nhà cổ 60
2.2.5. Giá trị kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 69
2.3. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 70
2.3.1. Thực trạng bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 70
2.3.2. Thực trạng xây dựng các công cụ quản lý và triển khai thực hiện tại làng Cựu 74
2.3.3. Thực trạng sự tham gia của cộng đồng trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 86
2.4. Các vấn đề cần giải quyết 87
2.5. Phân tích swot về công tác quản lý kiến trúc - cảnh quan làng Cựu 89
2.6. Kết luận chương II 90
CHƯƠNG III: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA 92
3.1. Định hướng và nguyên tắc chung 92
3.1.1. Định hướng 92
3.1.2. Nguyên tắc chung 93
3.2. Các nhóm giải pháp 94

3.2.1. Nhóm giải pháp quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng 94
3.2.2. Nhóm giải pháp quản lý kiến trúc công trình (nhà ở và công cộng)..... 99
3.2.3. Nhóm giải pháp bảo tồn "thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan 104
3.2.4. Nhóm giải pháp quản lý hạ tầng kỹ thuật và môi trường 108
3.3. Các giai đoạn thực hiện 112
3.4. Kết luận chương III..... 113
KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ 115
Kết luận..... 115
Kiến nghị..... 116
TÀI LIỆU THAM KHẢO 118
PHỤ LỤC..... 121

DANH SÁCH CÁC BẢNG, HÌNH ẢNH

Hình 1.1: Cấu trúc làng xã 21

Bảng: Tiêu chí đáng giá quản lý kiến trúc, cảnh quan làng 27

Hình 1.2: Sơ đồ hoá các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu 34

Hình 2.1: Ranh giới xã vân Từ 41

Hình 2.2: Bản đồ mô phỏng không gian làng Cựu 42

Hình 2.3: Cấu trúc làng Cựu – cấu trúc điển hình của làng thuần nông đồng bằng Bắc Bộ. 43

Hình 2.4: Mặt đê sông Nhuệ 47

Hình 2.5: Đầu làng Cựu 47

Hình 2.6: Giếng làng Cựu 48

Hình 2.7: Trục chính đường thẳng trong làng Cựu 49

Hình 2.8: Một số ngõ tại làng Cựu 50

Hình 2.9: Cây bàng già tọa lạc trước sân đình 51

Hình 2.10: "Nhà văn hóa" làng Cựu 51

Hình 2.11: Bản vẽ cổng làng Cựu 52

Hình 2.12: Cổng làng hiện tại 53

Hình 2.13: Cảnh quan bao quát làng 54

Hình 2.14: Nhà cổ số 13 55

Hình 2.15: Đình làng Cựu ngày xưa 56

Hình 2.16: Tổng mặt bằng Đình Làng Cựu 57

Hình 2.17: Không gian phía ngoài chùa 58

Hình 2.18: Không gian phía trong chùa 59

Hình 2.19: Cận cảnh một góc tầng 2 cổng chùa 59

Hình 2.20: Giếng cổ tại chùa 60

Hình 2.21: Nhà thờ họ Trần 62

Hình 2.22: Bên trong khuôn viên nhà thờ họ Trần 63

Hình 2.23: Cận cảnh cổng nhà thờ họ Trần 63

Hình 2.24: Cổng nhà cụ Phó Du 64

Hình 2.25: Bên trong nhà cụ Phó Du 65

Hình 2.26: Biểu tượng Tam Đa Phúc - Lộc - Thọ 65

Hình 2.27: Cột nhà, cửa ra vào và đồ dùng là sự pha trộn 2 phong cách Á- Âu.....66

Hình 2.28: Cửa lá sách, cột trụ kiểu La Mã, Hy Lạp, cùng những chi tiết hoa lá đắp nổi công phu và đầu cột với trang trí đề tài chùm nho theo phong cách Tây Âu 66

Hình 2.29: Cổng nhà số 59 67

Hình 2.30: Gian nhà cổ.....68

Hình 2.31: Không gian nhà giữ được gần như nguyên vẹn.....68

Hình 2.32: Một số đồ cổ trang trí quanh sân vườn 68

Hình 2.33: Một khoảng không gian trong sân vườn nhà cụ Tứ.....69

Hình 2.34: Bộ máy quản lý kiến trúc cảnh quan làng Cựu.....74

Hình 2.35: Ngõ nhỏ làng Cựu 76

Hình 2.36: Hệ thống mặt nước trong làng Cựu.....77

Hình 2.37: Ranh giới làng Cựu 77

Hình 2.38: Sơ đồ mô phỏng thực trạng quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng tại làng Cựu.....78

Hình 2.39 : Nhà hiện đại xen lẫn trong làng 79

Hình 2.40 : Đường bê tông đi vào làng.....80

Hình 2.41: Mái nhà số 59 (Mái thường xuyên được tu sửa nhưng vẫn giữ lối kiến trúc như xưa) 80

Hình 2.42: Sơ đồ mô phỏng thực trạng quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công cộng) làng Cựu 81

Hình 2.43: Người dân họp chợ ở gần giếng làng 82

Hình 2.44: Đình làng Cựu hiện tại.....82

Hình 2.45: Cây bồ đề cổ thụ nằm giữa giếng làng và nhà văn hóa thôn Cựu 83

Hình 2.46: Sơ đồ mô phỏng thực trạng bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan làng Cựu 84

Hình 2.47 : Còn tồn tại các rãnh nước cũ 85

Hình 2.48 : Biển không đúng với chức năng khu vực.....85

Hình 2.49: Sơ đồ mô phỏng quản lý hạ tầng kỹ thuật làng Cựu 86

Hình 3.1: Thiết lập 'Vành đai bảo vệ' đa tầng: Từ quy hoạch vĩ mô đến chi tiết vật liệu nhằm nuôi dưỡng Tinh thần nơi chốn. 95

Hình 3.2: Bảo về không gian làng Cựu 96

Hình 3.3: Giải pháp dựa vào thiên nhiên 97

Hình 3.4: Bản sao số (Digital Twin): Sự song hành thực - ảo 98

Hình 3.5: Mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng 98

Hình 3.6: Hệ sinh thái quản lý 4.0- Từ hiện trường đến trung tâm 99

Hình 3.7: Chuyển dịch dòng vốn Nông thôn mới: Từ 'Bê tông hóa' sang 'Bảo tồn hóa' 100

Hình 3.8: Mô hình 'Di sản sống': Khi nét trầm mặc của kiến trúc xưa ôm trọn sự tiện nghi của lối sống nay.....100

Hình 3.9: Mô hình "Người gác cổng" (Cảm hứng từ ABF Pháp).....102

Hình 3.10: Quy trình "Đồng hành thực địa" (Cảm hứng từ Phước Tích - Huế).....103

Hình 3.11: "Hộ chiếu Di sản" - Hồ sơ sức khỏe số hóa.....104

Hình 3.12: Khu vực bảo vệ I: Nguyên tắc 'Bất khả xâm phạm' về mặt bằng và không gian theo Điều 26 Luật Di sản văn hóa 2024 104

Hình 3.13: Sử dụng công nghệ AR trong du lịch.....105

Hình 3.14: Mô phỏng không gian trải nghiệm nghề may di sản.....106

Hình 3.15: Ứng dụng kính VR trong du lịch 107

Hình 3.16: Mạng lưới bảo vệ đa lớp (Lá chắn kép) 108

Hình 3.17: Hội nghị Diên Hồng tại sân đình (Sự đồng thuận).....108

Hình 3.18: Mô hình kinh tế tuần hoàn.....109

Hình 3.19: Sử dụng đơn giản mã QR du lịch làng Cựu 110

Hình 3.20: Mạng lưới cộng đồng thông minh.....111

Hình 3.21: Quảng bá du lịch làng Cựu 111

DANH SÁCH CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT

CÁC KÝ HIỆU:

&	Và

CHỮ VIẾT TẮT:

KTCQ	Kiến trúc, cảnh quan
UBND	Ủy ban nhân dân
TP	Thành phố
VBPL	Văn bản pháp luật
ĐT & NT	Đô thị và nông thôn

TỔNG QUAN

* Lý do, tính cấp thiết của đề tài

Hà Nội, thủ đô ngàn năm văn hiến, luôn được định hình bởi sự song hành và tương phản giữa không gian đô thị hiện đại và các vùng văn hóa truyền thống. Trong tiến trình phát triển mạnh mẽ và không ngừng mở rộng của mình, Hà Nội đang đứng trước một thách thức lớn: làm thế nào để thực hiện quá trình đô thị hóa mà vẫn bảo tồn và phát huy được "hồn cốt" – những giá trị lịch sử, kiến trúc, và văn hóa đặc sắc đã làm nên bản sắc riêng của mình. Nếu khu vực nội thành đã được tập trung quản lý chặt chẽ các di sản đô thị (như Phố Cổ hay khu Phố Cũ), thì các làng cổ vùng ngoại thành lại đang là khu vực chịu sự tác động mạnh mẽ nhất của sự chuyển đổi. Chính tại những không gian ngoại vi này, nơi lưu giữ cấu trúc làng xã truyền thống và những kiến trúc di sản có giá trị đặc biệt như Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ), nguy cơ mất mát bản sắc đang diễn ra một cách thầm lặng nhưng cấp bách. Việc nghiên cứu quản lý kiến trúc, cảnh quan tại những địa điểm này không chỉ là nhiệm vụ bảo tồn cục bộ, mà còn là chiến lược giữ gìn sự đa dạng văn hóa và kiến trúc, góp phần vào tầm nhìn phát triển bền vững và toàn diện cho Thủ đô.

Theo nhận định trên tạp chí kiến trúc từ [1] Trần Xuân Hiếu, Làng Cựu không đơn thuần là một làng nông nghiệp truyền thống, mà là một hiện tượng kiến trúc đặc biệt với những ngôi nhà 'nửa Tây, nửa Ta' được xây dựng bằng tư duy thẩm mỹ tinh tế của những người thợ may hào hoa. Sự giao thoa giữa các chi tiết kiến trúc Gothic, Art Deco cùng với hệ mái ngói âm dương, cổng làng truyền thống đã tạo nên một cấu trúc không gian độc bản, không thể tìm thấy ở bất kỳ nơi nào khác tại vùng đồng bằng Bắc Bộ. Đã có cảnh báo về sự 'đứt gãy văn hóa' khi các khối nhà bê tông hiện đại đang dần bức tử những công trình kiến trúc thời kỳ đầu thế kỷ 20 tại Làng Cựu. Nếu không có một khung quản lý kiến trúc, cảnh quan đủ mạnh, chúng ta sẽ sớm mất đi một 'bảo tàng sống' về nghệ thuật xây dựng giai đoạn giao thời, nơi mà giá trị lịch sử đang bị rẻ rúng bởi các nhu cầu tự phát của quá trình đô thị hóa nông thôn.

Lý do cơ bản nhất để thực hiện đề tài này là tình trạng suy giảm nghiêm trọng của "Tinh thần nơi chốn" (Sense of Place) tại Làng Cựu – một di sản kiến trúc độc đáo đang dần mất đi bản sắc nội tại. Trong cuốn sách kinh điển "Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture" (1979), [2] Christian Norberg-Schulz đã khẳng định rằng con người không chỉ đơn thuần tồn tại trong không gian vật lý, mà họ cần phải "định vị" được bản thân và thiết lập sự "đồng nhất" với môi trường xung quanh để đạt được cảm giác an tâm và thuộc về. Tại Làng Cựu, "tinh thần nơi chốn" vốn là sự tổng hòa nhuần nhuyễn

giữa các yếu tố hữu hình như hệ thống cổng làng rêu phong, những ngôi biệt thự giao thoa tinh tế giữa kiến trúc truyền thống Việt Nam và phong cách Pháp thuộc, với những giá trị vô hình biểu trưng cho linh hồn làng cổ. Đó là ký ức về một "làng thợ may đệ nhất Hà Thành", là nếp sống phong lưu nhưng mực thước của những nghệ nhân tài hoa đã từng làm nên diện mạo rực rỡ cho vùng đất này. Tuy nhiên, dưới tác động nghiệt ngã của tốc độ đô thị hóa và sự thiếu định hướng trong bảo tồn, các yếu tố cốt lõi tạo nên bản sắc Làng Cựu đang bị xói mòn mạnh mẽ. Đáng ngại hơn, tình trạng này càng trở nên trầm trọng khi dòng chảy di cư khiến người dân dần rời bỏ quê hương để lên thành phố mưu sinh, mang theo cả nghề may truyền thống – vốn là mạch máu kinh tế và văn hóa của làng – ra khỏi không gian gốc. Sự vắng bóng của cộng đồng bản địa không chỉ khiến những công trình kiến trúc rơi vào tình trạng hoang phế, trở thành "những bảo tàng không hơi người", mà còn tạo ra một sự đứt gãy về mặt ký ức và cảm xúc. Khi con người rời xa xứ sở và nghề nghiệp không còn được duy trì tại chỗ, "linh hồn" của Làng Cựu chỉ còn là một cái bóng mờ nhạt, khiến nơi đây mất dần khả năng tự bảo vệ trước những biến đổi khắc nghiệt của thời đại, đặt ra yêu cầu cấp bách về một giải pháp hồi sinh sự gắn kết giữa con người, nghề nghiệp và không gian di sản.

Quá trình đô thị hóa đang dẫn đến sự biến đổi tiêu cực và hỗn loạn của kiến trúc và cảnh quan làng. Nhiều ngôi nhà cổ có giá trị bị cải tạo thô bạo, phá dỡ hoặc bị che khuất bởi những công trình xây dựng mới, hiện đại một cách tự phát và không đồng bộ về hình thức, vật liệu, hay màu sắc. Thêm vào đó, áp lực từ hạ tầng giao thông lớn, điển hình là tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy sát khu vực, đang tạo ra một nghịch lý trong quản lý cảnh quan. Tuyến đường sắt không chỉ là một ranh giới vật lý chia cắt cấu trúc làng xã vốn dĩ liên hoàn, mà còn gây ra những tác động về rung chấn và tiếng ồn, đe dọa trực tiếp đến sự ổn định của những cấu trúc kiến trúc gạch đá cũ kỹ. Sự thiếu hụt các dải đệm xanh và hành lang bảo vệ giữa hạ tầng giao thông động và khu vực di sản tĩnh đang làm trầm trọng thêm tình trạng hỗn loạn không gian. Sự xâm lấn này không chỉ làm tổn hại đến từng công trình kiến trúc riêng lẻ mà còn phá vỡ tính thống nhất và sự hài hòa tổng thể của không gian làng-xóm-ngõ truyền thống, xóa mờ ranh giới lịch sử và làm suy yếu cấu trúc không gian đặc trưng của một làng cổ. Nếu không có biện pháp can thiệp và quản lý kịp thời, quá trình xây dựng mới tự phát sẽ tiếp tục diễn ra, dẫn đến rủi ro mất mát vĩnh viễn những giá trị cốt lõi của làng. Việc này không chỉ là thiệt hại về mặt vật chất mà còn là sự mất đi một "bảo tàng sống" về văn hóa và kiến trúc, khiến Làng Cựu mất đi tính độc đáo và không còn khả năng đóng góp vào phát triển du lịch văn hóa bền vững của khu vực. Do đó, việc nghiên cứu để đưa ra một khuôn khổ quản lý toàn diện là yêu cầu cấp bách nhất nhằm ngăn chặn sự hủy hoại không thể đảo ngược này.

Đề tài có tính cấp thiết cao trong việc bảo tồn di sản kiến trúc và văn hóa của Làng Cựu. Đây là cơ hội để cung cấp cơ sở khoa học vững chắc cho việc khoanh vùng, phân loại giá trị của từng công trình và không gian cảnh quan. Thông qua nghiên cứu, có thể đề xuất các giải pháp bảo tồn kỹ thuật và quản lý cụ thể cho từng loại cấu trúc vật thể, đặc biệt là các ngôi nhà cổ và các không gian công cộng truyền thống đang chịu nguy cơ xâm hại cao nhất. Tính cấp thiết của đề tài được nhấn mạnh rõ rệt khi so sánh với khu vực nội thành Hà Nội. Trong khi nội thành cũ (phố cổ, phố cũ) đã có sự quản lý tương đối chặt chẽ và các quy chế đặc thù được ban hành (ví dụ: Quy chế quản lý kiến trúc phố cổ), thì làng Cựu đại diện cho vùng ngoại thành đang chịu quá trình đô thị hóa "nóng" nhưng lại bị bỏ ngỏ về mặt quản lý di sản. Khu vực này thiếu một chiến lược "Phòng ngừa, bảo tồn và kiểm soát phát triển" cần thiết để giữ lại giá trị di sản, thay vì chỉ tập trung vào chỉnh trang như nội thành.

Tính cấp thiết của đề tài được nhấn mạnh rõ rệt khi so sánh với khu vực nội thành Hà Nội. Trong khi nội thành cũ (phố cổ, phố cũ) đã có sự quản lý tương đối chặt chẽ và các quy chế đặc thù được ban hành (ví dụ: Quy chế quản lý kiến trúc phố cổ), thì Làng Cựu đại diện cho vùng ngoại thành đang chịu quá trình đô thị hóa "nóng" nhưng lại bị bỏ ngỏ về mặt quản lý di sản. Khu vực này thiếu một chiến lược "Phòng ngừa, bảo tồn và kiểm soát phát triển" cần thiết để giữ lại giá trị di sản, thay vì chỉ tập trung vào chỉnh trang như nội thành. Đề tài đặt mục tiêu xây dựng một mô hình quản lý tích hợp, cân bằng giữa ba yếu tố: Bảo tồn các giá trị truyền thống, cải thiện điều kiện sống hiện tại của người dân (kinh tế, hạ tầng), kiểm soát sự phát triển tương lai một cách có định hướng. Kết quả nghiên cứu sẽ cung cấp luận cứ khoa học và giải pháp thực tiễn để chính quyền địa phương xây dựng các văn bản, quy chế đặc thù cho việc quản lý bảo tồn di sản làng xã. Đây là cơ sở quan trọng, không chỉ áp dụng cho Làng Cựu mà còn có thể nhân rộng thành mô hình mẫu cho việc bảo tồn các làng truyền thống có giá trị khác tại vùng ngoại thành Hà Nội, góp phần vào tầm nhìn giữ gìn "hồn cốt" văn hóa của Thủ đô.

*** Mục đích thực hiện đề tài**

Đồ án nghiên cứu hướng tới đề xuất giải pháp cho công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan làng nhằm khắc phục những công tác quản lý còn bất cập để hình thành xây dựng bản sắc vốn có của làng Cựu.

*** Mục tiêu đề tài**

Nghiên cứu đánh giá thực trạng công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

Xác định những yếu tố ảnh hưởng tới công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan và bảo

tồn, phát triển làng Cựu

Đề xuất các giải pháp để quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu nhằm phát huy "Tinh thần nơi chốn" trong bối cảnh đô thị hóa.

*** Phạm vi và đối tượng nghiên cứu**

a. Phạm vi nghiên cứu

- Không gian: Ranh giới hành chính của thôn Cựu, xã Chuyên Mỹ, TP. Hà Nội (tập trung phân tích sâu khu vực lõi di sản nơi có mật độ cao các biệt thự cổ và không gian cảnh quan nguyên bản)

- Thời gian: Phân tích thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu trong thời gian từ ngày 13/10/2025 đến 18/01/2026.

- Nội dung: Tập trung đánh giá thực trạng công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu trong giai đoạn hiện nay, đề xuất các định hướng giải pháp quản lý tuân thủ quy hoạch chung của Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn năm 2065.

b. Đối tượng nghiên cứu

- Đối tượng vật thể: Các thành phần kiến trúc (biệt thự Pháp cổ, nhà Việt truyền thống, các công trình khác) và hệ thống cảnh quan (cổng làng, ngõ xóm lát đá, giếng làng, không gian xanh)

- Đối tượng phi vật thể (Tinh thần nơi chốn): Ký ức cộng đồng về nghề may đệ nhất Hà thành, tập quán sinh hoạt, không gian sống và không gian văn hóa tĩnh lặng đặc trưng

- Đối tượng quản lý: Hệ thống văn bản pháp quy, các đồ án quy hoạch và vai trò của các chủ thể liên quan (Chính quyền, người dân, chuyên gia)

*** Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp thu thập và xử lý số liệu: Nguồn tài liệu chính thống giúp thu thập và tổng hợp các nguồn chính thống như bản đồ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung/phân khu của Hà Nội, niên giám thống kê các thời kỳ, và các văn bản pháp lý liên quan đến quản lý di sản, kiến trúc, cảnh quan của thành phố Hà Nội. Tài liệu lịch sử và chuyên ngành giúp tập trung tìm kiếm các bài nghiên cứu, sách chuyên khảo và các ghi chép cụ thể về quá trình hình thành, phát triển của làng Cựu.

- Phương pháp khảo sát thực địa: Thực hiện trực tiếp tại làng Cựu để thu thập dữ liệu hình học chính xác của các công trình có giá trị và các không gian công cộng quan trọng (nhà cổ, cổng làng, đình, chùa, ao làng, ngõ xóm). Việc vẽ ghi chi tiết giúp ghi nhận các chi tiết kiến trúc đặc trưng của phong cách giao thoa Á-Âu tại Làng Cựu. Ghi lại hiện trạng kiến trúc, vật liệu, màu sắc, và các yếu tố thị giác của cảnh quan làng. Mục tiêu là có cái nhìn

trực quan và cảm nhận sâu sắc về trật tự không gian và các yếu tố tạo nên cảm xúc của nơi chốn (Emotion of place) trước khi đưa ra các giải pháp can thiệp. Khảo sát để ghi nhận trực tiếp các vị trí và loại hình xung đột giữa kiến trúc cổ và kiến trúc mới (ví dụ: công trình hiện đại xâm lấn, sử dụng vật liệu không phù hợp) để làm cơ sở cho việc phân vùng quản lý sau này.

- Phương pháp điều tra xã hội học: Có các cuộc phỏng vấn sâu với các già làng, chủ sở hữu biệt thự cổ để khai thác các câu chuyện lịch sử, kinh nghiệm bảo tồn tự phát và thấu hiểu những tâm tư, nguyện vọng của họ về việc gìn giữ di sản kiến trúc. và cán bộ địa phương sẽ được thực hiện để thấu hiểu nguyện vọng của cộng đồng, nắm bắt các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý quy hoạch, xây dựng và sự cần thiết của các quy chế đặc thù. Bên cạnh đó, bảng hỏi điều tra sẽ giúp định lượng được nhu cầu giữa việc bảo tồn và cải tạo nhà ở của người dân, thiết kế bảng hỏi điều tra xã hội học nhằm định lượng nhu cầu và thái độ của người dân về các vấn đề: mức độ hài lòng với điều kiện sống hiện tại, ý định và nhu cầu cải tạo/xây dựng mới nhà ở, và mức độ sẵn sàng tham gia vào các cơ chế bảo tồn cộng đồng, từ đó làm căn cứ cho việc đề xuất giải pháp có tính khả thi cao

*** Những khái niệm khoa học, thuật ngữ**

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng: Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng không chỉ là quản lý từng ngôi nhà riêng lẻ, mà là quản lý sự gắn kết giữa hệ sinh thái tự nhiên (ao, hồ, đồng ruộng) với hệ sinh thái nhân văn (đình, chùa, nhà ở). Đó là quá trình duy trì sự cân bằng giữa nhu cầu phát triển mới và việc bảo tồn các không gian chuyển tiếp như ngõ làng, sân chung – nơi hình thành nên tâm hồn của làng Việt.

- Tinh thần nơi chốn (Sense of Place) là một khái niệm tâm lý- xã hội mô tả sự kết nối cảm xúc, ý nghĩa, và nhận thức sâu sắc mà một cá nhân hoặc một nhóm người thiết lập với một địa điểm cụ thể. Khái niệm này được cấu thành từ ba thành phần chính: thứ nhất là thuộc tính nơi chốn (Place Attributes), bao gồm các đặc điểm vật lý đo lường được của địa điểm (hình dạng, kết cấu, chức năng sử dụng, lịch sử); thứ hai là gắn bó nơi chốn (Place Attachment), đại diện cho khía cạnh tình cảm, là mức độ kết nối cảm xúc và sự phụ thuộc được hình thành qua kinh nghiệm và ký ức cá nhân ("Tôi yêu nơi này"); và cuối cùng là bản sắc nơi chốn (Place Identity), thể hiện khía cạnh nhận thức, là mức độ một nơi chốn trở thành một phần không thể tách rời của bản sắc cá nhân hoặc tập thể ("Tôi là người thuộc về nơi này"). Nói tóm lại, Sense of Place chính là cảm giác cốt lõi rằng: "Nơi này là duy nhất, nó có ý nghĩa với tôi, và tôi thuộc về nơi này."

*** Cấu trúc đồ án tốt nghiệp**

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Tài liệu tham khảo, nội dung chính của đồ án tốt nghiệp gồm 3 chương:

Chương I: Cơ sở khoa học quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu

Chương II: Thực trạng công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu

Chương III: Đề xuất giải pháp quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu nhằm phát huy "tinh thần nơi chốn" trong bối cảnh đô thị hóa

NỘI DUNG

CHƯƠNG I: CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

1.1. Cơ sở lý luận trong quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

1.1.1. Cơ sở lý luận về làng

a. Khái niệm

Theo *[6] Đặng Đức Quang,* cộng đồng Làng Xã giữ một vị trí không thể thay thế trong dòng chảy lịch sử dân tộc Việt Nam, được xem là tế bào cơ bản nhất kiến tạo nên quốc gia. Làng xã là nơi khởi phát và nuôi dưỡng những giá trị văn hóa, tinh thần và xã hội cốt lõi, là môi trường kinh tế chính yếu của một dân tộc gắn bó mật thiết với nền văn minh lúa nước. Sự tồn tại và phát triển bền vững của quốc gia phụ thuộc trực tiếp vào tính ổn định và sự tự cường của các làng xã. Phát biểu của Bộ trưởng Vũ Đình Hòe đã cô đọng chân lý lịch sử này: muốn thực sự hiểu về quá trình hình thành dân tộc hay đặt nền móng cho công cuộc xây dựng đất nước, mọi nghiên cứu và hành động đều phải bắt nguồn từ làng xã, bởi lẽ, khi mất đi cộng đồng làng xã, bản sắc và cấu trúc xã hội Việt Nam cũng sẽ tan rã, làm suy yếu sự tồn tại của chính Quốc gia Việt Nam.

Mặc dù được dùng như một khái niệm kép, theo phân tích của Phan Đại Doãn, Làng và Xã sở hữu nội hàm khác biệt sâu sắc. "Làng" đại diện cho cộng đồng tự nhiên, được hình thành thông qua các mối quan hệ xã hội hữu cơ, mang tính chất tự phát và khép kín. Đây là nơi các cá nhân gắn kết với nhau bằng quan hệ huyết thống (dòng họ), quan hệ địa vực (cùng cư trú, cùng chung giếng nước, sân đình) và quan hệ nghề nghiệp (cùng chung sinh kế). Ngược lại, "Xã" là từ gốc Hán Việt, chỉ một thiết chế hành chính có tính chất pháp lý, do nhà nước phong kiến thiết lập và duy trì. "Xã" mang tính chất quản lý từ bên ngoài, là công cụ để triều đình nắm bắt dân số, thu thuế và thực thi pháp luật ở khu vực nông thôn, biến làng thành một đơn vị có nghĩa vụ đối với quốc gia.

Sự tồn tại của Làng có nguồn gốc rất sớm, từ thời kỳ Hùng Vương dựng nước, đóng vai trò là đơn vị cư trú, sản xuất và tín ngưỡng độc lập của cư dân. Tuy nhiên, đơn vị hành chính Xã lại xuất hiện muộn hơn, chủ yếu từ thời kỳ Bắc thuộc và được củng cố một cách vững chắc nhất từ thế kỷ thứ 10, khi các triều đại quân chủ độc lập của Việt Nam bắt đầu xây dựng hệ thống chính quyền thống nhất. Chính trong giai đoạn này, thiết chế Xã hành chính đã được đặt lên trên cộng đồng Làng tự nhiên. Sự chồng lấn và hợp nhất này đã tạo ra mô hình Làng Xã đặc trưng, vừa mang tính tự quản cộng đồng mạnh mẽ, vừa là đơn vị hành chính cấp cơ sở, phục vụ cho bộ máy quản lý nhà nước.

Theo *[7] Nguyễn Quang Ngọc*, đặc điểm nổi bật của Làng Xã, đặc biệt là ở vùng đồng bằng Bắc Bộ trước năm 1945, là tính tự trị cao độ. Mỗi làng không chỉ là một đơn vị dân

cư nhỏ nhất mà còn là một tiểu vũ trụ khép kín được bao bọc bởi lũy tre xanh dày đặc. Sự khép kín này tạo điều kiện cho mỗi làng hình thành những đặc điểm riêng biệt về mọi mặt: từ đời sống kinh tế (phụ thuộc vào canh tác ruộng đất, nghề thủ công), cơ cấu tổ chức (dưới sự điều hành của Hội đồng Kỳ mục/Chức sắc), cho đến hệ thống tín ngưỡng, phong tục tập quán, quan niệm sống, và thậm chí là hương âm, thổ ngữ riêng biệt. Tính tự trị này được thể hiện rõ nhất qua hệ thống Lệ làng, quy tắc nội bộ có sức mạnh chi phối lớn hơn cả phép vua, giúp làng tự điều chỉnh các mối quan hệ xã hội và giữ gìn sự hài hòa nội bộ.

b. Đặc điểm

Theo *[6] Đặng Đức Quang,* làng xã là hạt nhân kinh tế và xã hội đầu tiên thực hiện công cuộc chinh phục và khai thác đất đai, giữ vai trò quan trọng trong lịch sử phát triển của dân tộc. Thông qua các hoạt động khai hoang, lập làng và tổ chức sản xuất, làng xã đã mở rộng diện tích canh tác, chinh phục những vùng đất mới, trực tiếp góp phần vào công cuộc Nam tiến và mở mang lãnh thổ quốc gia qua nhiều thế kỷ. Các đơn vị làng xã không chỉ là nơi định cư mà còn là những trung tâm tự tổ chức để xây dựng các công trình thủy lợi nội đồng quy mô nhỏ, đảm bảo nguồn nước phục vụ nông nghiệp và phát triển nghề phụ. Chính sự tự lực, tự cường về kinh tế và khả năng quy tụ dân cư đã biến làng xã thành động lực phát triển bền vững, đặt nền móng cho sự phồn thịnh của các đồng bằng châu thổ.

Trong điều kiện khí hậu khắc nghiệt và lao động thủ công thô sơ dưới chế độ phong kiến, tổ chức làng xã đã chứng tỏ vai trò to lớn trong công cuộc trị thủy, chế ngự thiên tai nhằm bảo vệ sinh kế. Với ý thức cộng đồng cao và cơ cấu tổ chức chặt chẽ, làng xã là đơn vị duy nhất có khả năng tập hợp và điều phối lượng lớn nhân công để xây dựng và duy trì một hệ thống đê điều quy mô cùng mạng lưới sông ngòi, ao hồ, kênh rạch chằng chịt khắp miền đồng bằng. Không có sự liên kết và tính tổ chức này, việc xây dựng và bảo trì một hạ tầng thủy lợi phức tạp như vậy là điều không thể, nhất là trong bối cảnh các triều đình trung ương không thể kiểm soát chi tiết mọi công trình cơ sở. Làng xã trở thành pháo đài tự vệ không chỉ về quân sự mà còn về mặt sinh thái trước sự đe dọa thường xuyên của bão lũ và hạn hán.

Trong đấu tranh bảo vệ độc lập dân tộc, làng xã đã biến mình thành những pháo đài kiên cố chặn đứng bước tiến của quân địch và củng cố tinh thần kháng chiến. Với tổ chức cộng đồng chặt chẽ và tinh thần tự lực, tự cường cao, cùng lòng yêu nước nồng nàn được nuôi dưỡng qua nhiều thế hệ, làng xã đã đóng vai trò chiến lược quan trọng. Nòng cốt chính là lực lượng dân binh – tổ chức quân sự tự nguyện và bán vũ trang của nông dân, những người vừa sản xuất vừa sẵn sàng chiến đấu. Lịch sử oai hùng của dân tộc cho thấy, mỗi khi quân xâm lược tràn đến, làng xã đều nhanh chóng chuyển đổi trạng thái, biến thành "làng chiến đấu" một cách linh hoạt. Mọi người dân, dựa vào cấu trúc quen thuộc và địa thế hiểm yếu của làng, đã chiến đấu kiên cường, góp phần quan trọng vào sự nghiệp giữ nước, giữ làng.

Theo *[7] Nguyễn Quang Ngọc*, làng xã là nơi đặc biệt quan trọng trong việc xây dựng, bảo tồn và phát triển nền văn hóa dân tộc. Mỗi làng đều có những thiết chế văn hóa riêng như Đình (trung tâm hành chính và tín ngưỡng thờ Thành Hoàng), Chùa (trung tâm tôn giáo Phật giáo), Chợ làng (trung tâm kinh tế, giao tiếp) và các không gian văn nghệ trung tâm khác. Chính nhờ sự bảo tồn này, làng xã đã trở thành tuyến phòng thủ cuối cùng đánh bại mọi âm mưu đồng hóa về văn hóa của kẻ thù ngoại bang. Đây cũng là nơi nuôi dưỡng và phát triển mạnh mẽ văn hóa dân gian, sản phẩm tinh thần của những người lao động. Hơn thế nữa, làng xã còn là nơi sinh thành, là trường hoạt động và là mái ấm tinh thần mà mỗi người dân Việt Nam cảm thấy gắn bó máu thịt, thể hiện qua tâm lý không muốn rời bỏ làng quê mình, coi làng là điểm tựa an toàn, là nơi duy trì cội nguồn và bản sắc cá nhân.

Cấu trúc làng xã

Theo *[7] Nguyễn Quang Ngọc*

Cấu trúc bao quát

Cổng làng	Lối vào chính duy nhất hoặc một vài lối vào làng, mang ý nghĩa biểu tượng của cộng đồng, là nơi ra vào, gặp gỡ và chia tay.
Đình làng	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, nơi thờ thành hoàng làng (vị thần bảo trợ), nơi tổ chức hội họp, lễ hội, xét xử các việc chung của làng. đình làng là biểu tượng quyền lực và văn hóa của làng.
Chùa, đền, miếu, quán	Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng khác, phục vụ đời sống tâm linh của người dân.
Giếng làng / ao làng	Nguồn cung cấp nước sinh hoạt, là nơi giao tiếp, gặp gỡ hàng ngày của người dân, mang ý nghĩa văn hóa và tâm linh. giếng làng còn được coi là "con mắt" của làng.
Nhà ở	Thường là nhà vườn khép kín, hài hòa với môi trường tự nhiên.
Hệ thống đường xá	Thường có đường làng là trục chính, từ đó phân nhánh thành các ngõ, xóm nhỏ hơn (kiểu xương cá hoặc răng lược), dẫn đến các hộ gia đình.
Đồng ruộng / nghĩa địa	Khu vực sản xuất nông nghiệp bao quanh làng, và khu vực chôn cất (nghĩa địa) thường nằm ở phía xa, ngoài luỹ tre.



Hình 1.1: Cấu trúc làng xã

Cấu trúc tổ chức xã hội

Hệ thống các mối quan hệ và các tổ chức quản lý nội bộ làng xã:

Dòng họ: Là tổ chức xã hội cơ bản và bền vững nhất trong làng, mặc dù quan hệ gia đình hạt nhân vẫn được coi trọng ("Bán anh em xa, mua láng giềng gần"). Mỗi dòng họ có nhà thờ họ và gia phả riêng.

Xóm / Giáp / Phe: Các tổ chức nhỏ hơn theo địa vực hoặc theo tuổi tác, giới tính, có vai trò tập hợp người dân tham gia vào các hoạt động chung của làng (như canh tác, thủy lợi, lễ hội).

Hội đồng Kỳ mục (Hội đồng Chức sắc): Tổ chức quyền lực thực tế của làng trước Cách mạng tháng Tám, bao gồm những người có uy tín, học vị, chức tước hoặc giàu có. Họ điều hành công việc chung theo Lệ làng (phép tắc riêng của làng).

Xã (Đơn vị hành chính): Là đơn vị hành chính cấp cơ sở, có thể bao gồm một hoặc nhiều làng. Người đứng đầu (Lý trưởng, Xã trưởng) là người đại diện cho triều đình quản lý làng xã. Làng xã Việt Nam có tính tự trị cao, thể hiện qua câu nói "Phép vua thua lệ làng".

1.1.2. Cơ sở lý luận cơ bản về quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

a. Kiến trúc, cảnh quan

Theo *[8] Hàn Tất Ngạn,* khi xem xét kiến trúc, cảnh quan như một hệ thống tổng hợp, ta thấy đây là sự kết hợp giữa các chuyên ngành từ quy hoạch không gian, kiến trúc công trình đến nghệ thuật điêu khắc và hội họa. Việc đặt dấu phẩy giữa hai khái niệm này nhằm phân tách rõ rệt hai đối tượng quản lý: Kiến trúc – đại diện cho thành phần nhân tạo (công trình, trang thiết bị kỹ thuật) và Cảnh quan – đại diện cho thành phần tự nhiên (địa hình, mặt nước, cây xanh). Mối tương quan tỷ lệ và quan hệ tương hỗ giữa "kiến trúc" và "cảnh

quan" luôn biến đổi theo thời gian, đòi hỏi công tác quản lý phải có cái nhìn động, thích ứng với sự phát triển của cả vật thể xây dựng lẫn hệ sinh thái bao quanh.

Từ *[9] Simon Swaffield* đặt nền móng tư tưởng cho ngành kiến trúc cảnh quan (KTCQ) thông qua việc khám phá một số lý thuyết cốt lõi. Trọng tâm của cuốn sách xoay quanh nguyên tắc tính hai mặt (Dualism Ở đây, "Kiến trúc" thường đại diện cho yếu tố Văn hóa (Culture) và Hình thức (Form), trong khi "Cảnh quan" đại diện cho Tự nhiên (Nature) và Quá trình (Process). Việc tách biệt để quản lý giúp làm rõ sự giao thoa giữa một bên là các công trình đòi hỏi tính thẩm mỹ và chức năng sử dụng cụ thể, với một bên là hệ thống cảnh quan cần sự bền vững và khả năng tự phục hồi sinh thái. Lý thuyết này nhấn mạnh rằng quản lý kiến trúc không thể tách rời việc quản lý các quá trình sinh thái diễn ra trong cảnh quan bao quanh nó. Cuối cùng, sự căng thẳng giữa hình thức (Form) và quá trình (Process) chỉ ra rằng cảnh quan không chỉ được định hình bởi hình dạng vật chất mà còn phải thích ứng với các quá trình sinh thái và xã hội diễn ra theo thời gian. Bên cạnh đó, tác phẩm đặc biệt nhấn mạnh sự bền vững và sinh thái (Sustainability and Ecology), khẳng định vai trò then chốt của KTCQ trong việc giải quyết các vấn đề môi trường bằng cách sử dụng nguyên tắc sinh thái để xây dựng hệ thống tự điều chỉnh và phục hồi. Lý thuyết cũng đi sâu vào trải nghiệm không gian (Spatial Experience), tập trung vào cách con người cảm nhận, di chuyển và tương tác với môi trường cảnh quan, thường liên hệ với hiện tượng học (Phenomenology) và tâm lý môi trường.

Theo *[11] Tim Waterman* sự phân định giữa kiến trúc, cảnh quan còn được hiểu qua mối quan hệ giữa Hardscape và Softscape. Trong đó, kiến trúc đóng vai trò là các "vật liệu cứng" (đá, bê tông, cấu trúc xây dựng), còn cảnh quan bao hàm các "vật liệu mềm" (cây xanh, đất đai, mặt nước). Lý thuyết từ Waterman chỉ ra rằng thiết kế và quản lý hiệu quả là phải tích hợp được các yếu tố cơ bản của kiến trúc (điểm, đường, mặt phẳng, khối) vào trong nhịp điệu và tỷ lệ của không gian cảnh quan tổng thể Hardscape là các yếu tố cứng (vật liệu xây dựng như đá, bê tông, gỗ), trong khi Softscape là các yếu tố mềm (cây xanh, đất đai), việc tích hợp chúng là điều cần thiết để tạo ra các không gian vừa có chức năng vừa có thẩm mỹ.

Kiến trúc, cảnh quan hiện đại nhấn mạnh sự kết hợp hài hòa giữa chức năng và hình thức, xem thiết kế không chỉ là việc đáp ứng các nhu cầu thực tế mà còn là phương tiện để truyền tải ý nghĩa và giá trị. Cảnh quan được coi là một hệ thống sinh thái sống; do đó, thiết kế cần phải tôn trọng, tích hợp và nâng cao các quá trình tự nhiên thay vì làm gián đoạn chúng. Quan trọng nhất, lý thuyết tập trung vào việc tạo ra bản sắc địa điểm (Sense of Place), đòi hỏi không gian phải có tính độc đáo, gắn kết sâu sắc với lịch sử, văn hóa và môi trường tự nhiên của khu vực.

b. Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

Dưới góc nhìn của *[3] Nguyễn Hồng Thục*, quản lý kiến trúc, cảnh quan làng là việc duy

trì và điều phối cấu trúc định cư như một thực thể sống thống nhất nhưng có sự phân tách về thành phần. Bà nhấn mạnh rằng không gian làng là sự đan xen giữa "vật thể" (các ngôi nhà cổ) và các "khoảng rỗng" (ao hồ, vườn tược, hệ thống ngõ xóm). Việc quản lý hiệu quả là phải kiểm soát đồng thời cả hai: kiến trúc không được lấn át không gian mở, và cảnh quan không được bị chia cắt bởi lối tư duy "chia lô bán nền". Điều này bảo đảm sự cân bằng giữa môi trường nhân tạo và hệ sinh thái tự nhiên, giúp làng quê phát triển bền vững nhưng vẫn giữ được hình thái đặc trưng.

Theo [4] Hoàng Đạo Kính tiếp cận quản lý kiến trúc, cảnh quan từ góc độ di sản và sự nối tiếp văn hóa. Ông cho rằng làng xã là một kho tàng ký ức được vật chất hóa qua hai hình thức: các công trình kiến trúc cụ thể và bối cảnh cảnh quan bao quanh chúng. Quản lý ở đây không phải là "đóng băng" quá khứ mà là sự "ứng xử có văn hóa" đối với các can thiệp mới. Trọng tâm của quản lý là duy trì tính chừng mực và sự hài hòa về tỉ lệ giữa các thành phần kiến trúc xây mới với những yếu tố cảnh quan biểu tượng như cây đa, mái đình, cổng làng. Mục tiêu cuối cùng là để quá trình hiện đại hóa diễn ra "nhu nhuyễn", không làm đứt gãy linh hồn của làng Việt.

Trong tư duy của [11] Ngô Huy Quỳnh, quản lý kiến trúc, cảnh quan thực chất là việc bảo tồn "tinh thần nơi chốn" thông qua sự giao thoa giữa con người và đất đai. Ông khẳng định kiến trúc phải bắt đầu từ việc thấu hiểu địa hình, khí hậu và vật liệu bản địa của cảnh quan. "Tinh thần nơi chốn" ở làng quê Bắc Bộ nằm ở sự kết nối chặt chẽ giữa khối tích kiến trúc và mặt nước. Quản lý hiệu quả là giữ lại được cái "tông" (tone) của làng – một sự hài hòa khi kiến trúc không lấn át thiên nhiên. Việc chối bỏ tính địa phương để áp đặt các vật liệu ngoại lai chính là hành động tách rời kiến trúc ra khỏi cảnh quan, làm mất đi tính dân tộc và sự gắn kết con người với nơi chốn.

Từ sự kết hợp giữa tính cấu trúc (Nguyễn Hồng Thục), tính nhân văn (Hoàng Đạo Kính) và tính dân tộc (Ngô Huy Quỳnh), chúng ta có thể đưa ra khái niệm hoàn chỉnh: "Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng là tổng thể các hoạt động quy hoạch, kiểm soát và điều phối đồng thời hai thành phần: hệ thống các công trình xây dựng (Kiến trúc) và không gian bao quanh (Cảnh quan) nhằm bảo tồn giá trị di sản và phát triển môi trường sống nông thôn. Quá trình này không chỉ dừng lại ở việc quy định hình thức kiến trúc (chiều cao, vật liệu, màu sắc) mà còn đặc biệt chú trọng đến việc bảo vệ các cấu trúc cảnh quan cốt lõi (ao hồ, cây xanh, không gian cộng đồng) và các mối quan hệ xã hội truyền thống. Mục tiêu cốt lõi là tạo ra một hình thái định cư hiện đại, tiện nghi nhưng vẫn kế thừa trọn vẹn bản sắc văn hóa và sự hài hòa giữa thực thể nhân tạo với hệ sinh thái tự nhiên của địa phương."

1.1.3. Nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

a. Nội dung quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng- Đây là nội dung then chốt nhằm giữ gìn "bộ khung" của làng xã, tránh sự biến dạng do đô thị hóa tự phát. Theo *[3] Nguyễn Hồng Thục* đầu tiên, duy trì cấu trúc đường giao thông nhằm bảo tồn các tuyến đường làng hình xương cá, đường bao quanh làng và hệ thống ngõ nhỏ đặc trưng. Tránh việc mở rộng

đường quá mức làm mất đi tỉ lệ không gian ấm cúng của làng. Thứ hai, kiểm soát các "khoảng rỗng" chiến lược để quản lý chặt chẽ diện tích ao hồ, vườn tược và sân chung. Đây không chỉ là cảnh quan mà còn là hệ sinh thái giúp điều hòa khí hậu và là nơi diễn ra các hoạt động giao tiếp cộng đồng. Thứ ba, phân vùng phát triển theo *[11] Ngô Huy Quỳnh*: Xác định rõ khu vực bảo tồn (lõi làng cổ) và khu vực phát triển mới để có các quy định khác biệt về mật độ xây dựng.

Quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công trình công cộng) hướng tới sự hài hòa, "biết cúi mình" của kiến trúc mới trước di sản. Đầu tiên, theo *[4] Hoàng Đạo Kính* kiểm soát tầng cao và khối tích theo quy định chiều cao tối đa để không vượt quá tầm mắt của các công trình điểm nhấn như mái đình, tháp chuông chùa. Thứ hai, định hướng vật liệu và màu sắc và khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương (gạch trần, ngói đỏ, đá tổ ong) và các gam màu trầm, trung tính để tạo sự kết nối với quá khứ theo *[11] Ngô Huy Quỳnh*. Thứ ba, *[4] Hoàng Đạo Kính* hình thức mái và mặt đứng khuyến khích thiết kế mái dốc, các khoảng lùi phù hợp để tạo không gian đệm, tránh kiểu nhà ống mặt phố hoàn toàn bằng kính hoặc bê tông thô cứng.

Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan, việc quản lý những yếu tố tạo nên "tinh thần nơi chốn" của ngôi làng. Đầu tiên, dưới góc nhìn của *[4] Hoàng Đạo Kính* coi làng là "kho tàng ký ức được vật chất hóa" điểm nhấn di sản cần lập danh mục bảo vệ nghiêm ngặt các công trình tâm linh (đình, đền, chùa), cổng làng, giếng cổ. Thứ hai, *[11] Ngô Huy Quỳnh* quản lý hệ sinh thái nhân văn các cây đa, cây đề, lũy tre làng như những thành phần không thể tách rời của kiến trúc, cảnh quan. Thứ ba về tầm nhìn cảnh quan, phải kiểm soát việc xây dựng làm che khuất các hướng nhìn đẹp ra đồng ruộng, sông ngòi hoặc các công trình mang tính biểu tượng của làng của *[3] Nguyễn Hồng Thục.*

Quá trình quản lý hạ tầng kỹ thuật tại làng cần hướng tới sự hài hòa tuyệt đối với tự nhiên, nhằm biến các yếu tố kỹ thuật khô khan trở thành một phần hữu cơ của vẻ đẹp cảnh quan di sản. Vận dụng tư duy của *[11] Ngô Huy Quỳnh* về việc tôn trọng địa hình và thủy văn bản địa, hệ thống thoát nước thay vì bê tông hóa hoàn toàn sẽ được ưu tiên phát triển theo hình thức các kênh mương hở kết hợp với thảm cây xanh ven bờ. Giải pháp này không chỉ đảm bảo công năng tiêu thoát nước mà còn góp phần tái lập cấu trúc mặt nước, tạo nên một hành lang xanh mềm mại cho không gian làng. Đồng thời, theo quan điểm của *[4] Hoàng Đạo Kính* về sự "ứng xử có văn hóa" với di sản, hệ thống chiếu sáng và biển báo cần được thiết kế với kiểu dáng và tỉ lệ phù hợp với bối cảnh nông thôn. Việc thay thế các cột đèn cao áp kiểu đô thị bằng hệ thống đèn có cường độ ấm, thiết kế giản dị sẽ giúp tránh tình trạng ô nhiễm ánh sáng, từ đó bảo tồn được không gian tĩnh lặng và chiều sâu đặc trưng của đêm làng cổ. Cuối cùng, công tác quản lý vệ sinh môi trường phải được thực hiện ráo riết thông qua việc điều phối thu gom rác thải và kiểm soát các khu vực chăn nuôi, làng nghề. Điều này không chỉ bảo vệ thẩm mỹ thị giác mà còn giữ gìn được "mùi vị" trong lành của làng quê, đảm bảo các yếu tố kỹ thuật luôn phục vụ cho mục tiêu cao nhất là duy

trì tính nguyên bản và sự thanh thoát của cảnh quan Làng Cựu.

b. Bảng tiêu chí đánh giá quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

Bảng: Tiêu chí đáng giá quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

Nội dung và tiêu chí	**Thang điểm đánh giá tiêu chí**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng					
	Phá vỡ cấu trúc gốc	**Suy thoái**	**Duy trì nhưng thiếu đồng bộ**	**Thích nghi tốt**	**Bảo tồn thực thể sống**
Duy trì cấu trúc đường giao thông	Bê tông hóa thô bạo, mất cấu trúc xương cá, mất hoàn toàn tỷ lệ cân đối.	Đường bị mở rộng tùy tiện, lấn chiếm chỉ giới, mặt đường bong tróc hoặc chắp vá.	Giữ được lộ trình cũ nhưng quy mô mặt đường không tương xứng, mất vẻ mềm mại.	Cải tạo đường bằng vật liệu thân thiện (gạch, đá), giữ được tỷ lệ đường - nhà.	Bảo tồn nguyên vẹn ngõ nhỏ, đường bao; duy trì tỷ lệ nhân văn đặc trưng.
Quản lý chặt chẽ diện tích ao hồ, vườn tược và sân chung	Các "khoảng rỗng" bị san lấp hoàn toàn để chia lô, phá hủy hệ sinh thái.	Ao hồ bị thu hẹp đáng kể, rác thải ứ đọng, không có rào chắn hay cảnh quan.	Diện tích mặt nước còn nhưng bị lấn chiếm hoặc ô nhiễm, không đóng vai trò không gian đệm.	Ao hồ được nạo vét, kè bờ bằng vật liệu tự nhiên, kết nối với cây xanh.	Duy trì tốt "khoảng rỗng" chiến lược; ao hồ, vườn tược kết nối chặt chẽ với nhà ở.
Phân vùng phát triển	Không có ranh giới giữa lõi cổ và khu mới, dẫn đến đô thị hóa tự phát.	Ranh giới bị mờ nhạt, nhà mới kiểu phố thị xâm lấn sâu vào lõi làng cổ.	Có phân vùng trên giấy tờ nhưng thực tế quản lý mật độ xây dựng còn lỏng lẻo.	Hình thành vùng đệm giữa lõi cổ và khu phát triển mới để giảm xung đột kiến trúc.	Xác định rõ ranh giới bảo tồn và phát triển dựa trên địa hình và tính địa phương.
2. Quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công trình công cộng)					
	Hỗn loạn	**Chênh phô**	**Thích nghi một phần**	**Chuyển tiếp hài hòa**	**Hài hòa**

Kiểm soát tầng cao và khối tích	Nhà cao tầng mọc tự phát, lấn át tầm nhìn, làm đứt gãy không gian di sản.	Tầng cao vượt quá quy định nhẹ, khối tích nhà đồ sộ gây cảm giác nặng nề.	Tầng cao được khống chế nhưng khối tích vẫn quá lớn, thiếu sự "chừng mực".	Công trình mới có khối tích chia nhỏ, bắt đầu tương đồng với nhịp điệu nhà cổ.	Công trình mới "biết cúi mình", không vượt quá tầm mắt các biểu tượng (đình, chùa).
Định hướng vật liệu và màu sắc	Sử dụng vật liệu ngoại lai (kính, inox), màu sắc sặc sỡ làm mất vẻ tĩnh lặng.	Sử dụng vật liệu công nghiệp thô cứng, màu sắc tương phản mạnh với bối cảnh.	Sử dụng vật liệu mới nhưng màu sắc chưa phù hợp, thiếu kết nối vật liệu địa phương.	Sử dụng vật liệu hiện đại nhưng có tông màu trầm, bắt đầu dùng lại vật liệu cũ.	Ưu tiên vật liệu bản địa (gạch trần, ngói đỏ, đá tổ ong) với gam màu trầm.
Hình thức mái và mặt đứng	Mái bằng, nhà ống mặt phố phá vỡ nhịp điệu kiến trúc truyền thống.	Mặt đứng trang trí cầu kỳ, rườm rà theo lối giả cổ không tới nơi.	Có sử dụng mái dốc nhưng chi tiết trang trí lai căng, thiếu "tính dân tộc".	Mặt đứng đơn giản, có khoảng lùi, sử dụng mái dốc phù hợp tỷ lệ nhà truyền thống.	Thiết kế mái dốc nhu nhuyễn; mặt đứng có khoảng lùi và hiên tạo sự thông thoáng.
3. Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan					
	Không có sự bảo tồn	**Bị lãng quên**	**Bảo tồn đơn lẻ**	**Phục hồi cảnh quan**	**Nuôi dưỡng nơi chốn**
Điểm nhấn di sản	Cổng làng, giếng cổ bị phá bỏ hoặc thay thế bằng kiến trúc giả cổ.	Di sản bị xuống cấp, bị vây quanh bởi các công trình phụ hoặc rác thải.	Di sản được giữ lại nhưng không gian bao quanh bị che khuất, giảm giá trị.	Di sản được tu bổ đúng phương pháp, không gian xung quanh thông thoáng.	Bảo tồn nghiêm ngặt di sản gắn liền với không gian sinh hoạt cộng đồng.
Cây xanh cổ thụ	Cây đa, lũy tre bị chặt hạ để mở hạ tầng, làm mất bóng mát và hồn làng.	Cây xanh còn nhưng bị bê tông hóa quanh gốc, nhánh bị cắt tỉa vô tội vạ.	Cây xanh tồn tại nhưng bị cô lập giữa các khối bê tông, thiếu sự chăm sóc.	Cây xanh được bảo vệ, có bảng tên/thông tin và là điểm nghỉ ngơi cho dân làng.	Cây xanh được quản lý như một thành phần kiến trúc không thể tách rời.

Tầm nhìn cảnh quan	Tầm nhìn ra sông, ruộng bị tường rào và nhà cao tầng phong tỏa hoàn toàn.	Các hướng nhìn bị chia cắt bởi biển quảng cáo, dây điện và vật liệu tạm bợ.	Các hướng nhìn bị hạn chế bởi quảng cáo hoặc hạ tầng rác, không còn khoáng đạt.	Các điểm nhìn quan trọng được khơi thông, lập lại kết nối với thiên nhiên.	Kiểm soát tốt tầm nhìn, giữ vững sợi dây liên kết thị giác làng và thiên nhiên.
4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật hài hòa tự nhiên					
	Bê tông hóa	**Đô thị hóa thô**	**Hạ tầng đô thị hóa**	**Hạ tầng sinh thái**	**Thích ứng tự nhiên**
Hệ thống thoát nước	Kênh mương bị lấp hoặc thay bằng cống ngầm, làm mất hệ sinh thái mặt nước.	Cống hở lộ thiên gây mùi, vật liệu bê tông đúc sẵn thiếu thẩm mỹ.	Hệ thống thoát nước bê tông hóa thô cứng, gây chia cắt cảnh quan xanh.	Hệ thống thoát nước có nắp đậy thẩm mỹ hoặc sử dụng rãnh lọc sinh học.	Ưu tiên kênh mương hở kết hợp cây xanh; giải pháp thoát nước sinh học.
Chiếu sáng và biển báo	Đèn cao áp đô thị gây chói, biển báo kích thước lớn phá vỡ sự tĩnh lặng.	Đèn đủ sáng nhưng ánh sáng trắng lạnh, biển báo sắp xếp lộn xộn.	Chiếu sáng đủ nhưng kiểu dáng công nghiệp, không phù hợp thẩm mỹ nông thôn.	Ánh sáng vàng ấm, đèn có kiểu dáng giản dị; biển báo thiết kế đồng bộ.	Đèn có kiểu dáng hài hòa; biển báo tinh tế sử dụng vật liệu gỗ, đá gần gũi.
Vệ sinh môi trường	Ô nhiễm rác thải và mùi vị từ làng nghề gây ấn tượng xấu.	Có thu gom rác nhưng các điểm tập kết gây mất mỹ quan, còn mùi hôi.	Thu gom rác định kỳ nhưng chưa quản lý được ô nhiễm từ hoạt động sản xuất.	Rác được phân loại tại nguồn, các cơ sở sản xuất có hệ thống xử lý khí/nước.	Quản lý tốt môi trường, duy trì được "mùi vị" trong lành, sạch sẽ đặc trưng.

Bảng: Tiêu chí đáng giá quản lý kiến trúc, cảnh quan làng

1.2. Cơ sở pháp lý quản lý kiến trúc, cảnh quan Làng Cựu

1.2.1. Hệ thống các văn bản pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan

a. Hệ thống văn bản chung

1. *Số: 154/VBHN-VPQH - Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 47/2024/QH15*
2. Luật Xây dựng 2025 (Luật số 135/2025/QH15): Ngày thông qua: 10/12/2025 (tại Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV).- Ngày có hiệu lực chính thức: 01/07/2026 cũng có một số điều liên quan:
3. *Số: 154/VBHN-VPQH- Luật Kiến trúc 40/2019/QH14*
4. *Số: 154/VBHN-VPQH- Luật Xây dựng 50/2014/QH13 (Đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật 62/2020/QH14)*
5. *Luật Nhà ở 27/2023/QH15*
6. *Luật Thủ đô số 39/2024/QH15: Quy định các cơ chế đặc thù về quản lý không gian,*

kiến trúc, cảnh quan và bảo tồn di sản văn hóa trên địa bàn Thủ đô.

7. *Nghị định 85/2020/NĐ-CP (Hướng dẫn Luật Kiến trúc)*
8. *Nghị định 04/VBHN-BXD (Quản lý đầu tư phát triển đô thị)*
9. *Nghị định 35/2023/NĐ-CP (Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng)*
10. *Nghị định 37/2019/NĐ-CP (Hướng dẫn thi hành Luật Quy hoạch) đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 58/2023/NĐ-CP và Nghị định 22/2025/NĐ-CP*
11. *Quyết định 891/QĐ-TTg (Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050)*
12. *QCVN 01:2021/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)*

b. Văn bản pháp luật địa phương

1. *Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 08/12/2022, đây là văn bản quan trọng của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.*
2. *Quyết định 73/2024/QĐ-UBND: Ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội*
3. *Công văn 2065/UBND-KGVX (20/5/2025): Về việc tăng cường quản lý di tích và bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn thành phố. (Văn bản mới nhất của UBND TP Hà Nội nhấn mạnh trách nhiệm của chính quyền địa phương trong công tác bảo tồn, rất hữu ích cho phần Cơ chế chính sách và vai trò quản lý).*

1.2.2. Các nội dung quy định chi tiết

Nội dung quản lý	Điều- VBPL tương ứng	Nội dung cụ thể
1. Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng	Điều 4, 12 & 23 Luật Quy hoạch ĐT&NT 47/2024 Điều 18 Luật Xây dựng 50/2014 (Sửa đổi 2020) Điều 12, 30 Nghị định 37/2019 (Sửa đổi 2025) Quyết định 1668/QĐ-TTg Luật Thủ đô 2024	+) Bảo tồn cấu trúc "Làng xương cá" (Điều 4, 12 & 23 Luật Quy hoạch ĐT&NT 2024): Duy trì trục đường chính liên kết các xóm và hệ thống ngõ nhỏ cắt vuông góc hoặc so le. Không được phép nắn thẳng hoặc mở rộng ngõ quá 2,5m - 3m nếu việc đó xâm phạm vào chỉ giới của các bức tường cổ hoặc cổng nhà di sản. Thiết lập "vùng lõi bảo tồn" – nơi mọi thay đổi về bề mặt lát (thay đá xanh bằng bê tông nhựa) đều bị cấm để giữ gìn khả năng thoát nước tự nhiên và thẩm mỹ cổ kính. +) Kiểm soát mật độ cư trú (Điều 18 Luật Xây dựng 2014, sửa đổi 2020): Xác định ngưỡng dân số tối đa cho khu vực làng cổ để tránh áp lực lên hạ tầng. Nghiêm cấm việc hợp thửa đất để xây dựng các chung cư mini hoặc nhà xưởng công nghiệp quy mô lớn. Chống đô thị hóa tự phát, các dự án chia lô phải đảm bảo diện tích tối thiểu mỗi lô đất không thấp hơn quy định đặc thù của vùng di sản (thường là trên 150m²) nhằm duy trì khoảng trống cho sân vườn và cây xanh.

		+) Bảo vệ tài nguyên mặt nước (QĐ 1668/QĐ-TTg & Luật Thủ đô 2024): Số hóa bản đồ cao độ và vị trí tất cả các ao, giếng làng. Thiết lập hành lang bảo vệ quanh mặt nước tối thiểu 3m - 5m không được xây dựng công trình kiên cố. Xử lý hình sự hoặc phạt hành chính ở mức cao nhất đối với hành vi đổ phế thải xây dựng để san lấp ao hồ trái phép.
2. Quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công cộng)	Điều 24 Luật Quy hoạch ĐT&NT 2024 Điều 4, 13 & 14 Luật Kiến trúc 40/2019	+) Khống chế chỉ tiêu kỹ thuật (Điều 24 Luật Quy hoạch ĐT&NT 2024): Chiều cao công trình xây mới không được vượt quá 2 tầng + 1 tum (dưới 11m) tại vùng lõi và 3 tầng (dưới 13.5m) tại vùng đệm. Cao độ nền nhà không được cao quá 0.45m so với mặt đường để tránh phá vỡ sự tương quan tỷ lệ với các công trình cổ lân cận.
	Điều 6 & 10 Luật Nhà ở 27/2023 Quyết định 73/2024/QĐ-UBND (Quy chế Hà Nội)	+) Bản sắc và thẩm mỹ (Điều 4, 13 & 14 Luật Kiến trúc 2019): * Mái nhà: Bắt buộc sử dụng mái dốc (độ dốc 30-45 độ), lợp ngói màu sẫm (đỏ nung, ghi xám). Cấm sử dụng mái tôn xanh/đỏ hoặc mái bằng bê tông để trần. Tỷ lệ khoảng trống (cửa sổ, cửa đi) phải hài hòa, không sử dụng quá 30% diện tích mặt tiền là kính tấm lớn hoặc vật liệu phản quang. Ưu tiên cửa gỗ hoặc giả gỗ. +) Chế tài xây dựng (Luật Nhà ở 2023): * Cụ thể: Mọi công trình xây dựng phải có khu vực thu gom rác thải và hệ thống bể phốt đúng tiêu chuẩn trước khi đấu nối ra hệ thống chung của làng. Các bộ phận công trình lấn chiếm không gian ngõ (ban công, ô văng) phải bị cưỡng chế tháo dỡ ngay lập tức để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
3. Bảo tồn "Thành tố biểu tượng" và cảnh quan	Điều 3 Luật Kiến trúc 2019 Điều 3 &91 Luật Xây dựng 50/2014 Luật Xây dựng 2025 (Có hiệu lực: 01/07/2026) Nghị định 85/2020/NĐ-CP (Điều 3, 4) Nghị định 35/2023/NĐ-CP	+) Quy trình cấp phép đặc thù (Điều 3 Luật Kiến trúc 2019): Thành lập Hội đồng tư vấn kiến trúc cấp địa phương để thẩm định hồ sơ xin phép xây dựng trong làng cổ. Hồ sơ phải bao gồm ảnh chụp hiện trạng các nhà xung quanh để chứng minh sự hài hòa về kiến trúc. +) Bảo vệ điểm nhấn di sản (Luật Xây dựng 2025): Các cổng làng, bức tường gạch thất, bình phong, phù điêu đắp nổi được gắn mã định danh. Nghiêm cấm việc sơn trùm lên các bề mặt gạch cổ hoặc đục phá các chi tiết trang trí nguyên gốc của biệt thự Pháp cổ/nhà truyền thống.

	Công văn 2065/UBND-KGVX (2025)	+) Quản lý bằng công nghệ (Nghị định 85/2020 & 35/2023): Sử dụng công nghệ BIM (Building Information Modeling) và quét laser 3D để lưu trữ hiện trạng từng công trình di sản. Cứ mỗi 06 tháng, cơ quan quản lý thực hiện đối soát hình ảnh vệ tinh và flycam để phát hiện các trường hợp tự ý thay đổi hình dáng mái hoặc cơi nới tầng thượng. +) Số hóa quản lý: Thiết lập hệ thống dữ liệu số để giám sát và bảo vệ các "thành tố biểu tượng", giúp chính quyền địa phương can thiệp kịp thời khi có dấu hiệu xuống cấp hoặc bị xâm hại. +) Tu bổ đúng cách: Việc phục hồi phải dựa trên nguyên tắc giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc.
4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật hài hòa tự nhiên	Điều 7 & 8 Nghị định 04/VBHN-BXD Quyết định 891/QĐ-TTg (Quy hoạch hệ thống ĐT&NT)- PII- M1 & PIII- M5 QCVN 01:2021/BXD- Mục 2- 2.3	+) Hạ tầng ngầm và thông minh (Nghị định 04/VBHN-BXD): Thực hiện hạ ngầm 100% dây điện và cáp viễn thông trên các trục đường chính của làng. Các tủ điện, trạm biến áp phải được thiết kế vỏ bọc hoặc sơn màu ngụy trang hài hòa với cây xanh hoặc tường gạch cổ. +) Giao thông thích ứng (QĐ 891/QĐ-TTg): Hạn chế xe tải trọng lớn (trên 3.5 tấn) đi vào vùng lõi làng cổ để tránh rung chấn gây nứt nẻ công trình di sản. Xây dựng các bãi đỗ xe tập trung ở vành đai làng, khuyến khích đi bộ hoặc xe điện trong nội khu. +) Tiêu chuẩn kết nối (QCVN 01:2021/BXD): Hệ thống chiếu sáng công cộng phải dùng ánh sáng vàng ấm (nhiệt độ màu dưới 3000K), thiết kế cột đèn theo phong cách cổ điển, tránh dùng đèn pha công suất lớn gây ô nhiễm ánh sáng cho khu vực dân cư và di tích.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến vấn đề quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

1.3.1. Yếu tố cảnh quan tự nhiên

Dựa theo *[1] Trần Xuân Hiếu*, yếu tố tự nhiên chi phối cấu trúc không gian và sự bền vững của các công trình kiến trúc cổ

Làng Cựu tọa lạc tại vùng đồng bằng trũng, ven sông Nhuệ, thuộc khu vực ven đô Hà Nội, là đặc trưng điển hình của một làng Việt truyền thống thuộc Đồng bằng sông Hồng. Chính vị trí địa lý này đã định hình nên cấu trúc không gian độc đáo của làng, với hệ thống ao hồ và không gian mặt nước không chỉ đóng vai trò sinh thái mà còn mang ý nghĩa phong thủy và điều hòa vi khí hậu. Yếu tố địa hình thấp trũng đòi hỏi công tác quản lý kiến trúc,

cảnh quan phải đặc biệt chú trọng đến việc quản lý thoát nước và phòng chống ngập úng trong mùa mưa. Cần nghiêm cấm mọi hành vi san lấp hoặc lấn chiếm các không gian mặt nước (ao làng, hồ) để xây dựng công trình, bởi đây là các tuyến thoát nước tự nhiên và là yếu tố cốt lõi giữ lại tính sinh thái, điều hòa vi khí hậu cho toàn bộ khu vực. Việc bảo tồn các ao làng không chỉ là bảo vệ cảnh quan mà còn là bảo vệ sự bền vững của hệ thống hạ tầng và các công trình kiến trúc cổ khỏi nguy cơ úng ngập.

Khí hậu nhiệt đới gió mùa của miền Bắc Việt Nam, với đặc trưng là độ ẩm cao, mưa nhiều và thay đổi nhiệt độ lớn, là nguyên nhân hàng đầu gây ra sự xuống cấp nhanh chóng của các công trình kiến trúc cổ tại Làng Cựu. Hơi ẩm xâm nhập vào vật liệu truyền thống như gạch mộc, gỗ, vôi vữa, dẫn đến hiện tượng nấm mốc, mối mọt, rêu phong và làm giảm tuổi thọ kết cấu. Do đó, việc quản lý kiến trúc đối với các công trình có giá trị phải ưu tiên tuyệt đối các giải pháp tu bổ, phục hồi sử dụng vật liệu và kỹ thuật chuyên biệt nhằm chống ẩm, chống mối mọt. Điều này đòi hỏi các dự án bảo tồn, trùng tu phải được thực hiện với chi phí và yêu cầu kỹ thuật cao hơn so với xây dựng thông thường. Chính quyền địa phương cần ban hành các hướng dẫn kỹ thuật chi tiết về vật liệu và quy trình thi công bảo quản, đồng thời kêu gọi sự tham gia của các chuyên gia bảo tồn để đảm bảo các công trình cổ được duy trì một cách bền vững trong điều kiện khí hậu khắc nghiệt.

1.3.2. Yếu tố kinh tế- xã hội

Dựa theo *[12] Trương Tiến Sỹ*, các yếu tố kinh tế- xã hội quyết định tính khả thi và sự đồng thuận của cộng đồng trong công tác quản lý.

Làng Cựu sở hữu một giá trị kiến trúc di sản đặc biệt và hiếm có, thể hiện qua sự giao thoa hài hòa giữa kiến trúc truyền thống Á Đông và phong cách kiến trúc châu Âu (đặc biệt là các công trình biệt thự cổ). Đồng thời, làng gắn liền với nghề may âu phục truyền thống, tạo nên một bản sắc văn hóa kinh tế riêng. Chính sự độc đáo này đặt ra một thách thức lớn trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan: làm thế nào để cân bằng giữa yêu cầu bảo tồn nguyên trạng (đảm bảo tính toàn vẹn của di sản cho mục đích nghiên cứu, giáo dục) và nhu cầu khai thác du lịch, phát triển kinh tế, sinh kế cho cộng đồng địa phương. Yêu cầu quản lý phải thiết lập ranh giới rõ ràng, cho phép khai thác du lịch có kiểm soát tại các khu vực đệm, nhưng nghiêm cấm thương mại hóa quá mức tại vùng lõi bảo tồn. Mục tiêu là phát triển kinh tế du lịch theo hướng bền vững, tránh làm mất đi sự tĩnh lặng, trầm mặc, và không gian sinh hoạt truyền thống vốn là giá trị cốt lõi làm nên sức hấp dẫn của Làng Cựu

Một trong những rào cản lớn nhất trong việc quản lý và bảo tồn kiến trúc Làng Cựu là vấn đề sở hữu đất đai và nhà ở. Đa số các công trình nhà cổ có giá trị (bao gồm cả các biệt thự và nhà ở truyền thống) là tài sản tư nhân thuộc quyền sở hữu của các dòng họ hoặc cá nhân. Theo pháp luật, mọi quyết định cải tạo, sửa chữa, hoặc thay đổi công năng của ngôi nhà đều phải được sự đồng ý và đầu tư từ chính chủ sở hữu. Điều này dẫn đến hai tình

trạng đối lập nhưng cùng gây ra hậu quả tiêu cực cho di sản: Thứ nhất, do thiếu kinh phí lớn để tu bổ theo đúng tiêu chuẩn bảo tồn kỹ thuật cao, nhiều nhà cổ bị bỏ mặc, xuống cấp nhanh chóng; Thứ hai, do nhu cầu sinh hoạt hiện đại, chủ sở hữu tự ý cải tạo tùy tiện (cơi nới, thay đổi vật liệu, hình thức mái, cửa) làm phá vỡ hình thái kiến trúc truyền thống. Cơ chế quản lý cần có các chính sách đột phá về hỗ trợ tài chính, vay ưu đãi, hoặc cơ chế đối tác công tư để đồng hành cùng người dân trong việc bảo tồn tài sản tư nhân, biến chủ sở hữu thành người gác đền cho di sản.

Sự thay đổi về văn hóa và nếp sống cộng đồng, cùng với nhu cầu sử dụng tiện nghi hiện đại, đang tạo ra áp lực lớn lên không gian kiến trúc và cảnh quan của Làng Cựu. Sự xuất hiện của ô tô, nhu cầu sử dụng điều hòa nhiệt độ, lắp đặt phòng vệ sinh khép kín và các thiết bị hiện đại khác đòi hỏi phải có sự can thiệp vào cấu trúc nhà cửa và hạ tầng làng xóm. Nhu cầu này dẫn đến việc người dân muốn mở rộng cửa ngõ để xe ô tô, xây nhà cao tầng để tăng diện tích sử dụng, hoặc làm mái che lấn chiếm không gian công cộng, phá vỡ sự cân bằng và tĩnh tại của làng. Cơ chế quản lý kiến trúc, cảnh quan cần phải linh hoạt, không chỉ bằng lệnh cấm mà còn thông qua các cơ chế hỗ trợ tài chính và kỹ thuật để giúp người dân thích ứng với cuộc sống hiện đại. Các giải pháp như thiết kế mô hình vệ sinh hiện đại tích hợp không phá vỡ cấu trúc nhà cổ, hoặc quy định về vật liệu và màu sắc cho các thiết bị hiện đại (như điều hòa) phải hài hòa với tổng thể kiến trúc làng, là cần thiết để dung hòa giữa nhu cầu sinh hoạt chính đáng của người dân và nhiệm vụ bảo tồn di sản.

1.3.3. Yếu tố về quy hoạch

Dựa theo *[13] Đặng Huy*, yếu tố quy hoạch là công cụ định hướng và pháp lý cho mọi hoạt động quản lý.

Yếu tố quy hoạch đóng vai trò là công cụ định hướng và cơ sở pháp lý tối quan trọng cho mọi hoạt động quản lý kiến trúc cảnh quan. Hiện tại, thách thức lớn nhất tại Làng Cựu là tình trạng thiếu Quy chế quản lý kiến trúc, cảnh quan hoặc Quy hoạch chi tiết 1/500 bảo tồn đã được cấp thẩm quyền (UBND TP Hà Nội) phê duyệt. Sự thiếu vắng văn bản pháp lý chuyên biệt này dẫn đến một loạt các vấn đề nghiêm trọng. Trước hết, nó khiến công tác quản lý của chính quyền địa phương trở nên bị động và thiếu đồng bộ. Khi không có các chỉ tiêu rõ ràng về mật độ, chiều cao, vật liệu và màu sắc cho từng lô đất hoặc phân vùng trong làng, mọi quyết định quản lý đều mang tính tạm thời, dễ bị tranh cãi. Nghiêm trọng hơn, việc thiếu quy hoạch chi tiết bảo tồn làm mất đi căn cứ pháp lý rõ ràng để xử lý các hành vi xây dựng sai phép, cơi nới hoặc lấn chiếm không gian công cộng. Điều này tạo cơ hội cho các cá nhân tùy tiện thay đổi công trình, gây tổn hại không thể phục hồi đối với cấu trúc không gian và hình thái kiến trúc truyền thống của làng cổ.

Làng Cựu không tồn tại biệt lập mà nằm trong tổng thể Quy hoạch phát triển chung của Chuyên Mỹ và Quy hoạch vùng Thủ đô Hà Nội. Do đó, công tác quản lý kiến trúc cảnh quan của làng phải đảm bảo tính liên kết và đồng bộ với quy hoạch cấp trên, đặc biệt là

trong việc kết nối hạ tầng và giao thông. Cụ thể, các tuyến đường giao thông tiếp cận Làng Cựu cần được cải tạo để phù hợp với việc phát triển du lịch, nhưng phải kiểm soát chặt chẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng để không làm phá vỡ ranh giới không gian làng truyền thống. Quan trọng nhất là cần phải xác định rõ ràng vai trò của Làng Cựu là một điểm du lịch văn hóa đặc thù trên bản đồ phát triển chung của Hà Nội, bên cạnh các khu vực đô thị, công nghiệp khác. Việc xác định rõ vai trò này sẽ tạo cơ sở để Hà Nội phân bổ nguồn lực đầu tư cho việc bảo tồn, xây dựng hạ tầng kỹ thuật chuyên biệt (như hệ thống điện ngầm hóa, thoát nước) và xây dựng các chính sách khuyến khích phát triển du lịch văn hóa tại làng, đảm bảo sự phát triển bền vững thay vì chỉ tập trung vào phát triển đô thị hóa đơn thuần.

1.3.4. Yếu tố quản lý

Yếu tố quản lý liên quan đến bộ máy tổ chức và tính hiệu lực của các quyết định.

Yếu tố quản lý kiến trúc, cảnh quan làng cổ chịu ảnh hưởng lớn từ hệ thống văn bản pháp lý và chính sách hiện hành. Theo *[13] Đặng Huy* thực tế cho thấy, việc quản lý thường gặp phải tình trạng chồng chéo giữa các Luật (như Luật Di sản Văn hóa, Luật Xây dựng, Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch) khi áp dụng vào một khu vực có tính chất đặc thù và phức tạp như Làng Cựu. Sự chồng chéo này, cùng với sự thiếu vắng các văn bản hướng dẫn cụ thể và chi tiết cho kiến trúc làng cổ (như hướng dẫn kỹ thuật bảo tồn, danh mục vật liệu được phép sử dụng), tạo ra một khoảng trống pháp lý. Điều này gây khó khăn nghiêm trọng cho cơ quan quản lý trực tiếp (UBND cấp xã) trong việc ra quyết định xử phạt các hành vi vi phạm hoặc cấp phép cải tạo cho người dân. Khi không có căn cứ pháp lý rõ ràng và thống nhất, quyết định của cán bộ dễ bị kiện cáo hoặc bị người dân phản đối, làm giảm tính hiệu lực và uy tín của bộ máy quản lý nhà nước tại địa phương.

Tính hiệu lực của các quyết định quản lý còn phụ thuộc vào năng lực chuyên môn và khả năng giám sát thực tế của đội ngũ cán bộ địa phương. Theo *[1] Trần Xuân Hiếu,* đối với một khu di sản kiến trúc phức tạp với các công trình giao thoa Á-Âu đòi hỏi kỹ thuật bảo tồn cao như Làng Cựu, năng lực chuyên môn của cán bộ cấp xã và cấp huyện về các lĩnh vực bảo tồn, kiến trúc, quy hoạch thường còn nhiều hạn chế so với yêu cầu kỹ thuật. Việc thiếu kiến thức chuyên sâu về giá trị di sản và kỹ thuật bảo tồn khiến họ khó đưa ra các quyết định tư vấn hoặc thẩm định chính xác. Quan trọng hơn, sự hạn chế này dẫn đến thiếu sự giám sát chặt chẽ và chuyên nghiệp tại hiện trường. Các vi phạm nhỏ, tưởng chừng vô hại (như việc tùy tiện thay cửa gỗ bằng cửa nhựa, lắp đặt điều hòa sai vị trí, làm mái che bằng vật liệu hiện đại) diễn ra âm thầm, không bị phát hiện và xử lý kịp thời, dần dần tích tụ làm biến dạng nghiêm trọng kiến trúc cảnh quan chung của làng.

Sự bền vững của Làng Cựu không thể chỉ dựa vào mệnh lệnh hành chính mà phải dựa vào sự tham gia và hợp tác của cộng đồng. Theo *[12] Trương Tiến Sỹ,* mức độ thành công của quản lý phụ thuộc rất lớn vào thái độ và hành động của các chủ sở hữu nhà cổ và

người dân địa phương. Nếu cộng đồng không được hỗ trợ về tài chính, khuyến khích về mặt chính sách và không được giáo dục, truyền thông để hiểu rõ về giá trị di sản mà họ đang sở hữu, họ sẽ không chủ động bảo vệ. Thay vào đó, họ sẽ coi các quy định quản lý kiến trúc là rào cản đối với nhu cầu sinh hoạt và phát triển kinh tế hiện tại. Chính vì vậy, yếu tố quản lý phải chuyển dịch từ mô hình "kiểm soát từ trên xuống" sang mô hình "cộng tác và hỗ trợ", thiết lập các cơ chế để cộng đồng Làng Cựu được tham gia vào quá trình ra quyết định, được hưởng lợi từ du lịch di sản, và được hỗ trợ kỹ thuật để tự bảo vệ tài sản của mình, từ đó biến họ trở thành những chủ thể bảo tồn tích cực nhất.



Hình 1.2: Sơ đồ hoá các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

1.4. Kinh nghiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan các di sản định cư trên thế giới và Việt Nam

1.4.1. Việt Nam

a. Phố cổ Hội An (Quảng Nam)

Phố cổ Hội An là một ví dụ điển hình và thành công nhất tại Việt Nam về bảo tồn di sản trong bối cảnh phát triển đô thị và du lịch. Về hình thái không gian và cấu trúc đô thị Hội An đạt mức độ quản lý tối ưu nhờ duy trì hoàn hảo cấu trúc đường bàn cờ đặc trưng và mối quan hệ hữu cơ với dòng sông Hoài. Việc phân vùng bảo tồn thành Khu vực I và Khu vực II được thực hiện một cách nghiêm ngặt, đảm bảo tính nguyên bản của tổng thể di sản. Về quản lý kiến trúc công trình, điểm nổi bật nhất là khả năng kiểm soát cực tốt tầng cao và khối tích, với quy định không quá 2 tầng trong lõi di sản. Sự tinh tế còn thể hiện ở việc thống nhất về màu sắc (vàng đặc trưng) và vật liệu (ngói âm dương), giúp bảo tồn bản sắc kiến trúc một cách triệt để. Về các thành tố biểu tượng và cảnh quan, các điểm nhấn mang tính biểu tượng như Chùa Cầu, hệ thống hội quán và cây xanh cổ thụ được bảo vệ nguyên vẹn. Tầm nhìn cảnh quan sông nước được giữ gìn thông thoáng, không bị xâm

lấn bởi các công trình kiến trúc hiện đại cao tầng. Về hạ tầng kỹ thuật, Hội An đã bước đầu quản lý tốt hệ thống đèn lồng, biển báo thẩm mỹ và tổ chức các tuyến phố đi bộ tạo sự gọn gàng. Tuy nhiên, hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường vẫn chỉ dừng ở mức trung bình khi phải đối mặt với tình trạng lũ lụt thường xuyên và áp lực từ lượng khách du lịch quá tải.

Nhóm đánh giá	Thang điểm	Đánh giá
1. Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng	15/15	Mức độ tối ưu: Hội An duy trì hoàn hảo cấu trúc đường bàn cờ và mối quan hệ với sông Hoài. Việc phân vùng bảo tồn (Khu vực I và II) được thực hiện nghiêm ngặt, phù hợp nhất với nội dung quản lý đặt ra.
2. Quản lý kiến trúc công trình	15/15	Mức độ tối ưu: Kiểm soát cực tốt tầng cao và khối tích (không quá 2 tầng trong lõi di sản). Màu sắc (vàng đặc trưng) và vật liệu (ngói âm dương) đạt sự tinh tế cao nhất trong bảo tồn bản sắc.
3. Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" & cảnh quan	15/15	Mức độ tối ưu: Các điểm nhấn như Chùa Cầu, hội quán và hệ thống cây xanh cổ thụ được bảo vệ nguyên vẹn. Tầm nhìn cảnh quan sông nước không bị xâm lấn bởi kiến trúc hiện đại.
4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật hài hòa tự nhiên	10.5/15	Mức độ trung bình: Đã có sự can thiệp quản lý (hệ thống đèn lồng, biển báo thẩm mỹ, phố đi bộ) tạo sự gọn gàng. Tuy nhiên, hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường vẫn chưa thực sự tinh tế khi đối mặt với lũ lụt và lượng khách quá tải.



Hình 1.3: Phố cổ Hội An

Từ thực tế của Hội An, chúng ta có thể rút ra 4 bài học trọng tâm để giải quyết các vấn đề mà làng Cựu đang gặp phải (như tình trạng thấp trũng, xuống cấp vật liệu và áp lực hiện đại hóa). Làng Cựu cần học tập Hội An trong việc kiểm soát nghiêm ngặt tầng cao và

màu sắc. Trong khi Hội An có màu vàng và ngói âm dương, làng Cựu cần có quy chế riêng cho vật liệu vôi vữa, cổng làng và các chi tiết chạm khắc kiểu Pháp để ngăn chặn việc người dân tự ý cải tạo bằng vật liệu hiện đại như cửa nhựa hay mái tôn. Với vị trí ven sông Nhuệ và địa hình thấp trũng, làng Cựu phải coi hệ thống ao hồ là "vùng bảo tồn nghiêm ngặt" tương tự như sông Hoài tại Hội An. Bài học từ Hội An cho thấy việc giữ gìn cấu trúc mặt nước không chỉ là thẩm mỹ mà còn là giải pháp thoát nước tự nhiên cốt lõi. Cần xác định rõ "vùng lõi" di sản (các biệt thự cổ tiêu biểu) để bảo vệ nguyên vẹn tầm nhìn. Mọi hoạt động dịch vụ, du lịch và hạ tầng hiện đại cần được đẩy ra khu vực đệm để tránh làm tổn thương tính trầm mặc, tĩnh lặng vốn có của làng. Hội An vẫn đang gặp khó về thoát nước và quá tải. Làng Cựu, với đặc thù trũng thấp, cần đi trước một bước bằng cách đầu tư hệ thống thoát nước đồng bộ và xử lý rác thải chuyên nghiệp ngay từ khi lập quy hoạch 1/500. Đặc biệt, cần quy chuẩn hóa các chi tiết hạ tầng nhỏ như biển báo, hệ thống dây điện ngầm và vị trí lắp đặt điều hòa để đạt được sự tinh tế như cách Hội An quản lý đèn lồng.

b. Làng cổ Đường Lâm (Hà Nội)

Trường hợp Đường Lâm là điển hình cho sự xung đột giữa bảo tồn và quyền lợi sở hữu tư nhân trong bối cảnh đô thị hóa. Về hình thái không gian và cấu trúc làng, Đường Lâm đạt mức độ tối ưu trong việc duy trì cấu trúc đường xá hình xương cá rất đặc trưng của làng Việt cổ. Các không gian công cộng như sân chung và diện tích ao hồ (điển hình là ao đình Mông Phụ) được giữ gìn tốt theo đúng quy hoạch di sản quốc gia. Về quản lý kiến trúc công trình, công tác này hiện dừng ở mức trung bình do sự xung đột giữa bảo tồn và nhu cầu ở của người dân. Mặc dù có quy định nghiêm ngặt về tầng cao và mái ngói, nhưng tình trạng xây lén lút vẫn diễn ra; đặc biệt, việc kết hợp các tiện nghi hiện đại vào không gian nhà cổ vẫn chưa đạt được sự tinh tế cần thiết. Về bảo tồn các thành tố biểu tượng, các biểu tượng cốt lõi tạo nên bản sắc độc nhất như cổng làng Mông Phụ, đình làng, hệ thống tường đá ong và rặng duối cổ thụ được bảo tồn ở mức độ lý tưởng. Về hạ tầng kỹ thuật, hệ thống biển báo du lịch và chiếu sáng đã được đầu tư quản lý. Tuy nhiên, hạ tầng thoát nước tại các ngõ nhỏ đá ong vẫn chưa đáp ứng tốt khi mưa lớn, và vấn đề vệ sinh môi trường vào mùa cao điểm du lịch vẫn cần được cải thiện chuyên nghiệp hơn.

Nhóm đánh giá	Thang điểm	Đánh giá
1. Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng	15/15	Mức độ tối ưu: Đường Lâm giữ được cấu trúc đường xá hình xương cá rất đặc trưng của làng Việt cổ. Diện tích ao hồ (như ao đình Mông Phụ) và các không gian sân chung được duy trì tốt theo đúng quy hoạch di sản quốc gia.
2. Quản lý kiến trúc công trình	10.5/15	Mức độ trung bình: Đã có quy định nghiêm ngặt về tầng cao và hình thức mái ngói. Tuy nhiên, việc thực thi đôi khi gây ra xung đột với nhu cầu ở của dân (tình trạng xây lén lút). Sự can thiệp mang lại vẻ gọn gàng nhưng chưa thực sự tinh tế trong việc kết hợp tiện nghi hiện đại vào nhà cổ.

3. Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" & cảnh quan	15/15	Mức độ tối ưu: Các thành tố như cổng làng Mông Phụ, đình làng, các bức tường đá ong và hệ thống cây xanh cổ thụ (rặng duối) được bảo tồn ở mức độ lý tưởng nhất, tạo nên bản sắc độc nhất.
4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật hài hòa tự nhiên	10.5/15	Mức độ trung bình: Đã có hệ thống biển báo du lịch và chiếu sáng. Tuy nhiên, hệ thống thoát nước trong các ngõ nhỏ đá ong đôi khi chưa đáp ứng tốt khi mưa lớn và vệ sinh môi trường vào mùa cao điểm du lịch vẫn cần tinh tế hơn.



Hình 1.4: Làng cổ Đường Lâm

Làng Cựu và Đường Lâm đều là làng cổ ở Hà Nội, nhưng Đường Lâm đã đi trước trong việc định danh di sản. Nếu Đường Lâm nổi tiếng với đá ong, thì Làng Cựu cần nhấn mạnh vào vật liệu giao thoa (gạch hoa, vôi vữa đắp nổi, phù điêu kiểu Pháp). Làng Cựu nên quy định rõ việc bảo tồn những bức tường rêu phong đặc trưng này thay vì trát lại bằng xi măng hiện đại. Đường Lâm giữ được hệ thống ao và giếng cổ rất tốt. Làng Cựu cần học cách quản lý chặt chẽ diện tích ao hồ, sân chung để giữ lại "lá phổi" và không gian văn hóa cho cộng đồng, tránh bị lấn chiếm bởi đô thị hóa tự phát. Làng Cựu nên học từ bài học "trả lại danh hiệu" của người dân Đường Lâm trước đây để xây dựng một cơ chế quản lý linh hoạt hơn. Thay vì cấm đoán cực đoan, cần hỗ trợ dân cải tạo nội thất hiện đại bên trong nhưng vẫn giữ nguyên hình thức mái và mặt đứng bên ngoài.

1.4.2. Quốc tế: Khu phố cổ Gion- Kyoto (Nhật Bản): Kiểm soát cảnh quan toàn diện

Kyoto, đặc biệt là khu Gion, là một ví dụ điển hình về khả năng kiểm soát môi trường cảnh quan đô thị một cách toàn diện, nghiêm ngặt và tinh tế, tập trung vào việc bảo vệ không gian và trải nghiệm thị giác. Về hình thái không gian và cấu trúc, Kyoto duy trì ở mức tối ưu cấu trúc đường lát đá và hệ thống ngõ nhỏ (Roji) đặc trưng. Không gian chung

giữa các dãy nhà Machiya cổ được quản lý cực kỳ chặt chẽ, hoàn toàn không có sự xâm lấn từ các diện tích xây dựng mới. Về quản lý kiến trúc công trình, thành phố đạt mức độ kiểm soát tuyệt đối về tầng cao (thường chỉ 2 tầng), khối tích và hình thức mặt đứng với lưới gỗ Lattice đặc trưng. Các quy định về màu sắc và vật liệu gỗ sẫm màu là bắt buộc, tạo nên sự thống nhất thẩm mỹ ở mức độ cao nhất. Về các thành tố biểu tượng và cảnh quan, tầm nhìn cảnh quan dọc dòng sông Kamo và các đền thờ được bảo vệ nghiêm ngặt. Các chi tiết biểu tượng như đèn lồng, rèm cửa Noren và hàng liễu ven đường được duy trì một cách tinh tế, tạo nên hồn cốt cho di sản. Về hạ tầng kỹ thuật, đây là hình mẫu lý tưởng khi hệ thống điện, nước được ngầm hóa hoàn toàn để không phá vỡ không gian cổ xưa. Biển báo và chiếu sáng được thiết kế hòa nhập tuyệt đối với kiến trúc gỗ, đạt mức độ tinh tế cao nhất trong bảo tồn.

Nhóm đánh giá	**Thang điểm**	**Đánh giá**
1. Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng	15/15	Mức độ tối ưu: Duy trì cấu trúc đường lát đá và hệ thống ngõ nhỏ (Roji) cực tốt. Không gian chung giữa các dãy nhà Machiya được quản lý chặt chẽ, không có sự xâm lấn của các diện tích xây dựng mới.
2. Quản lý kiến trúc công trình	15/15	Mức độ tối ưu: Kiểm soát tuyệt đối về tầng cao (thường chỉ 2 tầng), khối tích và hình thức mặt đứng (lưới gỗ Lattice đặc trưng). Màu sắc và vật liệu gỗ sẫm màu là quy định bắt buộc, tạo nên sự thống nhất thẩm mỹ ở mức độ cao nhất.
3. Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" & cảnh quan	15/15	Mức độ tối ưu: Tầm nhìn cảnh quan dọc dòng sông Kamo và các đền thờ xung quanh được bảo vệ nghiêm ngặt. Các yếu tố biểu tượng như đèn lồng, rèm cửa Noren và cây liễu ven đường được duy trì một cách tinh tế.
4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật hài hòa tự nhiên	15/15	Mức độ tối ưu: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước) được ngầm hóa hoàn toàn để không phá vỡ không gian cổ xưa. Biển báo và chiếu sáng được thiết kế hòa nhập tuyệt đối với kiến trúc gỗ, đạt mức độ tinh tế cao nhất trong bảo tồn.



Hình 1.5: Phố cổ Gion- Kyoto (Nhật Bản)

Sự quản lý của Kyoto mở rộng ra cả những chi tiết nhỏ nhưng có tác động lớn đến cảm nhận thị giác và chất lượng cảnh quan. Các quy định kiểm soát chặt chẽ bao gồm: vật liệu mặt tiền, màu sắc, kích thước và hình thức biển quảng cáo, và thậm chí cả vị trí lắp đặt các thiết bị kỹ thuật như điều hòa không khí.

Ẩn hoặc ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật, xử lý tình trạng dây điện, cáp viễn thông chằng chịt để trả lại sự thông thoáng cho không gian đường làng, ngõ xóm. Kiểm soát mặt tiền, ngăn cấm lắp đặt cửa cuốn kim loại, sử dụng vật liệu ốp lát gạch men hoặc sơn màu chói lóa. Quản lý biển hiệu, quy định về kích thước, vị trí, và vật liệu của biển quảng cáo và biển hiệu kinh doanh để chúng hòa hợp với kiến trúc nhà cổ và không che khuất mặt tiền công trình có giá trị. Gion thành công nhờ các chi tiết nhỏ như cửa gỗ, rèm che. Làng Cựu nên có quy định cụ thể về việc bảo tồn các chi tiết đắp nổi, hoa sắt và cửa gỗ đặc trưng của kiến trúc Đông Dương, thay vì để người dân tự ý thay bằng cửa cuốn hay cửa nhôm kính. Gion có quy định về ứng xử của du khách để bảo vệ sự yên bình của nơi chốn. Làng Cựu cũng cần một hướng dẫn quy tắc ứng xử để phát triển du lịch bền vững mà không làm mất đi vẻ tĩnh lặng, uy nghiêm vốn có của "làng thợ may quý tộc".

1.5. Kết luận chương I

Chương I đã hoàn thành mục tiêu thiết lập cơ sở lý luận và tổng quan thực tiễn cho đề tài "Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu nhằm phát huy 'Tinh thần nơi chốn' trong bối cảnh đô thị hóa". Về mặt lý luận, chương đã làm rõ các khái niệm cốt lõi. Cụ thể là khái niệm về quản lý kiến trúc, cảnh quan bao gồm vai trò, nội dung và các nguyên tắc cần thiết để bảo tồn di sản. Một trọng tâm quan trọng của chương là phân tích sâu sắc về "Tinh thần

nơi chốn" (Sense of Place). Chương đã xác định các yếu tố cấu thành nên giá trị bản sắc văn hóa, lịch sử và không gian của Làng Cựu, đồng thời khẳng định việc phát huy "tinh thần nơi chốn" chính là mục tiêu cao nhất và là thước đo hiệu quả của công tác quản lý.

Bên cạnh đó, chương cũng đã đánh giá bối cảnh tác động lớn nhất đến Làng Cựu là quá trình đô thị hóa. Sự tác động này được nhìn nhận ở cả hai khía cạnh: vừa là cơ hội phát triển hạ tầng, vừa là thách thức lớn đe dọa làm mai một kiến trúc truyền thống và phá vỡ cảnh quan đặc trưng của làng cổ. Chương đã cung cấp cái nhìn tổng thể về khu vực nghiên cứu là Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ, Hà Nội). Từ lịch sử hình thành, vị trí địa lý đến các đặc trưng kinh tế - xã hội, tất cả đều được trình bày nhằm khẳng định Làng Cựu là một điển hình tiêu biểu cần được ưu tiên trong công tác quản lý. Việc phân tích sơ bộ các yếu tố cảnh quan nổi bật (kiến trúc nhà ở, không gian công cộng, hệ thống mặt nước) đã chứng minh giá trị di sản cần được bảo tồn.

Tóm lại, những nội dung trình bày trong Chương I không chỉ cung cấp khung lý thuyết vững chắc và phạm vi nghiên cứu rõ ràng, mà còn khẳng định tính cấp thiết và tính khoa học của đề tài. Đây là nền tảng quan trọng, tạo tiền đề để chuyển sang Chương II, nơi nghiên cứu sẽ đi sâu vào việc khảo sát và đánh giá thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan tại Làng Cựu trong giai đoạn hiện nay.

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

2.1. Khái quát về làng Cựu

2.1.1. Giới thiệu chung về làng Cựu

a. Vị trí địa lý và hành chính

Làng Cựu là một làng cổ thuộc xã Vân Từ (cũ), huyện Phú Xuyên, nay thuộc xã Chuyên Mỹ (mới) thành phố Hà Nội. Vị trí của làng mang tính chiến lược và đặc thù trong cấu trúc không gian của Thủ đô

Vị trí ngoại thành: Làng Cựu nằm ở phía Nam của Thủ đô, cách trung tâm Hà Nội khoảng 40 - 45 km theo trục Quốc lộ 1A. Vị trí này định hình Làng Cựu là một phần của Vành đai Ngoại thành đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ. Mặc dù cách xa khu vực nội đô cũ, làng vẫn nằm gần các tuyến giao thông huyết mạch quan trọng (Quốc lộ 1A cũ và tuyến đường sắt Bắc – Nam), điều này thúc đẩy sự giao thương, di dân và gia tăng áp lực phát triển kinh tế, xây dựng nhà ở, khiến làng không còn giữ được sự biệt lập như trước.



Hình 2.1: Ranh giới xã vân Từ

Vị trí vùng đồng bằng sông Hồng: Làng Cựu nằm trong vùng đồng bằng trũng của Châu thổ Sông Hồng, điển hình cho các làng xã Bắc Bộ. Vị trí địa hình bằng phẳng này thuận lợi cho việc kết nối giao thông nhưng cũng gắn liền với hệ thống thủy văn truyền thống (gần sông Nhuệ, sông Hồng), tạo nên cảnh quan mặt nước và hệ thống cây xanh phong phú. Tuy nhiên, sự phát triển nhà ở mới tự phát thường xâm lấn vào các không gian mặt nước và cây xanh, làm suy giảm hệ sinh thái cảnh quan tự nhiên của làng. Vị trí này đặt ra yêu cầu quản lý chặt chẽ để bảo vệ cấu trúc làng xã truyền thống gắn liền với yếu tố tự nhiên.

b. Quy mô, ranh giới và cấu trúc không gian làng

Quy mô, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu được xác định dựa trên ranh giới hành chính của thôn Cựu và đặc biệt là phạm vi vùng lõi Di sản nơi tập trung giá trị kiến trúc. Quy mô diện tích: Tổng diện tích Làng Cựu (thôn Cựu) vào khoảng 25 - 30 ha (tùy thuộc vào ranh giới hành chính và ranh giới không gian truyền thống được xác định). Quy mô này là vừa phải, đặc trưng cho một làng cổ vùng đồng bằng Bắc Bộ. Ranh giới hành chính: Làng Cựu thuộc địa giới hành chính xã Chuyên Mỹ, Hà Nội.



Hình 2.2: Bản đồ mô phỏng không gian làng Cựu

Ranh giới di sản (vùng lõi): ranh giới quan trọng nhất đối với đề tài là vùng lõi di sản kiến trúc. khu vực này nằm ở trung tâm làng, nơi tập trung mật độ cao các biệt thự cổ và nhà ở truyền thống có giá trị được xây dựng từ những năm 1920 – 1940. Đây là phạm vi cần được quản lý và bảo tồn nghiêm ngặt nhất. Vùng đệm: Là các khu vực xung quanh vùng lõi, nơi quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ hơn, cần áp dụng các quy chế kiểm soát linh hoạt để đảm bảo sự hài hòa về chiều cao và hình thức kiến trúc đối với vùng lõi.

Cấu trúc không gian làng:

Làng Cựu không chỉ là một làng cổ mà còn là một không gian di sản được bảo tồn tương đối nguyên vẹn về mặt cấu trúc và có giá trị thẩm mỹ cao về kiến trúc. Đây là những yếu tố cốt lõi tạo nên "Tinh thần nơi chốn" (*Sense of place*) đặc trưng, làm nền tảng cho việc quản lý kiến trúc cảnh quan.

Cấu trúc Làng Cựu vẫn giữ được nguyên mẫu của một làng xã truyền thống vùng đồng bằng Bắc Bộ, thể hiện rõ qua hệ thống giao thông và mật độ xây dựng. Đặc trưng nổi bật nhất là hệ thống ngõ xóm nhỏ, quanh co, đan xen và hoàn toàn không theo quy luật bàn cờ của đô thị hiện đại. Mạng lưới ngõ này không chỉ phục vụ giao thông mà còn tạo ra sự riêng tư, thân mật và cảm giác bí ẩn khi khám phá, dẫn dắt người đi từ không gian công cộng vào không gian riêng tư. Tính chất này đóng vai trò quan trọng trong việc giữ gìn nhịp sống cộng đồng và mối quan hệ láng giềng truyền thống. Về mật độ, mặc dù vùng lõi di sản có mật độ xây dựng tương đối cao với các ngôi nhà truyền thống được bố trí liền kề, kiến trúc nhà ở vẫn duy trì được các không gian mở bên trong như sân trong, giếng trời hay vườn nhỏ, đảm bảo sự cân bằng cần thiết giữa mật độ xây dựng và chất lượng sống.



Hình 2.3: Cấu trúc làng Cựu – cấu trúc điển hình của làng thuần nông đồng bằng Bắc Bộ.

Các không gian công cộng đóng vai trò là trục văn hóa, tín ngưỡng và là trung tâm định hình cảnh quan, tạo nên sự gắn kết cộng đồng cho Làng Cựu. Làng hiện diện đầy đủ các công trình tín ngưỡng quan trọng: Đình làng (trung tâm hành chính và tín ngưỡng), Chùa làng, và Miếu, thường được đặt tại vị trí trang trọng, gắn kết với nhau. Đây là những không gian linh thiêng, nơi diễn ra các lễ hội, sinh hoạt cộng đồng, đóng vai trò neo giữ tinh thần cộng đồng và tạo ra sự gắn kết xã hội vững chắc. Bên cạnh đó, Cổng làng là một điểm nhấn kiến trúc quan trọng, vừa là biểu tượng ranh giới, vừa đánh dấu sự chuyển đổi từ không gian bên ngoài vào không gian làng xã truyền thống. Quan trọng hơn, Làng Cựu vẫn còn giữ được hệ thống ao, hồ nước truyền thống trong cấu trúc làng, tạo nên cảnh quan mặt nước đặc trưng. Những yếu tố này không chỉ đóng vai trò điều hòa vi khí hậu mà còn là bối cảnh quan trọng, làm tăng thêm tính thâm trầm, cổ kính cho các công trình kiến trúc xung quanh.

Điều làm nên sự khác biệt và giá trị độc đáo nhất của Làng Cựu chính là sự phong phú của kiến trúc nhà ở mang tính giao thoa Á-Âu rõ rệt, một hiện tượng hiếm thấy trong các làng cổ vùng ven Hà Nội. Làng Cựu tập trung một quỹ biệt thự cổ đáng kể, được xây dựng bởi những người dân đi làm ăn xa thành đạt từ đầu thế kỷ XX (khoảng những năm 1920 – 1940). Các công trình này là sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa phom dáng và kết cấu biệt thự Pháp (như cửa vòm, ban công sắt uốn nghệ thuật, tầng cao) với các chi tiết trang trí truyền thống Việt Nam (như chạm khắc hoa văn Á Đông, sử dụng vật liệu địa phương, bố cục sân vườn truyền thống). Chính sự kết hợp độc đáo này tạo ra một phong cách kiến trúc riêng biệt. Ý nghĩa quản lý đặt ra là làm thế nào để bảo tồn được cả hai yếu tố: Cấu trúc không gian làng xã và chi tiết kiến trúc lai tạo có giá trị, đồng thời kiểm soát sự phát triển của các công trình xây dựng mới mà không phá vỡ sự hài hòa của di sản giao thoa này.

2.1.2. Đặc điểm lịch sử của làng Cựu

Làng Cựu là một làng cổ, từ đời vua Lê Thánh Tông làng thuộc phủ Thường Tín, trấn Sơn Nam. Trước cách mạng tháng Tám, làng thuộc xã Vân Hoàng, huyện Phú Xuyên. Về địa lý, phía Đông giáp làng Chản, phía Tây giáp làng Từ Thuận, phía Nam giáp khu dịch vụ của xã Vân Từ, phía Bắc giáp sông Nhuệ và xã Phú Yên. Người lập làng là cụ Trần Ninh Thuận. Cụ làm nghề chài lưới trên sông Nhuệ, khi xuôi thuyền qua đây thấy miền đất tốt liền dừng lại khai phá. Các bạn chài họ khác cũng tập hợp lại và lập nên làng Cựu. Đầu tiên làng có tên chữ là Vân Hoàng Cựu, sau kết hợp với xã bên, gọi là Vân Từ (Vân Hoàng + Từ Điêu). Trong khoảng thời gian 1921, làng bị cháy, đời sống người dân nghèo xơ xác. Sau đó, một vụ hỏa hoạn thiêu rụi nửa làng buộc những người nông. dân khốn khó phải tỏa đi tứ xứ kiếm kế sinh nhai, khi có tiền, họ về quê xây nhà và từ đó làng được “khoác áo mới". Hàng chục ngôi biệt thự làng Cựu được xây dựng trong thời gian từ 1930 đến 1945

với kiểu kiến trúc vòm cuốn, mái chảy, gỗ lim, ngói mũi, xây bằng mật ong trộn muối. Các chi tiết nhỏ trong mỗi biệt thự đều được trạm trổ cầu kỳ hình hoa lá, hạc, phượng... Không chỉ trang trí cầu kỳ bên trong mà các gia đình giàu có ngày ấy cũng để ý đến việc bài trí phía ngoài. Thềm lát đá xanh, các bể nước vẽ nhiều họa tiết, cổng hình các con vật như tôm, dơi, nghê, hươu, nai... Người dân đã vượt lên sự khó khăn bằng cách học nghề may, lấy thương nghiệp làm giàu, vực lại đời sống quê hương. Từ đó, làng Cựu có nhiều người thợ may comple nổi tiếng, họ mở cửa hàng ở Sài Gòn, Hà Nội nhanh chóng làm cho làng giàu có. Những gia đình làm nghề may không những có cửa hàng ngay tại Hà Nội, mà đã xây nhà kiểu Âu ở quê, nhà nọ tiếp nhà kia, dần dần tạo nên cảnh "phố Âu trong làng Việt" ở quê hương. Nhưng đến 1945 nhiều biến cố xảy ra, nhiều chủ nhà làng Cựu ra đi mà không hẹn ngày về, vì thế những ngôi nhà kiểu Âu dần dần tàn tạ. Hiện nay làng có 4 xóm: Xóm Cầu, xóm Đình, xóm Chợ, xóm Đội 6. Dân trong làng không làm nghề may, mà lại quay về nghề nông. Hiện nay sau khi phân lại chính quyền hai cấp, làng Cựu hiện tại thuộc xã Chuyên Mỹ, Hà Nội.

Chỉ cách trung tâm Hà Nội chừng 40km, song không nhiều người biết đến làng Cựu, xã Chuyên Mỹ, nơi có hàng chục ngôi biệt thự mang phong cách kiến trúc Pháp bị rơi vào quên lãng. Người dân làng Cựu nói vui rằng, về đây nhiều nhất là sinh viên các trường kiến trúc, mỹ thuật, sau đó là nhà báo, chỉ chưa thấy cán bộ cơ quan chức năng nào về tìm hiểu và xây dựng phương án bảo tồn như với làng cổ Đường Lâm (Sơn Tây) hay Cự Đà (Thanh Oai). Cảm nhận chung của du khách khi đặt chân đến ngôi làng độc đáo này là bất ngờ, thích thú như vừa khám phá một điều mới mẻ nhưng rồi lại bâng khuâng, tiếc nuối trước sự xuống cấp của hầu hết những ngôi nhà mà họ vừa biết đến.

Làng Cựu trở nên độc đáo không phải từ niên đại cổ xưa, mà từ sự biến chuyển kiến trúc đột phá vào đầu thế kỷ XX (khoảng những năm 1920 – 1940). Đây là giai đoạn các thương nhân Làng Cựu, những người làm nghề may âu phục thành đạt ở Hà Nội và Pháp, đã mang về một lượng lớn tài chính. Họ dùng số tiền này để xây dựng những công trình nhà ở quy mô lớn, mang đậm phong cách Tân cổ điển Pháp (Art Deco, Gothic Revival). Sự xuất hiện của các biệt thự kiểu Pháp ngay trong lòng cấu trúc làng Việt truyền thống đã tạo ra một di sản kiến trúc giao thoa có một không hai tại Việt Nam. Lịch sử Làng Cựu phản ánh rõ nét giai đoạn kinh tế Việt Nam mở cửa và giao thương mạnh mẽ trước năm 1945. Làng là bằng chứng vật chất cho thấy sự ảnh hưởng của kinh tế thị trường sớm đến đời sống nông thôn, thông qua hoạt động xuất khẩu lao động (làm thợ may, kinh doanh) và nhập khẩu văn hóa (phong cách kiến trúc, nếp sống). Lịch sử này định vị Làng Cựu là một làng thương nhân, chứ không đơn thuần là một làng nông nghiệp, với các công trình kiến trúc là tuyên ngôn vật chất về sự thành đạt và hội nhập văn hóa của chủ nhân.

2.1.3. Đặc điểm kinh tế, văn hóa và xã hội

Điểm khác biệt cốt lõi về kinh tế của Làng Cựu là sự chuyển dịch mạnh mẽ và sớm từ nền nông nghiệp truyền thống sang thương mại và dịch vụ thủ công cao cấp (nghề may

âu phục). Làng không chỉ là nơi sinh sống mà còn là trung tâm đào tạo nghề, cung cấp nguồn nhân lực thợ may chất lượng cao cho cả miền Bắc và miền Nam Việt Nam. Sự thành công của nghề may không chỉ tạo ra của cải vật chất mà còn duy trì một truyền thống kinh doanh, sáng tạo và cầu thị cái mới trong tư duy của người dân. Đặc điểm kinh tế này chi phối mạnh mẽ nhu cầu không gian và phát triển: người dân mong muốn duy trì và phát triển nghề may tại làng, kết hợp với khai thác du lịch văn hóa, đặt ra yêu cầu quản lý phải tạo điều kiện cho kinh tế phát triển nhưng không được xâm hại di sản.

Về mặt xã hội, sự giàu có từ nghề may đã tạo ra một cấu trúc xã hội phức tạp với sự phân tầng rõ rệt giữa tầng lớp thương nhân giàu có và tầng lớp nông dân/thợ thủ công. Ngày nay, thách thức xã hội lớn nhất là áp lực thích ứng với cuộc sống hiện đại. Nhu cầu cải tạo nhà cửa để đáp ứng các tiện nghi thiết yếu như phòng vệ sinh khép kín, gara ô tô, và các thiết bị điện tử đang tạo ra sự xung đột gay gắt với các quy tắc bảo tồn. Cộng đồng Làng Cựu, đặc biệt là các chủ sở hữu nhà cổ, cần không gian sống tiện nghi hơn nhưng lại bị ràng buộc bởi các quy định nghiêm ngặt về chiều cao, vật liệu và hình thái kiến trúc. Chính quyền cần giải quyết thách thức này bằng cách cung cấp các giải pháp kỹ thuật thông minh và hỗ trợ tài chính để người dân có thể nâng cấp tiện nghi mà vẫn giữ được giá trị kiến trúc di sản.

Một đặc điểm xã hội gắn liền với quản lý là quyền sở hữu tư nhân đối với đại đa số công trình kiến trúc có giá trị. Điều này khác biệt với việc bảo tồn các di tích thuộc sở hữu nhà nước. Khi tài sản là của tư nhân, mọi quyết định cải tạo hay tu bổ đều phụ thuộc vào ý chí, khả năng tài chính, và sự đồng thuận giữa các thành viên trong dòng họ. Đây là một rào cản lớn, dẫn đến tình trạng xuống cấp hoặc cải tạo tự phát. Yếu tố quản lý phải tìm cách chuyển hóa trách nhiệm bảo tồn từ một gánh nặng thành một quyền lợi cho chủ sở hữu, thông qua các cơ chế ưu đãi thuế, hỗ trợ vốn, hoặc tham gia vào mô hình khai thác du lịch bền vững.

2.2. Thực trang kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

2.2.1. Cấu trúc và tổ chức không gian làng Cựu

Hệ thống giao thông đường sông, mặt nước:

Đường sông và mặt nước:

Làng Cựu (thuộc xã Chuyên Mỹ, Hà Nội) nằm sát bên bờ Sông Nhuệ (hay còn gọi là Nhuệ Giang). Dòng sông Nhuệ chảy qua khu vực này là tuyến thủy lợi và giao thông quan trọng, gắn liền với lịch sử và đời sống của người dân làng Cựu qua hàng trăm năm. Ngoài ra còn có các tuyến mương, nước chủ yếu phục vụ cho nông nghiệp và sinh hoạt.



Hình 2.4: Mặt đê sông Nhuệ

Ao làng là một nhân tố quan trọng cấu thành nên không gian vùng biên làng Cựu, là lớp bảo vệ cho không gian cư trú của làng. Mặt nước có diện tích 2,06 ha, chiếm 18,56% tổng diện tích đất thôn Cựu. Các ao bao xung quanh đóng vai trò lớn trong việc điều hòa khí hậu, thu gom nước, tạo cảnh quan làng. Ao làng tiếp nhận và thu gom nước mưa, nước thải sinh hoạt (trong bối cảnh chưa có hệ thống thoát nước hiện đại hoàn chỉnh). Cùng với cây đa, sân đình tạo nên tổ hợp cảnh quan truyền thống đặc trưng của làng quê Bắc Bộ (tổ hợp "cây cổ thụ - ao sen - đình làng").



Hình 2.5: Đầu làng Cựu

Giếng làng (mặt nước trung tâm): Nằm ở khu vực trung tâm làng, gần đình làng, cung cấp nguồn nước quan trọng cho sinh hoạt của người dân trong làng. Giếng cổ làng Cựu không đơn thuần là một công trình lấy nước mà là một tiểu công trình kiến trúc cổ

mang đậm dấu ấn văn hóa vùng Đồng bằng Bắc Bộ. Giếng có kích thước vượt trội so với các giếng làng thông thường, chiều rộng lớn, có thể so sánh "rộng như cái ao", một số đo đạc ước tính có chiều dài lên tới trên 30 mét ở một chiều.

Giếng cổ làng Cựu nằm đối diện Nhà văn hóa thôn Cựu, ngay đó có trồng cây đa cổ thụ lâu năm cùng với những hàng ghế tạo nên một khung cảnh làng quê Bắc Bộ thuần túy, nơi đây trở thành một không gian công cộng đa năng, nơi giao tiếp xã hội diễn ra hàng ngày. Đây cũng là nơi diễn ra các phiên chợ tạm, chợ cóc của làng. Việc buôn bán, trao đổi hàng hóa diễn ra ngay bên cạnh nguồn nước, thể hiện sự tiện lợi và trung tâm của vị trí này. Giếng làng Cựu là một di tích đặc biệt, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc công cộng độc đáo (giếng lớn có bậc thang) và vai trò trung tâm trong sinh hoạt xã hội, kinh tế và văn hóa của người dân.



Hình 2.6: Giếng làng Cựu

Giếng cổ làng Cựu có cấu trúc bậc thang đi xuống- đây là đặc điểm kiến trúc nổi bật và quan trọng nhất của giếng. Giếng được xây dựng theo hình thức bán lộ thiên (bán lộ thiên) với hệ thống bậc thang (bậc xây) được lát gạch hoặc đá chắc chắn, thoải dần đi xuống tận lòng giếng. Cấu trúc bậc thang đi xuống giúp người dân dễ dàng đi xuống nhiều tầng mực nước khác nhau để lấy nước, kể cả khi mực nước giếng xuống thấp. Khác với giếng tròn thông thường chỉ có thành cao, bậc thang tạo sự thuận tiện cho việc gánh nước, giặt giũ và giữ vệ sinh khu vực xung quanh miệng giếng.

Ngày nay, các nhà đều có bể chứa nước mưa hoặc dùng nước máy nên giếng Làng Cựu không còn giữ vai trò cung cấp nước sinh hoạt cho làng nhưng vẫn là trung tâm thông tin của làng vì xung quanh giếng là những cây bóng mát, thoáng gió, sạch sẽ. Dân làng còn đóng góp tiền xây thành giếng bằng đá cho nước trong hơn, bậc đi xuống rất tiện lợi ngoài ra còn mua rất nhiều ghế đá để ngồi. Buổi chiều hè các cụ, các bác, trẻ con ngồi cầm quạt nan ra giếng làng hóng gió hoặc cũng có khi là những bác nông dân đi làm về nhưng chưa

vội về ngay ngồi nghỉ ngơi dăm ba câu chuyện. Cho tới bây giờ giếng làng Cựu vẫn là nơi tâm tình của bà con nơi đây.

Hệ thống mặt nước không chỉ mang ý nghĩa về mặt chức năng (nước uống, vệ sinh, điều hòa) mà còn là một phần không thể thiếu trong cấu trúc làng truyền thống vùng đồng bằng Bắc Bộ, tạo nên sự hài hòa về kiến trúc cảnh quan và không gian sinh hoạt cộng đồng của Làng Cựu.

Đường bộ:

Đối nội: Cấu trúc mạng lưới giao thông làng Cựu là cấu trúc hình xương cá, đặc trưng cấu trúc làng truyền thống vùng đồng bằng Bắc Bộ. Đường làng chính đóng vai trò là trục xương sống kết nối tất cả các không gian trong làng; các công trình công cộng truyền thống nằm tại các vị trí quan trọng về mặt hình thái hình học trên đường làng chính. Cảnh quan đường làng chính và các ngõ xóm được lưu giữ với hình ảnh các bức tường thấp hai bên, thấp thoáng nhà chính (thường là nhà một tầng) và khuôn viên sân vườn phía trước, cửa nhà không mở trực tiếp ra ngõ.

Tổ chức giao thông bên trong Làng Cựu được định hình rõ ràng nhằm phục vụ sinh hoạt cộng đồng. Trục chính của làng là hệ thống đường lớn chạy dọc, đóng vai trò như "xương sống" và là nơi tập trung của các công trình công cộng quan trọng cùng với những ngôi nhà phố quy mô lớn. Từ trục chính này, hình thành hệ thống ngõ/xóm. Đây là các đường nhánh nhỏ, thường được lát gạch cẩn thận, đâm ngang vào các khu dân cư, tạo thành những cụm nhà ở liên kế.



Hình 2.7: Trục chính đường thẳng trong làng Cựu

Ngõ xóm: Trung bình chiều rộng các ngõ dao động từ 1- 1.5m. Các ngõ xóm được

xếp đá phiến như vậy tạo thành một đường xương cá. Những ngõ nhỏ thông với nhau và thông với một trục đường chính. Hồi đầu thế kỷ 20, ông Chu Văn Luận - một thương gia giàu có ở làng đã tài trợ xây dựng cho làng mỗi ngõ ngách trong xóm được dựng một cột đèn bê-tông, có mỏ neo sắt, treo một cái đèn bão Hoa Kỳ sáng bằng dầu hỏa suốt đêm mà nay một số ngõ vẫn còn lưu giữ.



Hình 2.8: Một số ngõ tại làng Cựu

Đối ngoại:

Làng Cựu nằm ở phía Nam của Thủ đô, cách trung tâm Hà Nội khoảng 40 - 45 km theo trục Quốc lộ 1A, đang trong quá trình đô thị hóa mạnh mẽ. Làng Cựu được bao bọc xung quanh bởi hệ thống đồng ruộng. Cảnh quan đồng ruộng là cảnh quan tiêu biểu; cánh đồng xanh mướt khi lúa non, vàng ươm vào mùa gặt, thấp thoáng người trên cánh đồng, là những hình ảnh rất quen thuộc, làm nổi bật nên khung cảnh yên bình của ngôi làng. Về mặt chức năng, ruộng vẫn là nơi đảm bảo cho sự tồn tại của làng Cựu với việc cung cấp thực phẩm và tạo công ăn việc làm cho người dân.

Các công trình kiến trúc hể hiện rõ sự đối lập giữa công trình công cộng truyền thống và nhà ở cá nhân lai tạp (giao thoa Đông-Tây): Đình làng, cổng làng, chùa Phúc Duệ (Rồi), nhà thở các dòng họ và các biệt thự Pháp cổ.

Hệ thống cây xanh: Bao gồm cây cổ thụ, cây cảnh, cây ăn quả, hàng cây ven đường. Cây cổ thụ tập trung chủ yếu ở các khu vực công cộng và tâm linh như đình, chùa. Nổi tiếng nhất kể đến cây bồ đề cổ thụ tọa lạc tại khu vực giếng làng và cây bàng già tọa lạc trước sân đình, những cây xanh này không chỉ tạo bóng mát mà còn là biểu tượng, điểm định vị không gian.



Hình 2.9: Cây bàng già tọa lạc trước sân đình

Nhà văn hóa làng:

Hiện tại, Làng Cựu không có một nhà văn hóa chính thống (đáp ứng đủ yêu cầu cần có của một nhà văn hóa thôn). Do nhu cầu cuộc sống, người dân nơi đây đã tự góp tiền xây dựng và tu sửa mộ ngôi nhà nhỏ làm thành nhà văn hóa. Thực chất đây chỉ là nhà thông tin, hội họp cho người dân, không hoạt động đúng với công năng của một nhà văn hóa. Nhà thông tin nằm tọa lạc nơi người dân tụ họp buôn bán, trao đổi thông tin, cập nhất những thông báo từ các cơ quan hành chính cấp trên





Hình 2.10: "Nhà văn hóa" làng Cựu

Ngoài ra, làng Cựu còn một nhà thông tin nằm đầu làng- tạm gọi là trung tâm thông tin điểm du lịch xã Chuyên Mỹ nhưng công năng hoạt động gần như không thấy. Nhà thông tin này thường xuyên đóng cửa và không có các hoạt động nổi bật đúng nghĩa với cái tên của nó

Cổng làng:

Trước kia làng có 2 cổng. Cổng đầu làng đã bị dỡ bỏ năm 1972, trong giai đoạn kháng chiến chống Mỹ, cổng phá đi cho xe chở lương thực có thể vào làng để cất giữ. Hiện làng chỉ còn 1 cổng ở cuối làng. Chiếc cổng làng bề thế là kiến trúc cổ cao nhất ở làng Cựu, được xây theo lối 'quyển thư', tựa như một cuốn sách khổng lồ đang mở ra đón khách. Cổng làng có kiến trúc cầu kỳ, bề thế, có tầng, có mái và có cả lối lên xuống. Vọng các của cổng làng với mái ngói, bờ đao cong vút, hai đôi nghê đắp nổi dù đã sứt mẻ theo thời gian nhưng vẫn còn nguyên nét đẹp cổ kính, thể hiện sự bề thế của một ngôi làng trù phú.

Chiếc cổng làng Cựu mà chúng ta nhìn thấy hiện nay thật ra chỉ là cổng hậu của làng, quay về hướng Bắc. Ngày xưa, làng có cổng Tiền ở gần đình làng, quay hướng Nam, nhưng trong kháng chiến làng đã tự phá để thông thoáng khi xe vận tải vào làng nhận lương thực. Có người nói cổng được xây kiểu tam quan nhà chùa, nhưng nhiều người già trong làng cho rằng cổng làng Cựu được xây theo kiểu "quyển thư". Đứng ở tâm cổng làng nhìn sang làng Chản, có cảm tưởng hai cánh cổng được mở sang hai phía, như trang sách mở rộng.



Hình 2.11: Bản vẽ cổng làng Cựu

Cổng làng Cựu xây kiểu tam quan nhà chùa nhưng vít 2 cửa cạnh tạo một cửa giữa rộng rãi mái vòm. Phía mặt trong cổng có nậm rượu, nụ hoa điểm xuyết rất lạ cùng những hàng chữ Nho mực đen đã nhạt màu. Có một điều đặc biệt là những vật thể trang trí tại đây đều có sự hòa trộn giữa văn hóa Á Đông và phương Tây: Khi phía trong và phía ngoài cổng có đắp các linh vật khác nhau. Ngoài cổng trên đầu 4 cột có đắp một đôi thiềm thừ, một đôi kỳ lân cùng phía trong cổng có 4 cột, trên đỉnh hai cột đắp phượng múa, và trên đỉnh đôi cột khác đắp 2 bình rượu. Trên các cột có vạch trang trí dây leo và hoa lá. Trên hai cột phía ngoài có đôi câu đối chữ Hán: "Kỳ ngoại bất bế thanh bình y tạc thử giang sơn/ Nhật

hậu hữu hưng cao đại tồn nghi dung mã cái" (Dịch nghĩa: Bên ngoài không đóng nước non vẫn thanh bình như xưa/ Ngày sau thịnh vượng vẫn vừa cho ngựa xe lui tới).



Hình 2.12: Cổng làng hiện tại

Trên hai cột phía trong có đôi câu đối: "Tả hữu du nghi vân trình đản bản/ Bắc Nam cộng hợp đại đạo bình bình" (Dịch nghĩa: Trái phải sửa sang đường xây rộng mở/ Bắc Nam hợp lại đạo lớn thẳng băng).

2.2.2. Thực trạng cảnh quan làng Cựu

a. Cảnh quan thiên nhiên

Cảnh quan thiên nhiên của Làng Cựu phản ánh đặc trưng của một làng quê thuộc khu vực Đồng bằng sông Hồng nhưng pha trộn kiến trúc Pháp cổ lấn át về mặt thị giác, tạo sự khác biệt với ngôi làng truyền thống thuần túy Bắc bộ.

Làng Cựu nằm trên một khu vực đất thổ cư tương đối bằng phẳng của Đồng bằng Bắc Bộ và là lớp bối cảnh định hình nên ngôi làng, không bị phụ thuộc tuyệt đối vào một dòng sông lớn để định hình không gian. Làng có hệ thống ao làng rộng lớn (chiếm khoảng 18,56% diện tích thôn theo một số nghiên cứu) bao quanh các khu dân cư. Các ao này có

vai trò điều hòa khí hậu, thu gom nước và tạo nên cảnh quan xanh mát, đặc biệt là ao sen trước Đình làng.



Hình 2.13: Cảnh quan bao quát làng

Bao bọc xung quanh làng là đồng ruộng mênh mông, tạo nên không gian mở đặc trưng của làng quê Bắc Bộ, tương phản với sự kín đáo và bề thế của khu dân cư bên trong. Các cây cổ thụ lớn là những điểm nhấn sinh thái quan trọng nhất. Chúng có vai trò neo giữ tinh thần truyền thống và cung cấp bóng mát cho các hoạt động cộng đồng, tạo sự cân bằng với vẻ cứng cáp của các công trình gạch đá.

b. Cảnh quan nhân tạo

Cảnh quan nhân tạo làng Cựu đặc sắc và độc đáo bậc nhất ở vùng đồng bằng Bắc Bộ, chủ yếu tập trung vào hệ thống kiến trúc cổ. Không gian cảnh quan mang đặc điểm của các làng/phố cổ phía Bắc, có sự ngăn chia rõ rệt từng hộ gia đình và từng ngõ xóm bởi các bức tường, cổng, và hàng rào kiên cố. Làng Cựu còn lưu giữ được 49 ngôi nhà cổ (biệt thự) có tuổi đời gần trăm năm (xây dựng chủ yếu từ 1920-1945), được xây dựng bởi những người dân thành đạt nhờ nghề may đồ Tây ở Hà Nội. Sự giàu có của các gia đình thương nhân được thể hiện qua những ngôi nhà phố xây sát nhau, cao tầng, tạo nên một cấu trúc không gian khép kín và dày đặc dọc theo các trục đường và ngõ xóm. Cấu trúc này ưu tiên sự riêng tư và bề thế của từng khối nhà, thể hiện phong cách của gia chủ một cách rõ nét và đặc biệt.

Các ngôi nhà là sự hòa quyện độc đáo giữa kiến trúc thuần Việt (mái ngói, cột lim, cửa bức bàn) và phong cách Pháp cổ (mái vòm, hoa văn trang trí cầu kỳ, trụ cột, ban công

kiểu Pháp, tường xây dày). Nhiều ngôi nhà cổ rêu phong, trầm mặc nhưng đang trong tình trạng xuống cấp và có đến hơn một nửa bị bỏ hoang hoặc chỉ có người già sinh sống do chủ nhân sinh sống và làm việc ở xa.



Hình 2.14: Nhà cổ số 13

Hệ thống ngõ xóm được quy hoạch thẳng thớm, đặc biệt là ở khu vực nhà cổ. Tuy nhiên, đường lát đá xanh truyền thống đang dần được thay thế hoặc cải tạo bằng bê tông ở một số nơi, làm giảm đi sự mộc mạc và cổ kính ban đầu. Hiện nay vẫn còn tồn tại các rãnh thoát nước được xây dựng từ thời Pháp thuộc, kết nối từ nhà ra đường chính.

2.2.3. Thực trạng các công trình tôn giáo tín ngưỡng

a. Đình làng Cựu

Đình làng Cựu giữ một vị trí trang trọng trong cấu trúc không gian của làng, nằm ở khu vực đầu làng. Đình làng Cựu được xây dựng vào đầu thế kỷ XVI, đã được tu sửa lại nhưng chưa hoàn chỉnh. Đình nằm ở đầu làng, trước mặt là ao sen. Đình làng nằm trong tổ hợp kiến trúc: đình, sân đình, cây bồ đề cổ thụ, ao sen. Đình là không gian cộng đồng quan trọng trong làng. Đình là nơi tập trung, nghỉ chân của người dân khi đi làm đồng. Đồng thời đây cũng là không gian vui chơi của trẻ em. Trước đình có cây Bồ đề râm mát cạnh ao làng, đây là nơi người dân ra ngồi hóng mát trò chuyện, vẫn còn những chân đá tảng, dấu tích của ngôi đình đẹp đẽ trước đây. Không gian này tạo thành một khu vực mở và thanh bình, đóng vai trò là điểm đối trọng cần thiết cho sự chật hẹp và bề thế của khu nhà phố kiểu Tây. Công trình được xây dựng chủ yếu bằng gỗ lim, với kết cấu khung kèo chắc chắn và các chi tiết chạm khắc mang đậm nét nghệ thuật dân gian. Các hoa văn thường xoay quanh chủ đề tứ linh (Long, Lân, Quy, Phụng) và các hình ảnh sinh hoạt đời thường, thể hiện giá trị nghệ thuật và lịch sử cao. Đình sử dụng kết cấu khung gỗ chịu lực, đặc trưng bởi các bộ vì kèo. Cấu trúc này bao gồm các cột cái, cột quân, xà ngang, xà dọc, và các thanh đấu củng, chồng rường, giúp đỡ mái và truyền tải trọng lực xuống nền móng. Giống

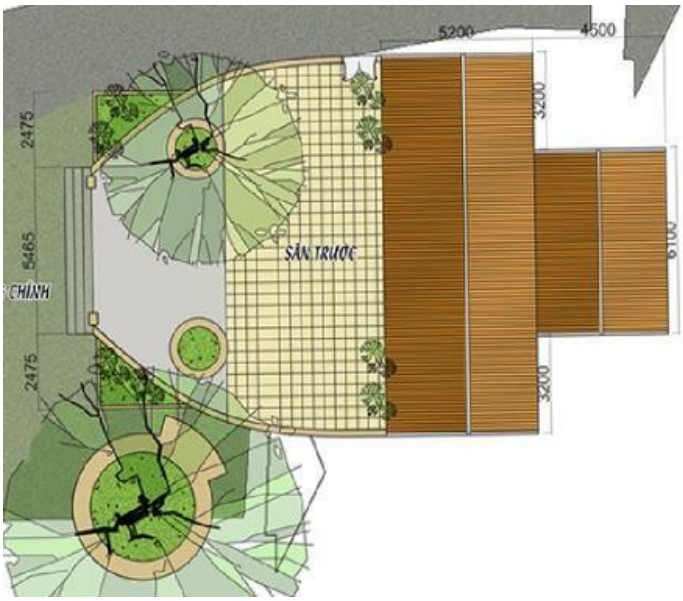
như các đình làng khác, đình làng Cựu cũng có kết cấu tứ trụ, ba gian với các cột lớn (thường là cột cái) tạo nên không gian linh thiêng bên trong.



Hình 2.15: Đình làng Cựu ngày xưa

Phía trước mặt đình là đầm sen và cánh đồng rộng mênh mông hút tầm mắt. Bên trái đình là cây bồ đề hàng trăm năm tuổi, cạnh đó là ao nhỏ, trong ao có Gò Mâm Xôi. Sân đình rộng được lát gạch Bát Tràng nối ra Nghi môn được xây dựng theo kiểu trụ biểu, trên đỉnh trụ đắp nghê chầu với tư cách kiểm soát tâm linh khách hành hương. Đình có 2 lối đi vào đó là cổng chính và cổng ngách nhỏ nằm sát cạnh đường làng.

Bố cục mặt bằng chính theo kiểu chữ nhị với kiến trúc đơn giản dạng tường xây hồi bít đốc, hai mái chảy. Theo các cụ trong làng kể lại trước kia đình và miếu bà là 2 di tích khác nhau nhưng do chiến tranh ngày ấy làm sân kho nên hợp tác xã đã nối lại làm một vì vậy mới có hình chữ nhị chứ trước kia đình hình chữ nhất. Ở phía ngoài thờ vị thần tên gọi là thần bà hiện nay không ai trong làng rõ gốc tích còn phía trong thì thờ lục vị thành hoàng - những người có công với đất nước.



Hình 2.16: Tổng mặt bằng Đình Làng Cựu

Hiện tại, đinh đang được tu sửa mới hoàn toàn, không còn giữ được bút tích nguyên vẹn mà đang dần được thay thé bằng lối kiến trúc phù hợp với hiện tại nhưng vẫn sẽ xây dựng theo bố cục nguyên thủy của đình. Tuy nhiên về mặt tín ngưỡng, đình thờ các vị Thành hoàng làng được gọi là Lục vị tôn ông có công đánh giặc giữ nước rồi được các triều vua ban sắc phong thần. Tương truyền, xưa các vị thần giúp vua Hùng Vương đi đánh giặc trở về, khi bay qua cánh đồng thôn Cựu, các ngài thấy thế đất cùng cảnh trí ở đây tươi đẹp, liền dừng lại và hạ xuống, rồi hóa tại đây.

b. Chùa Phúc Duệ (Chùa Rồi)- Di tích cấp thành phố

Theo nhân dân địa phương, các lương dân nơi đây có điều gì khó khăn đến chùa cầu thường rất linh ứng, do đó chùa mới có tên là 'Phúc Duệ' hay 'Phúc Nhuệ' ý nói Phật luôn ban phước lành cho dân như nước dòng Nhuệ Giang… Chùa Rồi tọa lạc trên gò đất cao quanh năm rợp bóng cây, mặt tiền có dòng sông Nhuệ chảy qua. Hai bên tả, hữu và phía sau là các hồ sen vào hạ như đang ôm ấp dâng kính lên đức Phật từ bi hỷ xả. Xa xa là những xóm của thôn Cựu.

Chùa Phúc Duệ (chùa Rồi) nằm ở ngoài làng. Tương truyền, xưa có 5 vị thần giúp vua Hùng đánh giặc, khi bay qua cánh đồng làng Cựu, các ngài thấy cảnh trí ở đây đẹp quá, liền dừng lại và hạ xuống, các ngài hóa tại đây. Chùa Phúc Duệ nằm trên gò đất cao, diện tích khoảng 1,7 ha, trước mặt có dòng sông Nhuệ chảy qua, hai bên tả hữu là hồ sen. Theo dân địa phương, chùa rất linh thiêng nên được đặt tên là Phúc Duệ hay Phúc Nhuệ ý nói Phật luôn mang lại may mắn cho người dân như nước dòng sông Nhuệ.



Hình 2.17: Không gian phía ngoài chùa

Cổng chùa to cao được xây 2 tầng, 8 mái lợp ngói ống. Hai cột trụ cao có hình rồng uốn lượn. Chùa Phúc Duệ được xây dựng theo kiến trúc hình chữ Đinh. Trước tiền đường, sau hậu cung. Quần thể chùa gồm: nhà tiền đường, thượng điện, nhà mẫu, nhà vong, nhà tổ đường, phía sau là nhà tổ ni. Tiền đường là khu nhà có quy mô lớn nhất gồm 5 gian xây tường bao quanh, bờ nóc và bờ hồi đắp thẳng. Lên 3 bậc thềm đá là vào bên trong tiền đường với 3 bộ cửa bức bàn đồ sộ. Ngôi chùa có kiến trúc gỗ độc đáo được trang trí hoa văn tinh tế hình hoa sen, hoa cúc, nậm rượu… Kiến trúc gỗ độc đáo với các trang trí hoa văn tinh tế: hoa sen, hoa cúc, nâm rượu... Phía sau tiền đường là thượng điện, đây là công trình cổ kính nhất chùa. Nền thượng điện cao khoảng 80 cm so với mặt nền sân, có các pho tượng gỗ cổ được điêu khắc từ thời thành lập chùa.

Ngày 17/7/1938, năm Mậu Dần, đời vua Bảo Đại thứ 13, nhân dân thôn Cựu đã cử cụ Nguyễn Ngọc Du cùng sư Thích Đàm Chi đứng ra trùng tu sửa chùa. Năm 2002-2003, sư Thích Đàm Quyến tổ chức xây cổng Tam quan với thiết kế đẹp, kết hợp văn hóa truyền thống và hiện đại và khánh thành tháng 10/2008, năm Mậu Tý.



Hình 2.18: Không gian phía trong chùa

Cổng chùa hiện nay đã được trùng tu từ năm 1938, theo dạng Tam quan gồm: cổng chính, tả môn và hữu môn. Cổng chùa 2 tầng, 8 mái lợp ngói ống, hai cột trụ cao có hình rồng uống lượn, trên đỉnh giữa đặt nậm rượu. Tầng 2, gian giữa treo chiếc chuông lớn. Hai gian bên đặt tượng Quan âm Bồ tát linh thiêng. Mặt trước cổng đề nắm nót câu đối Hán tự. Có thể thấy, trải qua hàng trăm năm, cổng chùa nay phủ một lớp rêu phong nhưng không làm mất đi sự trang nghiêm mà còn tăng thêm sự bề thế, cổ kính và hùng thiêng của một công trình cổ hiếm có ở đất kinh kỳ. Cổng mới được xây dựng to hơn, cao hơn và đẹp hơn nhiều, nhưng người dân làng Cựu vẫn giữ nguyên chiếc cổng chùa cũ dù mai một nước sơn do sương gió. Có lẽ, đối với mỗi người dân làng Cựu, cổng chùa không đơn thuần chỉ là công trình kiến trúc, mà đó còn là nét đẹp trong sinh hoạt văn hóa tín ngưỡng cộng đồng lâu đời gắn với truyền thống quê hương cần được gìn giữ.



Hình 2.19: Cận cảnh một góc tầng 2 cổng chùa



Hình 2.20: Giếng cổ tại chùa

Nhà vong của chùa được xây vào năm 2004 là nơi gửi vong của những người không nơi nương tựa, những người bị chịu những oan ức. Nơi đó có các bệ cao đặt bia tên của những người đã khuất. Hàng ngày cứ 12 giờ, sư thầy lại mang cơm lên và đánh chuông nhỏ và gọi tên người đã khuất để họ được về ăn mày của Phật.

Tuy không nổi tiếng bằng kiến trúc nhà ở giao thoa của Làng Cựu, Chùa Phúc Duệ vẫn thể hiện được nét cổ kính và tính trang nghiêm của một cơ sở tín ngưỡng lâu đời.

2.2.4. Thực trạng các công trình nhà cổ

a. Phân loại

Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ, Hà Nội) nổi tiếng là một "làng Tây" giữa lòng đồng bằng Bắc Bộ. Hệ thống 49 ngôi nhà cổ tại đây không đồng nhất về một kiểu dáng mà là một bộ sưu tập phong phú về kiến trúc, phản ánh sự giao thoa văn hóa mạnh mẽ vào đầu thế kỷ XX. Dựa trên các đặc điểm về cấu trúc và trang trí, 49 ngôi nhà cổ tại làng Cựu có thể được phân loại thành 2 nhóm chính sau:

Nhóm nhà Việt cổ truyền thống:

Tại làng Cựu, nhóm nhà Việt cổ truyền thống là hiện thân của nếp sống nông thôn Bắc Bộ xưa với cấu trúc điển hình là nhà 3 gian 2 chái hoặc 5 gian. Những ngôi nhà này chủ yếu được dựng từ gỗ lim quý hiếm, kết hợp với mái ngói vảy cá, cửa bức bàn và sân rộng lát gạch chỉ. Các chi tiết chạm khắc tập trung vào đề tài tứ quý (tùng, cúc, trúc, mai) hay hoa sen, thể hiện sự tĩnh lặng và tôn nghiêm. Tiêu biểu là nhà thờ họ Trần, nơi đây thờ cụ tổ là cụ Trần Ninh Thuận - người đầu tiên có công lập làng Cựu và các con cháu của cụ sau này.

Nhóm nhà giao thoa kiến trúc Á – Âu:

Dòng kiến trúc biệt thự Pháp (kiến trúc thuộc địa) xuất hiện tại làng Cựu do những thợ may giàu có mang hơi thở phố thị về quê hương. Đặc trưng của nhóm này là nhà xây gạch kiên cố với mái vòm Gothic hoặc mái bằng, ban công rộng và hệ thống cửa sổ lá sách đặc trưng để lấy gió. Các họa tiết phù điêu hoa lá Tây đắp nổi trên đầu hồi và cột trụ tạo nên vẻ sang trọng, phương Tây hóa hoàn toàn. Theo thống kê còn được xây dựng với lối kiến trúc Pháp đặc trưng, những ngôi nhà cổ kính khoảng 20 ngôi nhà dạng biệt thự cổ, trước năm 2000 có nhiều hơn nhưng một số đã được chủ nhân chỉnh trang thành nhà ở hiện đại. Điển hình nhất cho phong cách này là nhà ông Xã Vinh, nổi danh với chiếc cầu gạch nhỏ vắt ngang ngõ, tạo nên sự kết nối độc đáo giữa hai tòa nhà đối diện nhau.

Phổ biến và đặc sắc nhất làng Cựu là phong cách kiến trúc giao thoa (Eclectic style), nơi các yếu tố Đông - Tây hòa quyện một cách ngẫu hứng và đầy nghệ thuật. Những ngôi nhà này thường có khung sườn biệt thự phương Tây nhưng lại mang mái ngói cổ truyền hoặc cổng nhà trang trí câu đối đỏ cùng chữ Hán. Chi tiết trang trí ở đây rất phong phú, từ hình tượng con tôm đắp nổi đến phù điêu Tam Đa, đôi khi xen lẫn cả đĩa gốm Nhật Bản trên tường. Nhà cụ Phó Du (xây dựng năm 1929) là minh chứng rõ nét nhất cho sự kết hợp này với cổng con tôm và dòng chữ "Nhập hiếu xuất đệ" đặt trong một cấu trúc cột trụ kiểu Tây phương. Nhà cụ Nguyễn Thiện Tứ khung sườn mang hồn cốt Việt cổ, công trình vẫn đan xen hài hòa các nét kiến trúc phương Tây.

b. Kiến trúc một số nhà tiêu biểu

Nhà thờ họ Trần- nhà số 11:

Làng Cựu hiện nay có 10 dòng họ sinh sống nhưng nói tới nhà thờ họ thì được biết đến nhiều nhất là nhà thờ họ Trần. Nhà thờ họ Trần ở gần giữa làng, ngay mặt đường làng nên dễ dàng nhìn thấy, nơi đây thờ cụ tổ là cụ Trần Ninh Thuận - người đầu tiên có công lập làng Cựu và các con cháu của cụ sau này. Nhà thờ họ Trần được xây dựng theo phong cách kiến trúc thuần Việt với cổng nhà làm kiểu 2 tầng mái với những góc đao cong, có đắp họa tiết hoa văn, các con vật như nghệ, rồng. Bức đại tự trước cổng nhà thờ ghi 4 chữ Hán "Bách Thế bất di" (Trăm đời không di chuyển) nhằm khẳng định sự bên vững của dòng họ.

Cổng nhà thờ**:** Đây là điểm nhấn ấn tượng nhất. Thay vì cổng tam quan thuần Việt, cổng nhà thờ họ Trần thường có hình dáng như một bức khải hoàn môn thu nhỏ với những đường vòm cong, cột trụ vuông vức và các họa tiết đắp nổi cầu kỳ. Trên cổng, có thể thấy sự xuất hiện của các chữ Hán cổ đặc trưng của dòng tộc xen lẫn với các phù điêu trang trí kiểu Pháp (như hình hoa lá cách điệu, các đường gờ chỉ mảnh dẻ).



Hình 2.21: Nhà thờ họ Trần

Sân nhà thờ được gạch bát tràng. Tường bao quanh thường dày, xây bằng gạch thất, phía trên có thể có các ô thoáng trang trí bằng gốm sứ. Điểm đặc biệt là sự xuất hiện của các vật liệu "tân thời" đầu thế kỷ 20 như gạch bông lát nền với hoa văn hình học, cửa chớp gỗ sơn xanh theo kiểu Pháp, và các ô cửa kính màu.

Nhà thờ được cất theo chữ nhất gồm 3 gian, hiên rộng chừng 1m được lát bảng đá tảng xanh, ngoài sân có bể nước, rất nhiều cây hoa và cây cảnh như: cây hồng, đinh lăng, vạn tuế. Mọi thứ kết hợp thật yên ả, bình lặng và trang nghiêm. Ở 2 bên đầu hè là tượng đắp nổi vị chúa sơn lâm oai nghiêm nhưng cũng rất hiền lành. Việc đắp nổi hình tượng hổ để nhớ về tổ họ xưa kia khi đến lập làng nửa vùng đất hoang vu chỉ là đầm lầy có rất nhiều thú dữ, cụ Tô họ Trần có tài thuần phục hổ tên thật là Trần Mưu Thuật - vị tướng dạy hổ của làng...

Phía bên trong từ đường có 3 ban thờ trên đặt các long ngai được sơn son thếp vàng cùng các đồ thờ tự khác như: lư hương, đỉnh đồng, lục bình, chân đèn, giá nên... Đặc biệt, trong không gian này được tô điểm rực rỡ và trang nghiêm tại các bức hoành phi, câu đối, đại tự, cửa võng sơn son thếp vàng. Đáng lưu ý là đôi câu đối thể hiện một dòng họ rất trọng chữ nghĩa là:

Hào khí Đông A danh truyền tự cổ,

Di môn cựu chỉ phúc vĩnh chí kim.

(Hào khí Đông A, danh truyền tự cổ; Nền xưa cổng cũ, phúc mãi đến nay).



Hình 2.22: Bên trong khuôn viên nhà thờ họ Trần



Hình 2.23: Cận cảnh cổng nhà thờ họ Trần

Sự rêu phong của thời gian phủ lên các bức tường vôi vữa bong tróc tạo nên một vẻ đẹp trầm mặc, cổ kính và đầy hoài niệm. Nó không chỉ là nơi thờ cúng mà còn là niềm tự hào về sự giàu có và tri thức của con cháu họ Trần làng Cựu xưa kia.

Nhà cụ Phó Du- nhà số 19:

Một trong những kiến trúc đẹp nhất của làng Cựu hôm nay đó là ngôi nhà của cụ Phó Du mà hiện gia đình ông Bùi Văn Khánh đang cư ngụ, ngôi nhà được Xây dựng từ năm 1929 và cũng là một trong những ngôi nhà cổ nhất làng Cựu. Từ cánh cổng hoen ố thời gian đến mặt tiền biệt thự. Những mảng tường hoặc được thiết kế lồi ra lõm vào, hoặc các bức tượng che chắn không còn trống một mảng "tường chết". Trên cổng vào, hình tượng con tôm đắp nổi tinh tế, với đối càng khoẻ như đang nâng niu bức đại tự bốn chữ Nhập hiếu xuất đễ (Lấy ý từ sách Luận ngữ, nghĩa là: Vào thì hiếu, ra ngoài thì kính nhường).



Hình 2.24: Cổng nhà cụ Phó Du

Điểm gây ấn tượng nhất với bất kỳ ai ghé thăm chính là chiếc cổng. Cổng nhà cụ phó Du là sự kết hợp hoàn hảo giữa phong cách Baroque Pháp và nét tinh hoa của kiến trúc Việt. Cổng được xây dựng đồ sộ, vươn cao với những đường vòm cong mềm mại. Phía trên cổng đắp nổi những bức phù điêu rất cầu kỳ, từ những chi tiết hoa lá phong cách phương Tây đến các biểu tượng truyền thống phương Đông. Sự rêu phong phủ bám trên những mảng vôi vữa cũ kỹ tạo nên một gam màu xám xanh cổ kính, khiến chiếc cổng trông như một tác phẩm nghệ thuật bước ra từ những bộ phim cổ điển.

Ở trong nhà, những cột cả hai người ôm chưa xuể đỡ lấy phần mái vòm cong vút như mái đình cổ. Không gian kiến trúc nhà ở là những nét pha trộn kiến trúc Á - Âu, cửa lá sách, rồi các cột trụ, đầu hồi... đều được đắp nổi đề tài hoa lá, tỉa cạnh rất đặc trưng của Tây Âu, nhưng trên chóp mái lại là bức phù điêu Tam tinh chính là bộ Tam đa (phúc - lộc - thọ) quen thuộc trong văn hoá Á Đông với dòng Hán tự: Tam tinh cung chiếu (ba vì sao toả chiếu).



Hình 2.25: Bên trong nhà cụ Phó Du

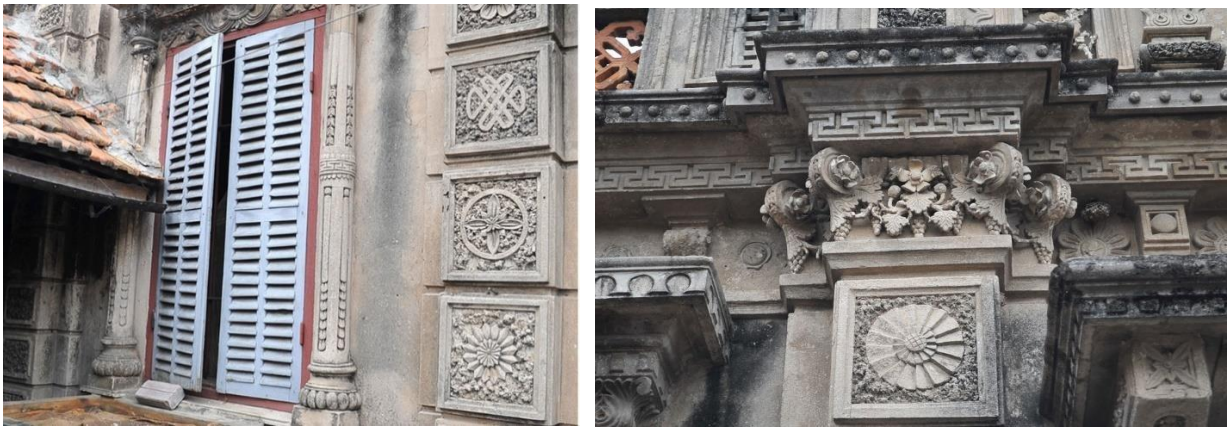


Hình 2.26: Biểu tượng Tam Đa Phúc - Lộc - Thọ

Ngôi nhà chính là sự giao thoa hài hòa giữa bên ngoài mang dáng dấp của một biệt thự Pháp với tường dày, mái lợp ngói và các chi tiết gờ chỉ chạy dọc theo cửa, bên trong vẫn giữ nguyên cấu trúc của một ngôi nhà Việt truyền thống với các gian thờ tự uy nghi. Hệ thống cột gỗ, xà ngang được liên kết bằng mộng gỗ cực kỳ chắc chắn. Các bức đại tự, câu đối bằng chữ Hán được sơn son thếp vàng treo trang trọng, khẳng định vị thế học thức và sự giàu có của gia chủ (cụ phó Du vốn nổi tiếng là người có danh vọng trong làng).



Hình 2.27: Cột nhà, cửa ra vào và đồ dùng là sự pha trộn 2 phong cách Á- Âu



Hình 2.28: Cửa lá sách, cột trụ kiểu La Mã, Hy Lạp, cùng những chi tiết hoa lá đắp nổi công phu và đầu cột với trang trí đề tài chùm nho theo phong cách Tây Âu

Qua gần trăm năm tồn tại, ngôi nhà ít nhiều xuống cấp, các mảng vữa trang trí đã bong tróc, đĩa Nhật trang trí cũng sứt mẻ, rụng vỡ theo thời gian. Vẻ đẹp còn lại của ngôi nhà, chỉ là một phần nhỏ so với những huy hoàng thời quá vãng, nhưng cũng đủ để nhận ra chất "chơi" của người làng Cựu – một ngôi làng với rất nhiều kiến trúc dị biệt nhất trong số các làng cổ nơi miền quê Bắc Bộ. Ngôi nhà toát lên vẻ trầm mặc, yên bình đến lạ thường. Những tán cây trong sân, những bức tường cũ tạo nên một cảm giác hoài cổ, đưa người xem trở về với không khí của những thập niên 20-30 của thế kỷ trước. Ngôi nhà này không chỉ là một tài sản, mà còn là một câu chuyện về "ngôi làng thợ may" – nơi những người thợ khéo tay nhất đã mang tinh hoa từ thành thị về xây dựng quê hương.

Nhà cụ Nguyễn Thiện Tứ- Nhà số 59:

Ngôi nhà được xây dựng từ đầu thế kỷ XX khoảng năm 1909-1910, cụ của ông Tứ vốn là một vị quan trong vùng, có con trai du học từ Pháp trở về. Chính vì vậy, ngôi nhà là sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa tư tưởng NhoA giáo truyền thống và hơi thở phương Tây

hiện đại thời bấy giờ. Tổng thể xây dựng gồm 11 gian, trong đó có ở gian thờ, 2 gian buồng dùng cho sinh hoạt, 3 gian nhà ngang dùng cho bếp, phục vụ sản xuất, 1 gian cho người giúp việc, 1 gian cối xay giã gạo, 1 gian nuôi trâu bò với tổng diện tích đất 300m2, trước sân rộng làm vườn hoa cây cảnh.



Hình 2.29: Cổng nhà số 59

Cánh cổng nhà khác cổng truyền thống của người Việt đó là cao ráo hơn, cổng vòm thể hiện tính chất đan xen kiến trúc phương Tây. Điểm đặc biệt nữa mặt trong cổng thể hiện toàn bộ nét kiến trúc Khải Hoàn Môn của Pháp. Mặt ngoài cổng nhà cụ Tứ mang đậm nét kiến trúc cổ kính với mái che và những hàng chữ Nho được đắp nổi trang trọn, mặt trong khi nhìn từ phía trong sân ra, vòm cổng lại phảng phất hình dáng của Khải Hoàn Môn (Pháp) với những đường gờ chỉ và họa tiết phù điêu tinh xảo. Đây là đặc điểm "trong Đông - ngoài Tây" rất hiếm thấy.

Khác với một số biệt thự kiểu Pháp hoàn toàn trong làng, nhà cụ Tứ vẫn giữ cấu trúc nhà gỗ truyền thống. Nhà gồm 3 gian thờ tự chính, sử dụng hệ thống cột lim to, chắc chắn và cửa bức bàn (loại cửa thượng song hạ bản. Mái chảy lợp ngói mũi hài rêu phong, tạo nên vẻ tầng lớp, uy nghiêm. Bên trong gian thờ vẫn lưu giữ các hiện vật quý giá như án gian, cửa võng chạm khắc tinh xảo các đề tài tùng - cúc - trúc - mai, cùng những bức hoành phi câu đối cổ.



Hình 2.30: Gian nhà cổ



Hình 2.31: Không gian nhà giữ được gần như nguyên vẹn



Hình 2.32: Một số đồ cổ trang trí quanh sân vườn

Khoảng sân lát gạch đất nung rợp bóng cây xanh với những hàng cau, dàn trầu và hương hoa hồng, tạo cảm giác thanh bình đặc trưng của làng quê Việt Nam. Dù cốt cách là nhà Việt, nhưng ngôi nhà vẫn đan xen các chi tiết phương Tây như sàn lát gạch bông hoa văn kiểu Pháp hay các ô cửa sổ giúp lấy sáng và thông gió tốt hơn so với nhà cổ thuần túy.



Hình 2.33: Một khoảng không gian trong sân vườn nhà cụ Tứ

Ngôi nhà được ví như một "bảo tàng sống". Cụ Nguyễn Thiện Tứ - người chủ hiện tại - không chỉ chăm sóc ngôi nhà mà còn là người kể chuyện, lưu giữ những ký ức về thời vàng son của "làng thợ may đệ nhất Hà Thành" cho những thế hệ sau này. Dù thời gian đã làm một số hạng mục xuống cấp (như một gian bị ảnh hưởng sau bão), nhưng ngôi nhà vẫn là điểm đến không thể bỏ qua cho những ai muốn tìm hiểu về kiến trúc giao thoa Á - Âu tại làng Cựu.

2.2.5. Giá trị kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

Làng Cựu không chỉ là một quần thể gạch đá, mà là nơi "Tinh thần nơi chốn" (Sense of place) được hiện hữu qua sự giao thoa kỳ lạ giữa hồn quê Kinh Bắc và hơi thở Paris những năm đầu thế kỷ 20. Cái tinh thần ấy không nằm ở sự nguy nga đơn thuần, mà ẩn hiện trong nhịp sống chậm rãi, nơi mỗi viên đá xanh lát đường đều mang theo ký ức về một thời đại hoàng kim của những người thợ may tài hoa.

Bước chân qua cổng làng, ta như chạm vào một vùng không gian ngưng đọng, nơi “Tinh thần nơi chốn” toát ra từ những bức tường rêu phong và những chiếc cổng "vạn biến". Không có sự lặp lại đơn điệu, mỗi ngôi nhà như nhà cụ Phó Du hay nhà cụ Nguyễn Thiện Tứ đều là một thực thể sống động, kể câu chuyện về sự tự tôn dòng họ. Ở đó, kiến trúc phương Tây chỉ là lớp áo ngoài, còn cái lõi bên trong vẫn là sự thành kính với tổ tiên qua những gian thờ gỗ lim đen bóng, tạo nên một bản sắc lai hợp đầy kiêu hãnh.

Cảnh quan làng Cựu sở hữu một chiều sâu cảm xúc hiếm có, nơi “Tinh thần nơi chốn” được định hình bởi sự tĩnh lặng đến hư ảo. Những con ngõ nhỏ hẹp lát đá xanh hun hút, kẹp giữa hai bức tường cao vút, tạo ra một sự che chở và riêng tư tuyệt đối, tách biệt hẳn với sự ồn ào của đô thị ngoài kia. Ánh nắng xuyên qua những ô cửa sổ lá sách, đổ bóng lên nền gạch bông cũ kỹ, khiến người lữ khách cảm thấy như đang đối thoại với quá khứ, với những "người muôn năm cũ" đã từng gửi gắm khát vọng về cái đẹp vào từng đường vòm, mái ngói.

Giá trị lớn nhất của làng Cựu chính là sự bảo tồn được cái "ngưỡng" của thời gian. “Tinh thần nơi chốn” ở đây không bị mài mòn bởi sự thương mại hóa, mà trái lại, nó càng trở nên đậm đặc trong vẻ đẹp của sự phế tích. Những mảng vôi vữa bong tróc, những cánh cửa gỗ cũ mòn không gợi lên sự lụi tàn, mà là sự bền bỉ của một di sản văn hóa. Làng Cựu nhắc nhở chúng ta rằng, một kiến trúc thực sự có giá trị là khi nó không chỉ để ở, mà để lưu giữ linh hồn của cả một cộng đồng và một giai đoạn lịch sử không thể nào quên.

2.3. Thực trạng quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

2.3.1. Thực trạng bộ máy quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

Do làng Cựu chưa được xếp hạng Di tích quốc gia đặc biệt, bộ máy quản lý trực tiếp vẫn nằm trong tay chính quyền xã Chuyên Mỹ. Hiện tại, làng Cựu đang nằm trong giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ về mô hình quản lý, từ tự phát cộng đồng sang quản lý hành chính bài bản.

Quản lý cấp Trung ương đối với làng Cựu:

Đối với công tác quản lý kiến trúc và cảnh quan tại làng Cựu, vai trò của các cơ quan cấp Trung ương là nền tảng cốt yếu trong việc thiết lập hành lang pháp lý bảo tồn di sản trong bối cảnh đô thị hóa. cấp Trung ương, Quốc hội và Chính phủ cùng các bộ chuyên ngành như Bộ Xây dựng, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Tài nguyên và Môi trường giữ vai trò then chốt trong việc ban hành khung pháp lý, quy chuẩn và định hướng quản lý chung đối với quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, di sản văn hóa và môi trường. Các văn bản pháp luật này là cơ sở pháp lý trực tiếp cho công tác quản lý kiến trúc - cảnh quan tại làng Cựu, một ngôi làng có giá trị di sản đặc thù, đòi hỏi yêu cầu bảo vệ không gian và cảnh quan gắn với di tích ngày càng chặt chẽ. Đặc biệt, trong bối cảnh đô thị hóa và sự chuyển đổi hình thái không gian, các định hướng này giúp kiểm soát sự xâm lấn của các yếu tố ngoại lai, đảm bảo việc duy trì cấu trúc làng cổ, hệ thống ao hồ vườn tược cũng như các thành tố biểu tượng văn hóa được nhất quán và bền vững.

Quản lý cấp chính quyền cơ sở đối với làng Cựu:

Hệ thống quản lý kiến trúc, cảnh quan tại làng cổ (điển hình là làng Cựu) được vận hành thông qua sự phối hợp chặt chẽ giữa bốn thành phần chủ chốt. Trong đó, UBND xã Chuyên Mỹ đóng vai trò là cơ quan hành chính cao nhất, chịu trách nhiệm thực thi các quy chế quản lý và cấp phép cải tạo công trình theo đúng quy định kiến trúc hiện hành. Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách văn hóa - xây dựng là người trực tiếp chỉ đạo công tác bảo tồn, phối hợp với các đơn vị tư vấn Ở cấp độ cộng đồng, Trưởng thôn và Hội người cao tuổi đóng vai trò giám sát, giữ gìn "hồn cốt" của làng nghề và các giá trị văn hóa truyền thống. Song song với đó, các dòng họ và chủ sở hữu nhà hình thành nên "bộ máy" quản lý tự thân hiệu quả nhất khi trực tiếp bảo quản và duy trì tài sản của gia đình.

UBND xã Chuyên Mỹ:

UBND xã Chuyên Mỹ đóng vai trò là cơ quan quyền lực nhà nước cao nhất tại địa bàn, giữ chức năng hạt nhân trong việc vận hành bộ máy quản lý kiến trúc và cảnh quan. Nhiệm vụ trọng tâm của xã là cụ thể hóa các quy định từ cấp trên thành các hành động thực tiễn, từ việc thực thi quy chế quản lý đến việc trực tiếp cấp phép và giám sát các hoạt động cải tạo công trình theo đúng quy chuẩn kiến trúc hiện hành. Không chỉ dừng lại ở vai trò hành chính, UBND xã còn là đơn vị chủ quản trong việc đầu tư và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các dự án thoát nước, chiếu sáng hay vệ sinh môi trường phải được thiết kế hài hòa, không làm tổn hại đến hệ sinh thái và cấu trúc nguyên bản của làng cổ. Đây là thành phần đảm bảo cho mọi sự phát triển của làng Cựu luôn nằm trong khuôn khổ pháp luật và định hướng quy hoạch bền vững.

Phòng kinh tế xã:

Phòng kinh tế, với hạt nhân là Ban quản lý xây dựng (5 người), giữ vai trò là "cơ quan tham mưu then chốt" trong công tác điều hành chuyên môn, tạo nên cầu nối thực tiễn giữa các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng khắt khe và yêu cầu bảo tồn di sản. Đội ngũ nhân sự này chịu trách nhiệm trực tiếp phối hợp chặt chẽ với các chuyên gia và đơn vị tư vấn kiến trúc để thẩm định, đề xuất các phương án tu bổ tối ưu cho từng hạng mục di tích xuống cấp. Đặc biệt, trước áp lực đô thị hóa mạnh mẽ tại làng Cựu, Ban Quản lý đóng vai trò như "người gác cổng" về trật tự xây dựng, đảm bảo tuyệt đối các công trình mới không phá vỡ quy hoạch về tầng cao hay khối tích, đồng thời kiên quyết định hướng người dân sử dụng vật liệu và màu sắc hài hòa nhằm giữ vững nhịp điệu kiến trúc truyền thống vốn có của ngôi làng.

Trưởng thôn và hội người cao tuổi: Hệ thống giám sát cộng đồng và giữ gìn bản sắc chủ chốt:

Trưởng thôn là nhân sự sát sao nhất với mọi biến động hằng ngày tại cơ sở, đóng vai trò là "cánh tay nối dài" của chính quyền xã trong việc quản lý cảnh quan. Với lợi thế sống trực tiếp tại cộng đồng, Trưởng thôn có nhiệm vụ nắm bắt kịp thời các hoạt động xây dựng trái phép, các hành vi xâm phạm không gian chung như lấn chiếm diện tích ao hồ, vườn tược hoặc chặt hạ cây xanh cổ thụ trái quy định. Khi xuất hiện các yếu tố làm phá vỡ cấu trúc xương cá hay tỷ lệ ấm cúng của các tuyến ngõ, Trưởng thôn là người đầu tiên thực hiện nhắc nhở, hòa giải hoặc báo cáo lên cấp trên để ngăn chặn kịp thời những tác động tiêu cực lên hình thái không gian làng.

Hội người cao tuổi hay còn gọi là người gác đền bản sắc luôn luôn song hành cùng công tác giám sát hành chính, Hội người cao tuổi giữ vai trò là "người gác đền" cho các

giá trị văn hóa và tinh thần nơi chốn của làng Cựu. Bằng uy tín và kinh nghiệm của mình, Hội tham gia đóng góp ý kiến vào việc bảo tồn các điểm nhấn di sản như cổng làng, giếng cổ, đảm bảo không để kiến trúc giả cổ thiếu thẩm mỹ làm mất đi giá trị gốc. Hội người cao tuổi còn có vai trò quan trọng trong việc giữ gìn "mùi vị" trong lành, sạch sẽ đặc trưng và duy trì nếp sống văn hóa, giúp các giá trị di sản không chỉ tồn tại ở dạng vật thể mà còn sống động trong tâm thức cộng đồng.

Các dòng họ và chủ sở hữu nhà: Bộ máy quản lý tự thân bền vững nhất:

Chủ thể bảo tồn di sản dòng tộc hay chính là các dòng họ tại làng Cựu hình thành nên một bộ máy quản lý tự thân đầy hiệu quả thông qua việc giữ gìn các công trình tín ngưỡng và nhà thờ họ. Đây là những đơn vị trực tiếp huy động nguồn lực và tâm huyết để tu bổ các không gian thuộc sở hữu chung của họ tộc, đảm bảo các chi tiết kiến trúc truyền thống, mái dốc và mặt đứng có khoảng lùi được duy trì nguyên vẹn qua nhiều thế hệ. Sự gắn kết dòng họ tạo ra một cơ chế giám sát lẫn nhau, ngăn chặn các cá nhân trong họ tộc thực hiện những cải tạo làm ảnh hưởng đến thẩm mỹ chung và giá trị lịch sử mà cha ông đã để lại.

Cuối cùng, chủ sở hữu nhà- những người nuôi dưỡng thực thể sống chính là những người trực tiếp nuôi dưỡng và quyết định sức sống của di sản kiến trúc làng Cựu. Sự quản lý tự thân của mỗi cá nhân thể hiện qua việc tự giác lựa chọn vật liệu bản địa như gạch trần, ngói đỏ thay vì các vật liệu ngoại lai làm mất đi vẻ tĩnh lặng của làng. Khi các chủ sở hữu có ý thức tốt về việc không phong tỏa tầm nhìn ra sông, ruộng bằng tường rào kiên cố, họ đã góp phần quan trọng vào việc giữ vững sợi dây liên kết thị giác giữa kiến trúc và thiên nhiên, giúp ngôi làng giữ được danh hiệu "bảo tồn thực thể sống".

Cơ chế- chính sách:

Khung chính sách chung và phạm vi áp dụng:

Về nguyên tắc, công tác quản lý kiến trúc và cảnh quan tại làng Cựu chịu sự chi phối chặt chẽ của hệ thống pháp luật Nhà nước, được áp dụng thống nhất theo mô hình chính quyền hai cấp nhằm tạo ra hành lang pháp lý toàn diện cho việc bảo tồn và phát triển. Các chính sách này bao hàm rộng rãi nhiều lĩnh vực quan trọng để tạo khung pháp lý cho hoạt động quản lý không gian làng trong bối cảnh hiện đại hóa và đô thị hóa ven đô:

Quản lý xây dựng và trật tự xây dựng: Kiểm soát việc xây dựng mới và cải tạo để không làm biến dạng hình thái làng cổ.

Quản lý sử dụng đất và không gian công cộng: Đảm bảo quỹ đất cho các hoạt động cộng đồng và bảo vệ các không gian mở.

Bảo vệ môi trường và cảnh quan sinh thái: Duy trì sự hài hòa giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tự nhiên.

Bảo tồn và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa: Yêu cầu bảo vệ nghiêm ngặt yếu tố gốc của di tích và kiểm soát các hoạt động xung quanh để tránh tác động tiêu cực.

Cơ chế thực thi tại cấp địa phương (UBND xã Chuyên Mỹ):

Trong mô hình quản lý hiện nay, UBND xã Chuyên Mỹ giữ vai trò trung tâm, là cấp thực thi trực tiếp các chính sách và quy định quản lý trên địa bàn làng thông qua các công cụ hành chính. Tuy nhiên, do chưa có bộ phận chuyên trách về kiến trúc - cảnh quan, việc quản lý chủ yếu dựa vào các tiêu chí kỹ thuật cơ bản thay vì các công cụ kiểm soát hình thái tinh tế. Các hoạt động quản lý được triển khai bao gồm:

Cấp phép xây dựng nhà ở: Phê duyệt hồ sơ xây dựng dựa trên các chỉ số về mật độ và tầng cao.

Kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng: Giám sát việc tuân thủ các quy định xây dựng tại thực địa.

Quản lý, cải tạo không gian công cộng: Điều hành các dự án nâng cấp hạ tầng xã hội trong làng.

Phối hợp tổ chức bảo vệ và tu bổ di tích: Làm việc với các cơ quan chuyên môn để giữ gìn các công trình đã xếp hạng.

Những thách thức và thiếu hụt trong chính sách đặc thù:

Mặc dù làng Cựu sở hữu những giá trị kiến trúc nghệ thuật đặc thù, hiện nay vẫn chưa có một cơ chế - chính sách dành riêng cho việc quản lý một làng di sản trong bối cảnh đô thị hóa ven đô. Sự thiếu hụt này dẫn đến các nguy cơ thực tế:

Thiếu hướng dẫn cụ thể: Các quy định chung về nông thôn chưa phản ánh đầy đủ tính chất đặc trưng của không gian làng truyền thống và di tích.

Thiếu chính sách hỗ trợ tài chính: Người dân chưa được hỗ trợ kinh phí trong việc bảo tồn nhà cổ, tường rào đá ong hay cổng ngõ.

Thiếu tư vấn chuyên môn: Người dân khó tiếp cận với các hướng dẫn kỹ thuật về vật liệu và phương pháp tu bổ đúng cách.

Nguy cơ hiện đại hóa tự phát: Các yếu tố truyền thống đang dần bị thay thế bởi kiến trúc hiện đại do nhu cầu đời sống tăng cao.

Cơ chế phối hợp và sự tham gia của cộng đồng:

Cơ chế phối hợp giữa chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư trong quản lý kiến trúc - cảnh quan làng hiện nay vẫn còn mang tính hình thức và chưa thực sự hiệu quả. Việc quản lý chưa được thể chế hóa thành cơ chế quản lý "mềm" có giá trị ràng buộc lâu dài, cụ thể là:

Sự tham gia hạn chế: Người dân và các thiết chế xã hội (thôn, hội đoàn thể) chưa tham gia thực chất vào quá trình xây dựng quy định quản lý.

Tính chất vận động: Các hoạt động cộng đồng chủ yếu dừng lại ở mức độ phong trào, thiếu tính pháp lý định hướng lâu dài.

Quản lý tự phát: Các biến đổi hình thái kiến trúc mang tính cá nhân khó bị kiểm soát nếu chỉ dựa trên các quy định pháp lý hành chính hiện có.

Dựa vào ý thức tự giác: Việc bảo tồn nhà cổ hiện nay phần lớn vẫn dựa vào nỗ lực riêng lẻ của các dòng họ và chủ sở hữu nhà.



Hình 2.34: Bộ máy quản lý kiến trúc cảnh quan làng Cựu

2.3.2. Thực trạng xây dựng các công cụ quản lý và triển khai thực hiện tại làng Cựu

Chính quyền địa phương và các đơn vị chuyên môn đã và đang thiết lập một "hệ sinh thái" công cụ quản lý đa dạng nhằm gìn giữ không chỉ hình hài vật chất mà còn cả "tinh thần nơi chốn" (Sense of place) của làng: Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn: UBND xã Chuyên Mỹ đã ban hành các quy định cụ thể về việc giữ gìn cấu trúc làng truyền thống, đặc biệt là bảo vệ các ngõ nhỏ lát gạch và đá xanh đặc trưng. Việc quản lý dựa trên danh mục 49 ngôi nhà cổ còn sót lại đã được lưu trữ bằng hồ sơ, giúp xã giám sát

chặt chẽ biến động của từng công trình cụ thể. Hiện tại, dù đã có quy chế, nhưng UBND xã Chuyên Mỹ vẫn gặp khó khăn vì nhiều ngôi nhà cổ không có người ở (chủ nhân đi xa), dẫn đến việc xuống cấp mà không thể can thiệp bằng ngân sách nhà nước do là sở hữu tư nhân.

Năm 2023, các chuyên gia từ Trường Đại học Xây dựng Hà Nội đã phối hợp để lập bản đồ 3D và hồ sơ trùng tu cho các công trình tiêu biểu. Công cụ này cho phép quản lý chính xác từng chi tiết kiến trúc giao thoa Á - Âu và đánh giá mức độ hư hại của 49 ngôi nhà cổ còn lại. Thông qua *[21] toạ đàm "SỨC SỐNG MỚI CỦA LÀNG CỔ - LÀNG CỰU TRONG CUỘC SỐNG ĐƯƠNG ĐẠI"*, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội khẳng định phối hợp với địa phương và các cơ quan ban ngành để xây dựng một bộ hồ sơ của từng công trình Làng Cựu. Và nó chính là tiền đề của sự bảo tồn, nếu không kịp sẽ mất đi vĩnh viễn. Đồng thời đây cũng là sự chuẩn bị cho việc kêu gọi đầu tư nguồn lực tài chính từ các cấp các ngành và các tổ chức quốc tế để bảo tồn di sản Làng Cựu. Tuy nhiên đề án này đang bị tạm dừng ở giai đoạn bắt đầu thực hiện tu sửa do có nhiều nút thắt chưa được gỡ, một trong những "nút thắt" lớn nhất và mang tính lịch sử khiến các kế hoạch tu sửa, quy hoạch làng Cựu bị đình trệ chính là do dự án Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam. Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam theo các phương án khảo sát đều đi qua địa phận huyện Phú Xuyên. Làng Cựu (xã Chuyên Mỹ) nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp của hành lang này.

Bên cạnh những thách thức ngoại cảnh, công tác bảo tồn còn đối mặt với sự bất đồng quan điểm sâu sắc giữa những già làng và bộ máy chính quyền mới, mà cốt lõi nằm ở cách hiểu về "tinh thần nơi chốn". Điển hình cho mâu thuẫn này là việc xây mới hoàn toàn Đình làng. Về mặt quản lý xây dựng, công trình mới đảm bảo hình thức bên ngoài và sự an toàn, nhưng với những người gắn bó cả đời với làng, nó đã đánh mất đi giá trị cốt lõi. "Tinh thần nơi chốn" không chỉ nằm ở hình khối kiến trúc, mà còn ẩn chứa trong lớp vật liệu nhuốm màu thời gian, trong ký ức tập thể và bầu không khí linh thiêng mà một công trình xây mới – dù giống hệt về hình dáng – cũng không thể nào tái tạo được. Ngôi đình mới tuy khang trang nhưng "vô hồn", khiến hình dáng cổ xưa của một ngôi đình làng đích thực chỉ còn lại trong hoài niệm.

Từ một vài vấn đề tiêu biểu, ta suy ra:

Thực trạng quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng tại làng Cựu đang nỗ lực tiến tới mức độ "Bảo tồn thực thể sống" thông qua việc xác định rõ ranh giới giữa khu vực làng cổ và khu vực phát triển mới. Bộ máy cấp xã và thôn đã bước đầu kiểm soát được việc duy trì các tuyến ngõ nhỏ lát đá xanh và cấu trúc đường xương cá đặc trưng, tránh tình trạng bê tông hóa thô bạo làm mất đi tỉ lệ nhân văn giữa đường và nhà. Tuy nhiên, việc quản lý các "khoảng rỗng" như ao hồ, vườn tược vẫn là một thách thức lớn để đạt được sự kết nối chặt chẽ với không gian ở, tránh tình trạng bị lấn chiếm hoặc ô nhiễm.

Duy trì cấu trúc đường giao thông: Đây là điểm sáng lớn nhất trong công tác bảo tồn tại làng Cựu khi các tuyến ngõ nhỏ lát đá xanh đặc trưng vẫn được giữ gìn nguyên trạng. Việc duy trì được cấu trúc "xương cá" không chỉ bảo vệ mạch giao thông truyền thống mà còn giữ được tỷ lệ nhân văn giữa không gian đường và nhà, tạo cảm giác ấm cúng, gần gũi. Tuy nhiên, sự xuất hiện của các vết dấu bê tông hóa thô bạo tại các tuyến đường bao quanh đang làm yếu đi tính kết nối mềm mại của làng với khu vực ngoại vi.

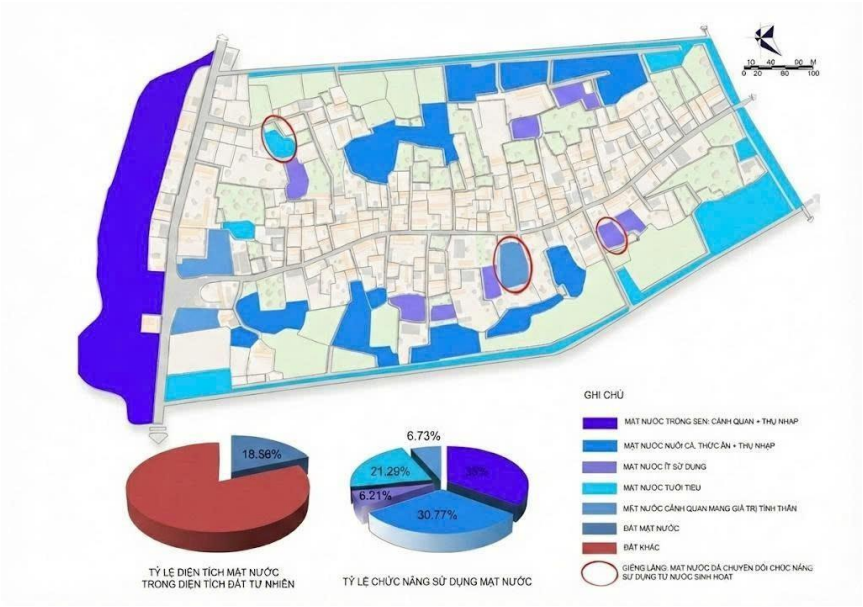
Ví dụ thực tế: Giữ được cấu trúc "xương cá" đặc trưng với trục chính kết nối các không gian quan trọng và hệ thống ngõ nhánh nhỏ. Các ngõ xóm lát đá phiến xanh có chiều rộng 1-1.5m vẫn được duy trì.



Hình 2.35: Ngõ nhỏ làng Cựu

Quản lý diện tích ao hồ, vườn tược và sân chung: Thực trạng hiện nay cho thấy sự đứt gãy nghiêm trọng trong việc quản lý các "khoảng rỗng" chiến lược. Các ao hồ và vườn tược—vốn là hệ thống sinh thái điều hòa của làng—đang bị lấn chiếm dần để phục vụ mục đích xây dựng hoặc rơi vào tình trạng ô nhiễm rác thải nặng nề. Việc thiếu cơ chế bảo vệ nghiêm ngặt khiến các không gian đệm này không còn đóng vai trò kết nối hài hòa với không gian ở của người dân.

Ví dụ thực tế: Diện tích mặt nước chiếm 18,56% diện tích đất thôn nhưng đang bị nhiễm hoặc lấn chiếm. Hệ thống ao bao quanh dù đóng vai trò điều hòa nhưng chưa có hệ thống thoát nước hiện đại, vẫn phải tiếp nhận nước thải sinh hoạt trực tiếp.



Hình 2.36: Hệ thống mặt nước trong làng Cựu

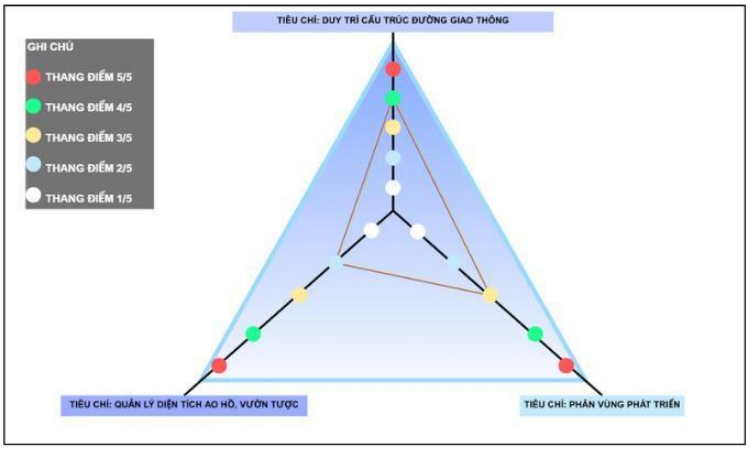
Phân vùng phát triển: Mặc dù chính quyền địa phương đã có những nỗ lực nhất định trong việc xác định ranh giới giữa lõi làng cổ và khu vực phát triển mới, nhưng việc thực thi các quy định về mật độ xây dựng trên thực tế vẫn còn rất lỏng lẻo. Điều này tạo điều kiện cho sự đô thị hóa tự phát len lỏi vào sát vùng bảo tồn, làm mờ nhạt dần các giá trị địa hình tự nhiên và tính đặc thù địa phương mà lẽ ra cần được bảo vệ tuyệt đối.

Ví dụ thực tế: Đã xác định được ranh giới giữa lõi làng cổ (nơi có 49 ngôi nhà cổ) và khu vực bao quanh là đồng ruộng. Tuy nhiên, sự đô thị hóa đang len lỏi sát vùng bảo tồn theo trục Quốc lộ 1A.



Hình 2.37: Ranh giới làng Cựu

Quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng		
Tiêu chí thành phần	**Điểm**	**Nhận xét thực trạng tại làng Cựu**
Duy trì cấu trúc đường giao thông	4/5	Đã kiểm soát tốt các tuyến ngõ lát đá xanh, giữ được tỷ lệ nhân văn. Tuy nhiên, các tuyến đường bao bắt đầu có dấu hiệu bê tông hóa thiếu thẩm mỹ.
Quản lý diện tích ao hồ, vườn tược	2/5	Nhiều khu vực ao hồ vẫn bị lấn chiếm hoặc ô nhiễm nặng, chưa kết nối chặt chẽ với không gian ở.
Phân vùng phát triển	3/5	Đã xác định ranh giới nhưng việc quản lý mật độ xây dựng tại khu vực giáp ranh lõi di sản còn lỏng lẻo.
Tổng kết điểm	**11/15**	**Mức độ: Trung bình**



Hình 2.38: Sơ đồ mô phỏng thực trạng quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng tại làng Cựu

Trong công tác triển khai kiểm soát kiến trúc công trình nhà ở, UBND xã Chuyên Mỹ đóng vai trò then chốt trong việc định hướng vật liệu và màu sắc. Mục tiêu cao nhất là đạt được sự hài hòa, ưu tiên sử dụng vật liệu bản địa như gạch trần, ngói đỏ với gam màu trầm để giữ vẻ tĩnh lặng cho làng. Thực tế cho thấy bộ máy quản lý đang cố gắng ngăn chặn các dạng "nhà ống mặt phố" hay mái bằng vốn phá vỡ nhịp điệu kiến trúc truyền thống. Các công trình mới được khuyến khích "biết cúi mình", khống chế chiều cao và khối tích để không vượt quá tầm mắt của các biểu tượng như mái đình, mái chùa. Tuy nhiên ở một số vấn đề tồn đọng khi liên hệ với chủ sở hữu các ngôi nhà, các vấn đề chưa được giải quyết một cách triệt để.

Kiểm soát tầng cao và khối tích: Làng Cựu đang rơi vào tình trạng "thích nghi một phần" đầy rủi ro khi các công trình mới mọc lên thường có khối tích quá lớn, thiếu sự chừng mực cần thiết. Thay vì "biết cúi mình" để tôn vinh các giá trị di sản như mái đình, mái chùa, nhiều ngôi nhà cao tầng tự phát đã lấn át tầm nhìn, gây ra sự chèn ép không gian và phá vỡ sự cân bằng của cảnh quan chung.

Ví dụ thực tế: Xuất hiện các ngôi nhà phố xây sát nhau, cao tầng, tạo cấu trúc khép kín dày đặc dọc các trục đường, gây chèn ép không gian di sản so với các nhà một tầng

truyền thống.



Hình 2.39 : Nhà hiện đại xen lẫn trong làng

Định hướng vật liệu và màu sắc: Sự xâm lấn của các vật liệu ngoại lai như kính, inox và các bảng màu sơn sặc sỡ đang dần làm mất đi vẻ tĩnh lặng, trầm mặc đặc trưng của làng cổ. Việc thiếu đi các quy định ưu tiên vật liệu bản địa như gạch trần, ngói đỏ hay đá tổ ong đã khiến diện mạo làng trở nên lai căng, không còn duy trì được gam màu trầm, trung tính vốn là sợi dây liên kết các công trình kiến trúc Việt - Pháp.

Ví dụ thực tế: Sự xâm lấn của vật liệu mới làm mất đi vẻ trầm mặc. Các ngôi nhà cổ vốn sử dụng vật liệu tự nhiên như gỗ lim, mái ngói vảy cá, gạch thất. Hiện nay, đường lát đá xanh đang bị thay thế bằng bê tông.



Hình 2.40 : Đường bê tông đi vào làng

Hình thức mái và mặt đứng: Một vấn đề nhức nhối khác là sự xuất hiện ngày càng nhiều của kiểu nhà ống mặt phố với mái bằng thô cứng, phá nát nhịp điệu mái dốc truyền thống của làng. Ngay cả đối với các công trình có sử dụng mái dốc, các chi tiết trang trí thường mang tính giả cổ thiếu thẩm mỹ hoặc lai căng, phản ánh sự thiếu hụt định hướng về "tính dân tộc" và sự thông thoáng trong thiết kế mặt đứng hiện đại.

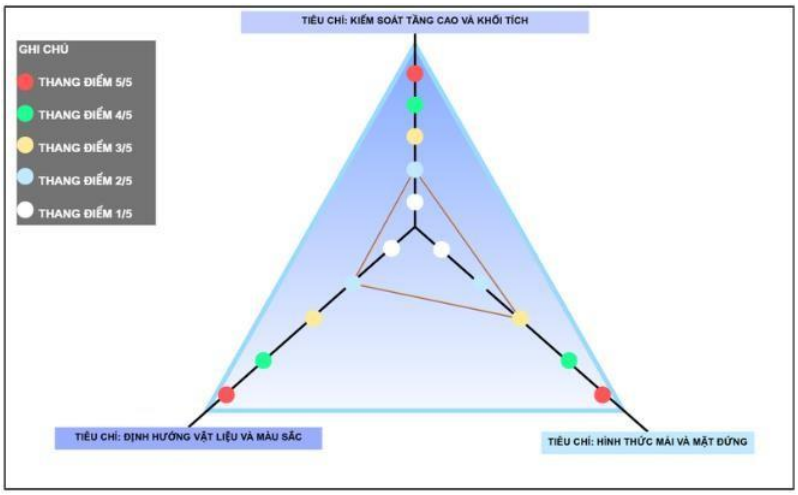
Ví dụ thực tế: Nhiều nhà giữ được mái dốc, mái vòm Gothic hoặc mái ngói cổ truyền. Tuy nhiên, các công trình mới đang dần chuyển sang kiểu "nhà ống" mái bằng thô cứng phá vỡ nhịp điệu chung.



Hình 2.41: Mái nhà số 59 (Mái thường xuyên được tu sửa nhưng vẫn giữ lối kiến trúc như xưa)

Quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công cộng)		
Tiêu chí thành phần	**Điểm**	**Nhận xét thực trạng tại làng Cựu**
Kiểm soát tầng cao và khối tích	2/5	Tầng cao bắt đầu bị vi phạm bởi các công trình mới, khối tích một số nhà ở hiện đại quá lớn gây chèn ép không gian di sản.

Định hướng vật liệu và màu sắc	2/5	Sử dụng tràn lan vật liệu mới (kính, inox, sơn màu sặc sỡ), thiếu sự kết nối với vật liệu địa phương như đá ong, gạch trần.
Hình thức mái và mặt đứng	3/5	Một số nhà giữ được mái dốc nhưng chi tiết trang trí lai căng, thiếu "tính dân tộc" trong thiết kế công trình mới.
Tổng kết điểm	**7/15**	**Mức độ: Trung bình kém**



Hình 2.42: Sơ đồ mô phỏng thực trạng quản lý kiến trúc công trình (Nhà ở và công cộng) làng Cựu

Việc triển khai bảo tồn tại làng Cựu không được dừng lại ở các di sản đơn lẻ mà đang hướng tới việc "nuôi dưỡng nơi chốn". Các điểm nhấn di sản như cổng làng, giếng cổ được quản lý nghiêm ngặt, gắn liền với không gian sinh hoạt cộng đồng thay vì bị cô lập. Hệ thống cây xanh cổ thụ (cây đa, cây bồ đề) được bộ máy thôn và các dòng họ bảo vệ như một thành phần không thể tách rời của làng xã, giúp giữ vững sợi dây liên kết thị giác giữa kiến trúc và thiên nhiên.

Điểm nhấn di sản: Các biểu tượng cốt lõi như cổng làng, giếng cổ may mắn vẫn được giữ lại, nhưng không gian bao quanh chúng lại chưa được chăm chút. Các công trình này thường bị che khuất bởi các hạng mục phụ trợ hoặc các yếu tố ngoại cảnh không phù hợp, dẫn đến việc chúng không còn được gắn liền với không gian sinh hoạt cộng đồng truyền thống một cách trọn vẹn.

Ví dụ thực tế: Cổng làng (kiểu quyển thư), Giếng cổ (cấu trúc bậc thang đi xuống) và Đình làng là những điểm nhấn quan trọng. Tuy nhiên, không gian quanh giếng giờ là nơi họp chợ tạm, và đình đang được tu sửa mới hoàn toàn, có nguy cơ làm mất bút tích nguyên vẹn.



Hình 2.43: Người dân họp chợ ở gần giếng làng



Hình 2.44: Đình làng Cựu hiện tại

Cây xanh cổ thụ: Hệ thống cây đa, lũy tre—vốn là bóng mát và linh hồn làng quê—đang bị cô lập giữa các khối bê tông và thiếu đi một quy trình chăm sóc chuyên biệt. Thay vì là một thành phần kiến trúc không thể tách rời, cây xanh hiện nay thường chỉ tồn tại đơn lẻ, thậm chí bị chặt hạ để mở rộng hạ tầng, làm suy giảm nghiêm trọng hồn làng.

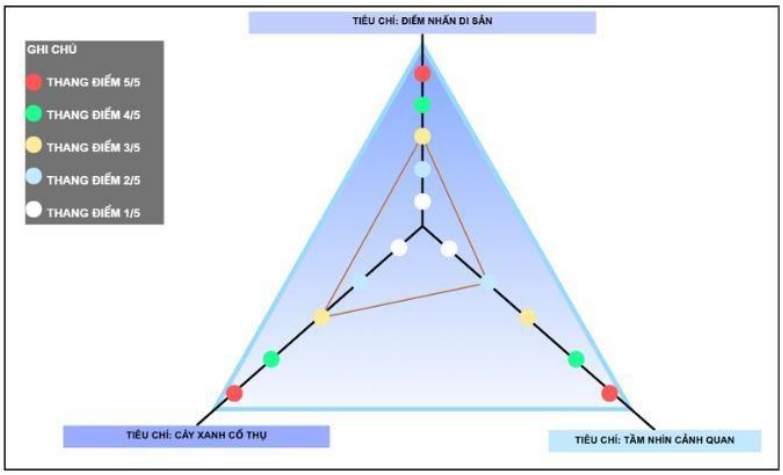
Ví dụ thực tế: Cây bồ đề ở giếng làng và cây bàng trước sân đình là những biểu tượng định vị không gian. Dù vậy, chúng đang bị cô lập bởi các khối bê tông hạ tầng xung quanh.



Hình 2.45: Cây bồ đề cổ thụ nằm giữa giếng làng và nhà văn hóa thôn Cựu

Tầm nhìn cảnh quan: Sợi dây liên kết thị giác giữa làng và thiên nhiên đang bị đứt gãy mạnh mẽ khi các hướng nhìn ra sông, đồng ruộng bị tường rào kiên cố và nhà cao tầng phong tỏa hoàn toàn. Sự xuất hiện tràn lan của biển quảng cáo và các bãi tập kết rác tự phát tại các hướng nhìn chiến lược đã làm mất đi sự khoáng đạt, tĩnh tại của một làng di sản.

Bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan		
Tiêu chí thành phần	**Điểm**	**Nhận xét thực trạng tại làng Cựu**
Điểm nhấn di sản	3/5	Di sản được giữ lại nhưng không gian bao quanh bị che khuất bởi các công trình phụ, làm giảm giá trị biểu tượng.
Cây xanh cổ thụ	3/5	Cây xanh còn tồn tại nhưng thiếu sự chăm sóc chuyên sâu, một số gốc cây bị cô lập bởi các khối bê tông hạ tầng.
Tầm nhìn cảnh quan	2/5	Hướng nhìn ra sông, ruộng bắt đầu bị hạn chế bởi quảng cáo, hạ tầng rác và tường rào kiên cố của các hộ dân.
Tổng kết điểm	**8/15**	**Mức độ: Trung bình**



Hình 2.46: Sơ đồ mô phỏng thực trạng bảo tồn các "Thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan làng Cựu

Quản lý hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường là mảng công việc đòi hỏi sự thích ứng cao với tự nhiên thay vì đô thị hóa cưỡng ép. Hệ thống thoát nước tại làng cổ đang được hướng tới mô hình kênh mương hở kết hợp cây xanh thay vì cống ngầm hóa làm mất hệ sinh thái mặt nước. Việc triển khai chiếu sáng và biển báo cũng được xã chú trọng sử dụng các vật liệu gần gũi như gỗ, đá với kiểu dáng tinh tế để không phá vỡ sự tĩnh lặng.

Hệ thống thoát nước: Đây là minh chứng cho sự "đô thị hóa thô cứng" khi các kênh mương hở dần bị thay thế bằng hệ thống cống ngầm bê tông kín. Việc này không chỉ làm mất đi hệ sinh thái mặt nước mà còn gây chia cắt cảnh quan xanh, đi ngược lại với các giải pháp thoát nước sinh học thích ứng tự nhiên.

Ví dụ thực tế: Vẫn còn tồn tại các rãnh thoát nước từ thời Pháp thuộc kết nối ra đường chính. Tuy nhiên, việc thiếu hệ thống hiện đại khiến nước thải sinh hoạt đổ trực tiếp xuống ao làng gây ô nhiễm.



Hình 2.47 : Còn tồn tại các rãnh nước cũ

Chiếu sáng và biển báo: Việc lạm dụng đèn cao áp đô thị và biển báo kích thước lớn mang tính công nghiệp đã phá vỡ sự tĩnh lặng cần có của làng cổ. Thay vì sử dụng vật liệu gần gũi như gỗ, đá hay đèn có kiểu dáng hài hòa, hệ thống hiện tại đang làm mờ nhạt đi thẩm mỹ nông thôn truyền thống.

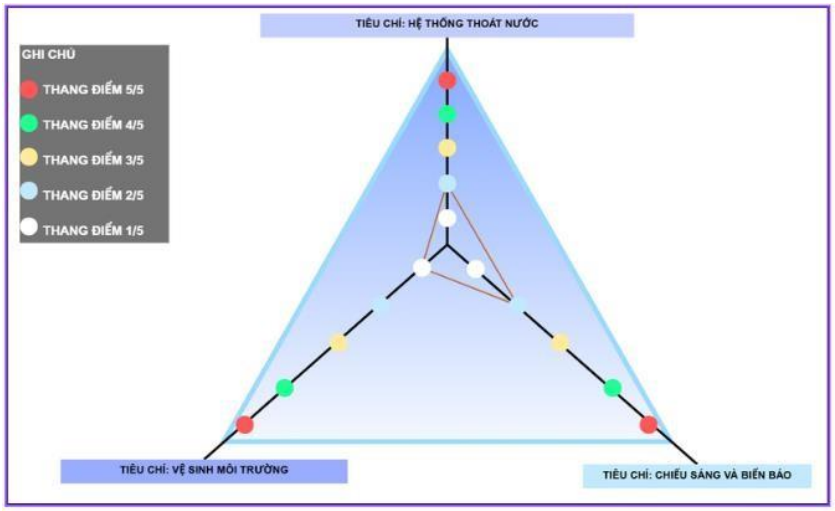
Ví dụ thực tế: Làng từng có hệ thống cột đèn bê tông treo đèn bão Hoa Kỳ từ đầu thế kỷ 20 rất thẩm mỹ. Hiện nay, sự xuất hiện của các biển quảng cáo tự phát làm mất đi sự tĩnh tại của di sản.



Hình 2.48 : Biển không đúng với chức năng khu vực

Vệ sinh môi trường: Đây là hạng mục báo động đỏ với tình trạng ô nhiễm rác thải và mùi hôi từ hoạt động chăn nuôi, sản xuất diễn ra ngay trong lòng làng. Sự thiếu kiểm soát này tạo ra những ấn tượng cảnh quan rất xấu, làm mất đi "mùi vị" trong lành, sạch sẽ—yếu tố then chốt để duy trì danh hiệu làng di sản.

Quản lý hạ tầng kỹ thuật		
Tiêu chí thành phần	**Điểm**	**Nhận xét thực trạng tại làng Cựu**
Hệ thống thoát nước	2/5	Thoát nước bê tông hóa thô cứng, gây chia cắt cảnh quan xanh; hệ thống thường xuyên quá tải.
Chiếu sáng và biển báo	2/5	Sử dụng đèn kiểu dáng công nghiệp không phù hợp thẩm mỹ làng cổ; biển báo quảng cáo tự phát, lộn xộn.
Vệ sinh môi trường	1/5	Ô nhiễm rác thải từ sinh hoạt và các hoạt động sản xuất chưa được xử lý triệt để, gây ấn tượng xấu.
Tổng kết điểm	**5/15**	**Mức độ: Kém**



Hình 2.49: Sơ đồ mô phỏng quản lý hạ tầng kỹ thuật làng Cựu

2.3.3. Thực trạng sự tham gia của cộng đồng trong công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu

Cộng đồng cư dân, đặc biệt là các dòng họ, hiện đang đóng vai trò là chủ thể trực tiếp trong việc bảo quản các công trình nhà ở cổ, góp phần duy trì "tinh thần nơi chốn" (Sense of place) của làng xã. Thực trạng cho thấy sự tham gia này đang ở mức độ "Duy trì nhưng thiếu đồng bộ" do phần lớn nguồn lực tu bổ dựa vào kinh phí tư nhân. Tuy nhiên, đáng ghi nhận là các chủ sở hữu đã có ý thức giữ gìn các yếu tố hình thức như mái dốc, khoảng lùi và hiên nhà. Họ hiểu rằng, những yếu tố này không chỉ tạo sự thông thoáng mà còn là những chỉ dấu quan trọng để neo giữ cảm xúc và ký ức, thay vì chạy theo kiểu nhà ống mặt phố vốn đang phá vỡ nhịp điệu và làm tổn thương đến hồn cốt không gian truyền thống.

Thông qua ban cán sự thôn và hội người cao tuổi, cộng đồng tham gia giám sát việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc ở mức độ sơ cơ. Sự tham gia này thể hiện rõ nhất trong việc bảo vệ các "Thành tố biểu tượng" như cây đa, giếng cổ và cổng làng – những nơi ngưng tụ mạnh mẽ nhất "tinh thần nơi chốn". Cộng đồng đã thành công trong việc ngăn chặn tình trạng chặt hạ cây xanh cổ thụ để mở rộng hạ tầng, giúp duy trì sợi dây liên kết thị giác giữa kiến trúc và thiên nhiên, hướng tới mục tiêu "Nuôi dưỡng nơi chốn" một cách

bền vững.

Người dân Làng Cựu vẫn đang duy trì các nếp sinh hoạt gắn liền với không gian công cộng, giúp quản lý tốt môi trường và giữ gìn "mùi vị" đặc trưng của làng quê. Chính những hoạt động thường nhật này đã thổi sinh khí vào các vật thể kiến trúc, làm cho "tinh thần nơi chốn" luôn sống động chứ không bị đóng băng như trong bảo tàng. Tuy nhiên, trong mảng hạ tầng kỹ thuật, sự tham gia của cộng đồng còn hạn chế khi đối mặt với xu hướng bê tông hóa. Việc ưu tiên các giải pháp thoát nước sinh học hay chiếu sáng bằng vật liệu bản địa (gỗ, đá) – những yếu tố giúp tôn vinh vẻ đẹp nguyên bản của nơi chốn – vẫn chủ yếu dừng lại ở mức độ khuyến khích, chưa trở thành hành động tự giác đồng bộ.

Mặc dù cộng đồng được xác định là thành phần quan trọng nhất, thực tế triển khai tại làng Cựu vẫn gặp khó khăn khi nhiều hộ gia đình không còn cư trú tại làng. Điều này khiến việc bảo tồn các "khoảng rỗng" chiến lược như ao hồ, vườn tược kết nối với nhà ở đôi khi bị đứt gãy, chưa đạt được mức độ "Bảo tồn thực thể sống" hoàn thiện. Sự kết nối giữa người dân và các chuyên gia, doanh nghiệp trong dự án "Làng sáng tạo"- Đề án phát triển du lịch tại làng Cựu xã Chuyên Mỹ " *[21] toạ đàm "SỨC SỐNG MỚI CỦA LÀNG CỔ - LÀNG CỰU TRONG CUỘC SỐNG ĐƯƠNG ĐẠI"* đang là chìa khóa để nâng cao năng lực quản lý của cộng đồng trong tương lai.

2.4. Các vấn đề cần giải quyết

Giải quyết sự đứt gãy trong quản lý kiến trúc và hình thái:

Đây là khu vực có nguy cơ biến dạng cao nhất do sự xung đột giữa nhu cầu hiện đại hóa và yêu cầu bảo tồn di sản:

Kiểm soát khối tích và tầng cao: Cần chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ống cao tầng tự phát lấn át các công trình di sản. Vấn đề cần giải quyết là xây dựng một "Quy chế quản lý chiều cao" nghiêm ngặt cho vùng lõi, đảm bảo mọi công trình mới phải "biết cúi mình" trước mái đình, cổng làng.

Đồng bộ hóa vật liệu và màu sắc: Ngăn chặn việc lạm dụng kính, inox và sơn màu sặc sỡ. Thay vào đó, cần có chính sách hỗ trợ hoặc quy định bắt buộc sử dụng vật liệu bản địa (đá tổ ong, gạch trần, ngói ta) để tái lập gam màu trầm mặc, đặc trưng cho sự giao thoa Á - Âu của làng Cựu.

Khơi thông các "khoảng rỗng" bị bức tử: Giải quyết dứt điểm tình trạng lấn chiếm ao hồ, sân chung để chia lô bán nền. Cần phục hồi các không gian đệm này để tái tạo hệ sinh thái điều hòa và mối liên kết giữa nhà ở với thiên nhiên.

Khắc phục sự lạc hậu và thô cứng của hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng hiện tại đang là "điểm đen" làm giảm giá trị thẩm mỹ và chất lượng sống của làng:

Chuyển đổi mô hình thoát nước: Thay thế tư duy bê tông hóa cống ngầm bằng hệ thống kênh mương hở kết hợp lọc sinh học và cây xanh. Điều này không chỉ giúp thoát nước mà còn giữ lại hệ sinh thái mặt nước vốn có của làng cổ.

Tinh tế hóa hệ thống chiếu sáng và biển báo: Loại bỏ các cột đèn cao áp công nghiệp và biển quảng cáo tự phát lộn xộn. Cần thay thế bằng các thiết kế sử dụng vật liệu tự nhiên (gỗ, đá), ánh sáng vàng ấm để duy trì sự tĩnh lặng và tính "nơi chốn" về đêm.

Xử lý triệt để ô nhiễm môi trường: Đây là vấn đề báo động đỏ. Cần có giải pháp tách biệt khu vực chăn nuôi ra khỏi vùng lõi di sản và thiết lập hệ thống thu gom, xử lý rác thải bài bản để trả lại "mùi vị" trong lành cho làng.

Tháo gỡ các "nút thắt" trong bộ máy và chính sách quản lý:

Sự lỏng lẻo trong phối hợp giữa các bên dẫn đến việc thực thi chính sách kém hiệu quả:

Hợp thức hóa quyền sở hữu và bảo tồn: Giữ lại "chiếc vỏ" vật chất cho tinh thần nơi chốn Giải quyết triệt để "nút thắt" pháp lý đối với 49 ngôi nhà cổ có chủ nhân đi xa hoặc không có người ở. Cần có cơ chế đặc thù cho phép Nhà nước hoặc cộng đồng được quyền can thiệp, tu bổ khẩn cấp đối với các di sản tư nhân đang xuống cấp. Điều này là tối quan trọng, bởi mỗi một công trình sụp đổ không chỉ là thiệt hại về tài sản, mà còn là sự vỡ vụn vĩnh viễn của "tinh thần nơi chốn". Khi hình hài vật chất mất đi, những ký ức và cảm xúc gắn liền với nó cũng sẽ tan biến, không gì có thể khôi phục lại được.

Thể chế hóa cơ chế quản lý "mềm": Luật hóa sự trân trọng nơi chốn- Cần biến các quy ước, hương ước của Hội người cao tuổi và dòng họ thành các văn bản có tính pháp lý bổ trợ. Những quy ước này thực chất là sự đúc kết kinh nghiệm gìn giữ "hồn cốt" của làng qua nhiều thế hệ. Do đó, cần nâng cao vai trò giám sát của cộng đồng từ mức độ "vận động" sang mức độ có quyền hạn thực chất. Cộng đồng cần có quyền ngăn chặn các hành vi xây dựng lai căng hoặc phá hoại cảnh quan, nhằm bảo vệ tính toàn vẹn của không gian văn hóa và cảm xúc đặc trưng của làng trước những xâm lấn thô bạo.

Gỡ bỏ các quy hoạch "treo": Cần có sự thống nhất sớm về phương án tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam để giải phóng các dự án tu sửa, bảo tồn đang bị đình trệ. Sự bất định kéo dài của quy hoạch không chỉ khiến chính quyền và nhà đầu tư e dè, mà còn làm xói mòn "tinh thần nơi chốn" bởi bầu không khí hoang mang, tạm bợ bao trùm lên đời sống người dân. Việc định đoạt rõ ràng ranh giới quy hoạch là bước đi tiên quyết để trả lại sự an yên cho ngôi làng, tạo tiền đề thu hút nguồn lực nhằm hồi sinh sức sống cho di sản.

2.5. Phân tích swot về công tác quản lý kiến trúc - cảnh quan làng Cựu

Điểm mạnh (S)	Điểm yếu (W)
Giá trị di sản độc bản và số hóa: Sở hữu quỹ di sản 49 ngôi nhà cổ Việt - Pháp đã được lập hồ sơ 3D và số hóa bởi các chuyên gia. Đây là nền tảng kỹ thuật chính xác nhất để quản lý biến động kiến trúc. **Cấu trúc làng xã nguyên bản:** Duy trì được hình thái "xương cá" và hệ thống ngõ lát đá xanh đặc trưng, tạo ra tỉ lệ nhân văn hài hòa giữa đường và nhà mà không cần phục dựng. **Hệ thống quản lý cộng đồng tự thân:** Các dòng họ và Hội người cao tuổi đóng vai trò "người gác đền" uy tín, trực tiếp bảo quản nhà thờ họ và giám sát các giá trị văn hóa tinh thần, "mùi vị" của làng xã. **Sự sẵn sàng về chuyên môn:** Đã hoàn tất các bước chuẩn bị từ tọa đàm khoa học đến đề án "Làng sáng tạo", xác định được lộ trình bảo tồn bài bản từ sớm.	**Hạ tầng và môi trường báo động:** Hệ thống thoát nước bê tông hóa thô cứng và tình trạng ô nhiễm rác thải, mùi chăn nuôi trong vùng lõi làm giảm giá trị di sản. **Sự đứt gãy trong quản lý nhà bỏ hoang:** Nhiều ngôi nhà cổ không có người ở hoặc chủ sở hữu đi xa, tạo ra rào cản pháp lý khiến chính quyền không thể dùng ngân sách tu sửa tài sản tư nhân đang xuống cấp. **Năng lực quản lý chuyên biệt tại cơ sở:** UBND xã chưa có bộ phận chuyên môn về kiến trúc di sản, dẫn đến việc cấp phép xây dựng chủ yếu dựa trên mật độ và tầng cao thay vì thẩm mỹ và vật liệu. **Cộng đồng tham gia còn mang tính hình thức:** Sự phối hợp giữa người dân và chính quyền chưa được thể chế hóa thành các quy định "mềm" có tính pháp lý ràng buộc lâu dài.
Cơ hội (O)	**Thách thức (T)**
Hỗ trợ từ các tổ chức quốc tế và chuyên gia: Giá trị giao thoa Á - Âu giúp làng Cựu có sức hút lớn với các quỹ bảo tồn di sản và nghệ thuật sáng tạo. **Chương trình Nông thôn mới nâng cao:** Là nguồn lực tài chính quan trọng để cải tạo hạ tầng kỹ thuật theo hướng sinh thái, thay thế mô hình bê tông hóa hiện tại. **Mô hình "Làng sáng tạo":** Định hướng chuyển đổi từ di sản tĩnh sang thực thể sống sáng tạo, giúp người dân có thêm thu nhập và động lực bảo tồn nhà cổ.	**Nút thắt quy hoạch đường sắt Bắc - Nam:** Đây là thách thức lớn nhất. Việc hành lang đường sắt đi qua Phú Xuyên khiến các dự án bảo tồn bị "đóng băng" sau khi đã chuẩn bị xong, gây tâm lý chờ đợi và hoang mang cho cả người dân lẫn nhà đầu tư. **Áp lực đô thị hóa tự phát:** Nhu cầu hiện đại hóa dẫn đến sự xâm lấn của "nhà ống", vật liệu inox, kính và màu sắc sặc sỡ, phá vỡ vẻ tĩnh lặng và mái dốc truyền thống. **Sự mai một vật thể trong thời gian chờ:** Trong khi các dự án bị đình trệ vì quy hoạch treo, các công trình cổ vẫn tiếp tục bị thời tiết và thời gian tàn phá, có nguy cơ đổ sập vĩnh viễn trước khi được cứu vãn.

* Việc Tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam dự kiến đi qua hành lang làng Cựu đã tạo ra một nghịch lý trong quản lý:

Về mặt hồ sơ: Chúng ta đã có đầy đủ từ bản đồ 3D đến đề án phát triển du lịch di sản. Tuy nhiên, những dữ liệu số hóa này mới chỉ lưu giữ được xác vỏ vật lý của kiến trúc. "Tinh thần nơi chốn" – thứ được dệt nên từ âm thanh, ánh sáng và hơi thở cuộc sống thực tế – không thể bị đóng khung trong các mô hình máy tính. Nếu di sản thực tế biến mất, hồ sơ 3D chỉ còn là một bản cáo phó kỹ thuật số.

Về mặt thực thi: Mọi bước triển khai tu bổ, quy hoạch không gian đều bị "đóng băng". Sự chậm trễ không đơn thuần là vấn đề lãng phí thời gian, mà là sự tiếp tay cho thời tiết và sự xuống cấp tấn công vào những ngôi nhà cổ vốn đã yếu ớt. Khi cấu trúc vật chất bị hủy hoại, "tinh thần nơi chốn" cũng dần tan biến, bởi nó mất đi vật thể để nương náu. Một ngôi nhà sập xuống không chỉ là gạch ngói vỡ vụn, mà là một phần linh hồn của làng bị xóa sổ.

Về cộng đồng: Sự bất định về quy hoạch tạo ra tâm lý hoang mang, khiến người dân không dám đầu tư lớn vào việc tu sửa nhà cổ theo đúng quy chuẩn. Hệ quả là sự xuất hiện của các giải pháp sửa chữa chắp vá, tạm bợ bằng vật liệu rẻ tiền. Những can thiệp lệch lạc này không chỉ làm mất đi tính nguyên bản mà còn làm tổn thương sự trang nghiêm và vẻ đẹp thâm trầm vốn có, khiến "tinh thần nơi chốn" bị biến dạng và trở nên xa lạ ngay trong chính không gian sống của cộng đồng.

2.6. Kết luận chương II

Chương II đã phác thảo một bức tranh toàn diện và đa chiều về thực trạng kiến trúc, cảnh quan tại làng Cựu – nơi được mệnh danh là "phố Âu trong lòng làng Việt". Qua quá trình khảo sát và phân tích, có thể rút ra những kết luận trọng tâm sau:

Thứ nhất, về giá trị di sản và "Tinh thần nơi chốn", làng Cựu sở hữu một quỹ di sản kiến trúc độc đáo bậc nhất vùng đồng bằng Bắc Bộ với sự giao thoa nhuần nhuyễn giữa phong cách Tân cổ điển Pháp (Art Deco, Gothic) và hồn cốt làng quê Việt truyền thống. "Tinh thần nơi chốn" tại đây không chỉ hiện hữu qua những bức phù điêu, cổng chào "quyền thư" hay những ngôi biệt thự rêu phong, mà còn nằm trong cấu trúc "xương cá" của các tuyến ngõ lát đá xanh và hệ thống mặt nước, cây cổ thụ gắn liền với đời sống tâm linh, cộng đồng.

Thứ hai, về thực trạng bảo tồn và quản lý, dù vẫn giữ được nguyên mẫu cấu trúc không gian làng xã, làng Cựu đang đứng trước những thách thức nghiêm trọng về sự xuống cấp. Hệ thống nhà cổ (khoảng 49 ngôi nhà) đang bị mai một do tác động của thời gian và sự thiếu hụt nguồn lực tu bổ bài bản. Công tác quản lý hiện nay vẫn còn lỏng lẻo, chưa có quy hoạch bảo tồn tương xứng như các làng cổ khác, dẫn đến tình trạng xây dựng tự phát, xâm lấn không gian mặt nước và làm suy giảm hệ sinh thái cảnh quan.

Thứ ba, về mâu thuẫn giữa bảo tồn và phát triển có một rào cản lớn trong quản lý chính là quyền sở hữu tư nhân đối với di sản. Nhu cầu hiện đại hóa cuộc sống của cư dân

(tiện nghi sinh hoạt, hạ tầng kỹ thuật) đang tạo ra xung đột trực tiếp với các quy tắc bảo tồn nghiêm ngặt. Ngoài ra, những áp lực từ dự án hạ tầng quốc gia (như tuyến đường sắt Bắc - Nam) và sự đô thị hóa mạnh mẽ đang dần làm mất đi sự biệt lập và yên bình vốn có của làng.

Tóm lại, thực trạng quản lý tại làng Cựu hiện nay là một cuộc đối thoại dang dở giữa bảo tồn di sản và nhu cầu phát triển đương đại. Sự xuống cấp của các công trình, áp lực từ quy hoạch hạ tầng quốc gia và sự phai nhạt dần của 'tinh thần nơi chốn' không chỉ là bài toán về kỹ thuật trùng tu mà còn là bài toán về cơ chế vận hành. Những bất cập và nút thắt đã được nhận diện rõ nét trong chương này chính là cơ sở thực tiễn quan trọng để xây dựng các định hướng mới. Nhằm cứu vãn và phát huy giá trị độc bản của làng Cựu, chương III sẽ tập trung đề xuất các nhóm giải pháp đồng bộ, từ quy hoạch không gian, cơ chế chính sách đặc thù đến các mô hình sinh kế bền vững, nhằm đánh thức sức sống mới cho di sản trong bối cảnh cuộc sống đương đại.

CHƯƠNG III: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA

3.1. Định hướng và nguyên tắc chung

3.1.1. Định hướng

a. Chuyển đổi từ "Di sản tĩnh" sang "Thực thể sống sáng tạo"

Thay vì tiếp cận theo hướng "đóng băng" di sản và biến làng Cựu thành một bảo tàng tĩnh lặng, thiếu sức sống, định hướng này tập trung vào việc tái thiết lập dòng chảy kinh tế và văn hóa ngay trong lòng các công trình cổ. Mục tiêu cốt lõi là chuyển đổi tư duy từ bảo tồn thụ động sang phát triển chủ động, giúp di sản không chỉ là quá khứ mà còn là một phần hữu cơ của đời sống đương đại.

Để hiện thực hóa điều này, giải pháp trọng tâm là xây dựng mô hình "Làng Sáng tạo" (Creative Village) nhằm hồi sinh những không gian kiến trúc đang bị bỏ hoang hoặc xuống cấp. Các ngôi biệt thự cổ mang phong cách Pháp - Hoa tinh xảo sẽ được thổi luồng sinh khí mới khi trở thành không gian cho Kinh tế tri thức và Nghệ thuật. Việc biến những ngôi nhà cổ thành các không gian làm việc chung (coworking space), xưởng nghệ thuật (studio) hay phòng triển lãm không chỉ giúp duy trì cấu trúc vật chất mà còn tạo ra giá trị gia tăng về trí tuệ và thẩm mỹ cho làng.

Song song với đó, việc phục dựng thương hiệu "Làng thợ may" được xác định là chìa khóa để bảo tồn di sản phi vật thể đặc trưng của làng Cựu. Bằng cách hình thành các trung tâm thiết kế thời trang cao cấp – nơi kết hợp nhuần nhuyễn giữa kỹ nghệ may mặc truyền thống và xu hướng hiện đại – làng Cựu sẽ khẳng định lại vị thế "đệ nhất thợ may" vốn có. Đây là cách tiếp cận toàn diện: bảo tồn ngôi nhà gắn liền với bảo tồn hơi thở làng nghề.

Sau cùng, định hướng này hướng tới việc tạo lập hệ sinh thái sinh kế bền vững, dựa trên nguyên lý di sản chỉ được bảo vệ tốt nhất khi nó có khả năng tự nuôi sống chính mình. Quản lý kiến trúc phải đi đôi với việc hỗ trợ người dân chuyển đổi mô hình kinh tế sang dịch vụ du lịch trải nghiệm, homestay hoặc xưởng thủ công. Khi di sản trở thành tài sản sinh lời bền vững, người dân sẽ chuyển dịch từ tâm thế coi nhà cổ là gánh nặng sang ý thức tự giác bảo vệ, gắn bó lợi ích cá nhân với sự tồn vong của di sản.

b. Ưu tiên bảo tồn giá trị "Tinh thần nơi chốn" (Sense of place)

"Tinh thần nơi chốn" tại làng Cựu là sự tổng hòa của kiến trúc, âm thanh, ánh sáng và nhịp sống đặc thù. Định hướng này yêu cầu mọi tác động vào cảnh quan phải được tính toán kỹ lưỡng để giữ trọn cái "hồn" riêng biệt, đảm bảo sự phát triển không làm mất đi bản

sắc độc bản của địa phương.

Yếu tố tiên quyết là phải duy trì nhịp điệu không gian và cấu trúc "xương cá" vốn là đặc sản của làng. Hệ thống ngõ nhỏ dẫn vào từng gia đình không đơn thuần là lối đi mà là sự phân cấp không gian tinh tế từ công cộng đến riêng tư. Công tác quản lý cần kiên quyết ngăn chặn các đề xuất mở rộng đường làng thô bạo cho xe cơ giới lớn, nhằm giữ gìn sự tĩnh lặng và chiều sâu thị giác – những giá trị vô hình nhưng tạo nên sức hút mãnh liệt cho làng Cựu.

Bên cạnh đó, việc kiểm soát cảm xúc không gian cần được đặt lên hàng đầu thông qua quản lý cảnh quan vi mô. Cần bảo tồn sự tương phản quý giá giữa sự ồn ào của đô thị hóa bên ngoài và vẻ bình yên, thâm nghiêm ngay khi bước qua cổng làng. Quản lý ở đây không chỉ là quản lý vật chất, mà còn là quản lý cả sự tĩnh lặng, bóng tối và những mảng rêu phong. Cần hạn chế tối đa việc lạm dụng đèn điện màu sắc hay các hoạt động náo nhiệt không phù hợp làm phá vỡ sự tĩnh mịch và chiều sâu cảm xúc của một ngôi làng cổ trăm tuổi.

3.1.2. Nguyên tắc chung

a. Nguyên tắc "Biết cúi mình"

Trong bối cảnh đô thị hóa tràn lan, nguyên tắc này đóng vai trò như một bộ lọc đạo đức, buộc các kiến trúc sư và chủ đầu tư phải đặt cái "tôi" cá nhân dưới giá trị chung của cộng đồng và lịch sử. Việc kiểm soát nghiêm ngặt tầng cao và khối tích không chỉ là một quy định về con số, mà là giải pháp bảo vệ "bầu trời di sản". Các công trình mới trong vùng lõi tuyệt đối không được phép cạnh tranh về chiều cao với những điểm nhấn tâm linh và lịch sử như cổng làng hay đình làng; giới hạn 2 tầng (dưới 9m) đảm bảo rằng tầm nhìn của khách tham quan luôn hướng về những mái ngói cổ kính thay vì những khối nhà cao tầng lạc lõng. Đồng thời, khối tích công trình phải được "băm nhỏ" để tương thích với cấu trúc ô đất nhỏ hẹp của làng Cựu, tránh tạo ra những diện tường bê tông đồ sộ gây cảm giác áp chế, làm mất đi sự ấm cúng và tỷ lệ nhân văn vốn có của các con ngõ nhỏ.

Sâu sắc hơn, nguyên tắc này đòi hỏi sự khiêm nhường trong ngôn ngữ kiến trúc, nơi sự mới mẻ không được phép lấn át sự cổ kính. Công trình mới không nhất thiết phải mô phỏng lại quá khứ một cách máy móc – điều dễ dẫn đến sự giả tạo về mặt lịch sử – nhưng phải tìm được tiếng nói chung thông qua sự đối thoại hài hòa về tỷ lệ, đặc rỗng và nhịp điệu. Việc sử dụng các đường nét tối giản, tinh tế thay vì các chi tiết trang trí rườm rà, lai căng sẽ tạo ra một khoảng lặng thị giác cần thiết. Mục tiêu cuối cùng là biến kiến trúc mới thành một "phông nền" trung tính, một sự tôn vinh thầm lặng giúp những đường chạm khắc tinh xảo của các biệt thự cổ Pháp - Hoa thực sự được tỏa sáng và trở thành tiêu điểm của mọi ánh nhìn.

b. Nguyên tắc "Thích ứng linh hoạt"

Nguyên tắc này dựa trên quan điểm thực tế: một di sản chỉ có thể tồn tại lâu dài khi nó không trở thành rào cản đối với cuộc sống hiện đại. Chiến lược "Bảo tồn vỏ - Cải tạo lõi"

là giải pháp đột phá để giải quyết mâu thuẫn giữa bảo tồn và tiện nghi. Phần "vỏ" bao gồm hình thái kiến trúc, màu sắc vôi vàng đặc trưng, và các chi tiết chạm trổ phải được bảo vệ nghiêm ngặt như một bảo tàng ngoài trời để duy trì bản sắc thị giác. Tuy nhiên, phần "lõi" bên trong cần được cho phép cải tạo mạnh mẽ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Việc hiện đại hóa hệ thống điện ngầm, cấp thoát nước sạch, lắp đặt thiết bị vệ sinh cao cấp hay giải pháp cách âm, cách nhiệt sẽ biến những ngôi nhà cổ từ những không gian ẩm thấp thành nơi đáng sống, giúp người dân tận hưởng sự tiện nghi như ở những căn hộ cao cấp mà vẫn tự hào về vẻ ngoài di sản của mình.

Song song với việc cải tạo không gian ở, cần triển khai các giải pháp hạ tầng thông minh và bền vững để bảo vệ cấu trúc tổng thể của làng. Thay vì phá bỏ sự nguyên sơ của đường làng để phục vụ xe cơ giới – vốn sẽ phá nát sự yên bình của làng Cựu – quy hoạch cần thiết lập các bãi đỗ xe tập trung tại vùng đệm và khuyến khích các phương tiện xanh. Trong quá trình duy tu, việc kiên định sử dụng vật liệu tương đồng là yếu tố sống còn để giữ gìn mạch cảm xúc của không gian. Việc ưu tiên sử dụng gạch gốm, đá tự nhiên hay vôi vữa truyền thống thay cho gạch men bóng loáng hay kính phản quang không chỉ là vấn đề thẩm mỹ, mà còn là sự tôn trọng đối với kỹ nghệ xây dựng của tiền nhân, ngăn chặn tình trạng "đứt gãy" cảm xúc khi bước chân giữa các không gian cũ và mới.

c. **Nguyên tắc "Cộng đồng là chủ thể"**

Bất kỳ kế hoạch bảo tồn nào cũng sẽ thất bại nếu thiếu sự đồng thuận và tham gia trực tiếp của người dân – những chủ thể đang hằng ngày hít thở bầu không khí của di sản. Tại làng Cựu, việc phát huy vai trò của các dòng họ và Hội người cao tuổi chính là tận dụng cấu trúc xã hội truyền thống để quản lý kiến trúc. Mọi dự án tu bổ hay quy hoạch mới cần phải thông qua cơ chế tham vấn cộng đồng, nơi các trưởng họ đóng vai trò là những người thẩm định giá trị. Chính tiếng nói của họ – dựa trên uy tín và lòng tự trọng dòng tộc – sẽ hình thành một cơ chế tự giám sát mạnh mẽ, giúp ngăn chặn các hành vi tự ý cơi nới hay phá dỡ công trình cổ hiệu quả hơn bất kỳ văn bản hành chính hay chế tài xử phạt nào từ chính quyền.

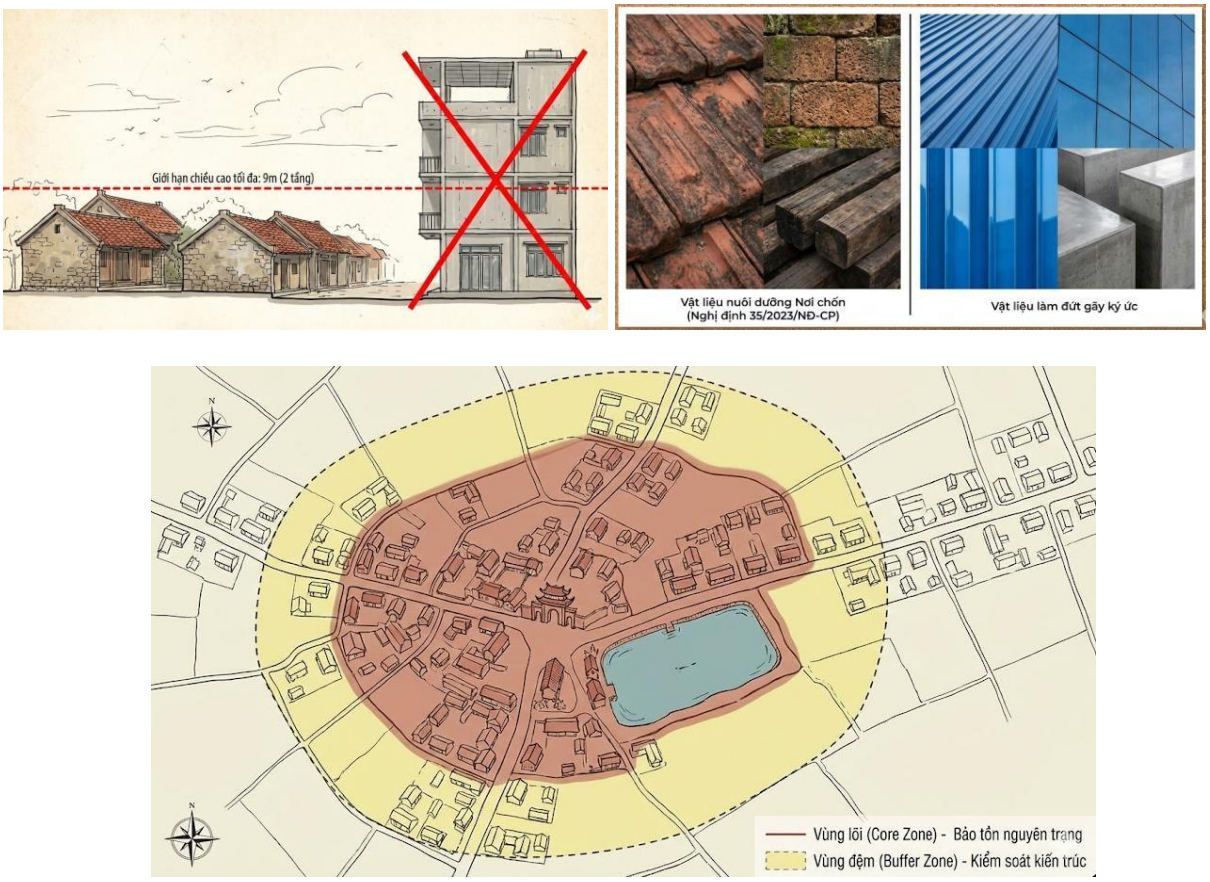
Để tính cộng đồng được bền vững, cần thiết lập một "Hợp đồng cộng đồng" và Quy ước làng mang tính ràng buộc nhưng cũng đầy quyền lợi. Đây là bản cam kết hai chiều: người dân tuân thủ các quy định về xây dựng, giữ gìn vệ sinh chung và màu sắc kiến trúc; đổi lại, chính quyền và các tổ chức quốc tế phải cung cấp nguồn lực hỗ trợ cụ thể như tư vấn kỹ thuật miễn phí, hỗ trợ kinh phí tu bổ mái ngói hay cung cấp các gói vay ưu đãi để phát triển kinh tế du lịch. Cuối cùng, để di sản không bị đứt quãng trong tương lai, công tác giáo dục và chuyển giao giá trị cho thế hệ trẻ là nhiệm vụ then chốt. Thông qua việc tích hợp lịch sử làng vào giáo dục địa phương, giúp giới trẻ hiểu được "mã gene" độc đáo của làng mình, chúng ta sẽ tạo ra một thế hệ kế cận có đủ tâm thế và tri thức để tiếp quản, vận hành ngôi làng như một di sản sống động và tự hào.

3.2. Các nhóm giải pháp

3.2.1. Nhóm giải pháp quản lý hình thái không gian và cấu trúc làng

a. **Thiết lập ranh giới và mật độ**

Các hoạt động xây dựng trong khu vực này bị kiểm soát cực kỳ nghiêm ngặt, gần như chỉ cho phép tu bổ, phục hồi di tích để không làm thay đổi yếu tố gốc). Theo đó, cần ban hành "Quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định của Luật Kiến trúc 2019, áp dụng giới hạn chiều cao nghiêm ngặt cho vùng lõi không quá 9m (2 tầng) (Dựa trên điều 14 quy định việc lập, phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng, chỉnh trang đô thị và điểm dân cư nông thôn, điều 15 quy định các yêu cầu về kiến trúc đối với khu vực có di sản văn hóa, khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (như vùng lõi di sản).



Hình 3.1: Thiết lập 'Vành đai bảo vệ' đa tầng: Từ quy hoạch vĩ mô đến chi tiết vật liệu nhằm nuôi dưỡng Tinh thần nơi chốn.

Việc này cũng cần tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) để đảm bảo mật độ xây dựng không phá vỡ cấu trúc làng cổ. Học tập mô hình của Làng cổ Đường Lâm và Phố cổ Hội An, chính quyền cần thiết lập cơ chế hỗ trợ tài chính cho người dân khi sử dụng vật liệu truyền thống (ngói ta, gạch thất, vôi vữa tự nhiên) theo tinh thần của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng, nhằm ngăn chặn việc sử dụng vật liệu ngoại lai như kính phản quang hay tấm lợp kim loại làm biến dạng di sản (Mục 2.10 QCVN 01:2021/BXD để kiểm soát mật độ xây dựng không phá vỡ cấu trúc làng cổ và vận dụng linh hoạt Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nhằm thiết lập cơ chế hỗ trợ tài chính cho người dân sử dụng vật liệu truyền thống, ngăn chặn vật liệu ngoại lai làm biến dạng di sản).

b. Phục hồi "Khoảng rỗng"

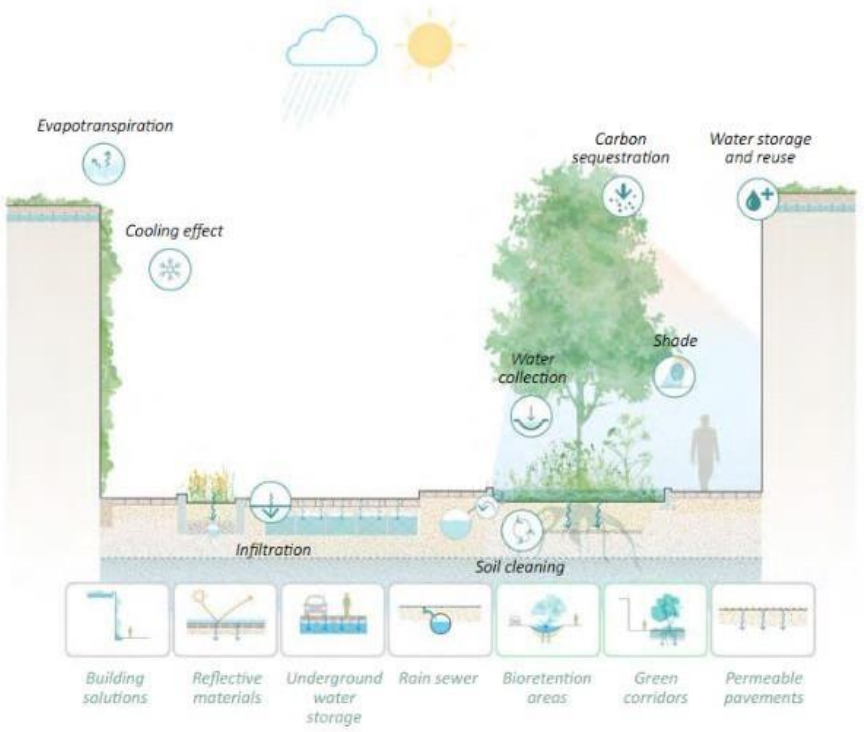
Các không gian ao hồ, sân chung tại làng Cựu là tài sản công cộng cần được bảo vệ theo Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ 01/08/2024). Luật mới quy định rất khắt khe về việc quản lý đất đa mục đích và đất di sản, nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng trái phép các khu vực sinh hoạt cộng đồng (Các không gian ao hồ, sân chung là tài sản công cộng thuộc quyền quản lý của Nhà nước và cộng đồng, được bảo vệ nghiêm ngặt theo Điều 11 về các hành vi bị nghiêm cấm (lấn, chiếm, hủy hoại đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích). Việc quản lý và sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được quy định tại Điều 211, yêu cầu mọi hoạt động phải phù hợp với quy hoạch và không làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc của di sản. Đặc biệt, Điều 218 quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích (như đất công cộng kết hợp thương mại, dịch vụ) phải đảm bảo không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính và không gây tác động tiêu cực đến bảo tồn di sản. Đồng thời, Điều 207 nhấn mạnh việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phân định rõ diện tích không kinh doanh để Nhà nước giao đất không thu tiền, nhằm duy trì giá trị phục vụ cộng đồng bền vững).



Hình 3.2: Bảo về không gian làng Cựu

Giải pháp phục hồi hệ thống thủy văn cần được thực hiện dựa trên *[22] nguyên lý "Giải pháp dựa vào thiên nhiên" (Nature-based Solutions - NbS)*. Việc áp dụng giải pháp dựa vào thiên nhiên (NbS) tại làng Cựu cần tập trung vào việc phục hồi hệ thống ao hồ làm các "túi chứa nước" tự nhiên nhằm điều tiết lưu lượng và giảm thiểu ngập lụt cục bộ, thay vì bê tông hóa bề mặt. Cụ thể, chính quyền cần nạo vét và sử dụng các biện pháp kè mềm bằng đá hộc kết hợp trồng cây thủy sinh để tự làm sạch nguồn nước, đồng thời thay thế vỉa hè bê tông bằng các vật liệu thấm như gạch đất nung hoặc đá tự nhiên để duy trì mạch nước ngầm. Thay vì đậy nắp kín hệ thống thoát nước, việc thiết kế các dải lọc thực vật và vườn mưa dọc lối đi sẽ giúp lọc chất thải tự nhiên và cải thiện vi khí hậu. Cách tiếp cận này không chỉ bảo tồn nguyên vẹn cấu trúc cảnh quan di sản "cây đa, bến nước, sân đình" mà còn tạo ra không gian sinh thái bền vững, giúp làng Cựu thích ứng hiệu quả với biến đổi

khí hậu và thúc đẩy giá trị du lịch văn hóa.



Hình 3.3: Giải pháp dựa vào thiên nhiên

c. Số hóa quản lý (Công nghệ 4.0)

Trong kỷ nguyên chuyển đổi số, việc quản lý di sản tại làng Cựu cần được hiện đại hóa theo *[23] Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 3030.* Giải pháp cốt lõi là xây dựng hệ thống "Bản sao số" (Digital Twin) dựa trên nền tảng hồ sơ 3D và công nghệ BIM (Building Information Modeling) theo hướng dẫn tại Nghị định 35/2023/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng.



Hình 3.4: Bản sao số (Digital Twin): Sự song hành thực - ảo

Việc hiện đại hóa quản lý di sản tại làng Cựu cần được thực hiện dựa trên Quyết định số 749/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt "Chương trình Chuyển đổi số quốc gia". Giải pháp trọng tâm là xây dựng "Bản sao số" (Digital Twin) – một mô hình ảo phản ánh chính xác 1:1 hiện trạng thực tế. Theo Điều 5 của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, việc áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) đã trở thành lộ trình bắt buộc trong hoạt động xây dựng. Tại làng Cựu, BIM không chỉ dùng để thiết kế mà còn là "hồ sơ sức khỏe điện tử" cho từng ngôi nhà cổ. Mọi thông tin từ vật liệu gạch thất, ngói ta đến kết cấu móng đều được số hóa thành các thuộc tính dữ liệu, giúp các nhà quản lý tính toán chính xác khối lượng cần tu bổ và dự báo các rủi ro về xuống cấp công trình.



Hình 3.5: Mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng



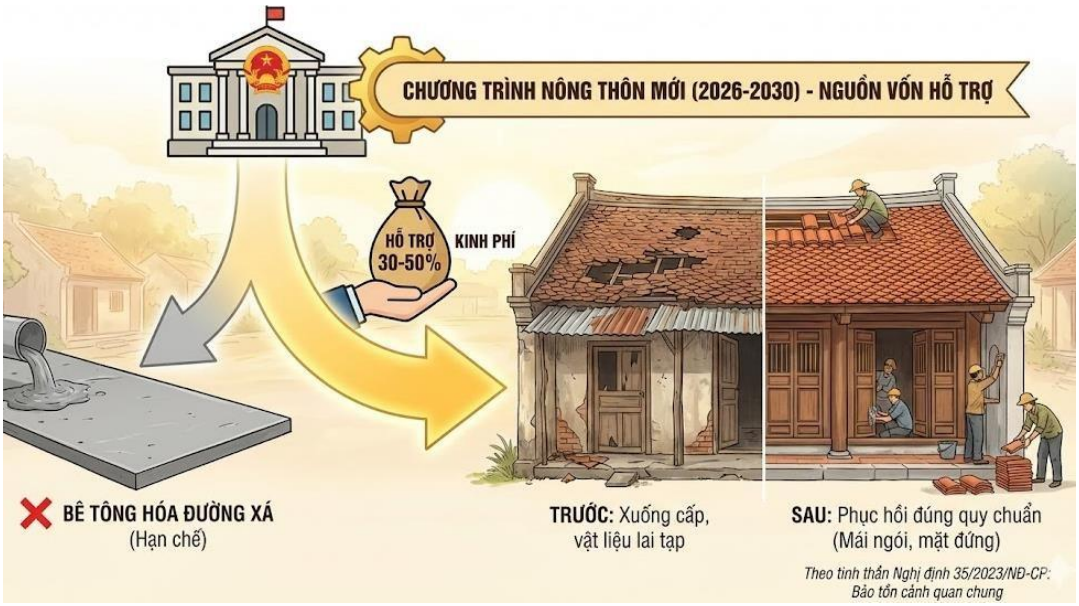
Hình 3.6: Hệ sinh thái quản lý 4.0- Từ hiện trường đến trung tâm

Kế thừa thành công từ ứng dụng "Di sản số" tại Quần thể di tích Cố đô Huế (triển khai mạnh mẽ từ giai đoạn 2023-2025), làng Cựu cần một ứng dụng quản lý tương tự để công khai hóa các thông tin quy hoạch và cấp phép. Hệ thống này cho phép người dân và nhà quản lý truy cập trực tiếp qua thiết bị di động để xem hồ sơ kỹ thuật, ranh giới bảo tồn và trạng thái cấp phép xây dựng của từng lô đất. Việc "ngồi tại văn phòng vẫn có thể kiểm soát chính xác từng viên gạch" không còn là lý thuyết mà là sự phối hợp giữa mô hình 3D độ phân giải cao và cảm biến IoT gắn trên các công trình trọng điểm. Sự minh bạch này không chỉ giúp ngăn chặn tiêu cực trong quản lý mà còn tạo điều kiện để các nhà khoa học, kiến trúc sư trên toàn thế giới có thể tham gia tư vấn bảo tồn cho làng Cựu từ xa thông qua dữ liệu dùng chung.

3.2.2. Nhóm giải pháp quản lý kiến trúc công trình (nhà ở và công cộng)

a. Kiểm soát hình thái và vật liệu

Nhà nước đóng vai trò dẫn dắt bằng cách lồng ghép nguồn vốn từ Chương trình mục tiêu quốc gia về nông thôn mới giai đoạn 2026-2030. Thay vì chỉ tập trung vào bê tông hóa đường xá, nguồn vốn này cần được ưu tiên hỗ trợ trực tiếp (từ 30-50% kinh phí) cho các hộ dân tu sửa mặt đứng, mái ngói theo đúng quy chuẩn di sản. Điều này dựa trên tinh thần của Nghị định 35/2023/NĐ-CP, cho phép sử dụng ngân sách nhà nước để hỗ trợ bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị không thuộc sở hữu nhà nước nhưng có đóng góp vào cảnh quan chung.



Hình 3.7: Chuyển dịch dòng vốn Nông thôn mới: Từ 'Bê tông hóa' sang 'Bảo tồn hóa'

b. **Cơ chế hỗ trợ tài chính (Nghị định 35/2023/NĐ-CP)**

Về mặt kỹ thuật, không thể yêu cầu người dân bảo tồn nếu không giải quyết được nhu cầu sống cơ bản. Cần cung cấp bộ tài liệu "Thiết kế vệ sinh hiện đại tích hợp" – một hướng dẫn kỹ thuật chuyên sâu về cách lắp đặt hệ thống tự hoại, cabin tắm kính hay điều hòa trung tâm vào lòng nhà cổ mà không cần đục phá kết cấu chịu lực chính. Dẫn chứng thành công từ *[24] dự án "Phố cổ Hội An - Thích ứng để sống"* đã chứng minh rằng khi người dân có được sự hỗ trợ về giải pháp kỹ thuật thông minh, họ sẽ trở thành đồng minh lớn nhất của công tác bảo tồn, giúp ngôi nhà vừa là di sản, vừa là không gian sống đẳng cấp.



Hình 3.8: Mô hình 'Di sản sống': Khi nét trầm mặc của kiến trúc xưa ôm trọn sự tiện nghi của lối sống nay

Kế thừa tinh thần từ dự án "Hội An - Thích ứng để sống", làng Cựu cần triển khai mô hình quản lý di sản dựa trên nhu cầu thực tế của cư dân. Thay vì giữ làng cổ như một "hiện vật" đóng băng, chính quyền cần ban hành hướng dẫn kỹ thuật cho phép cải tạo công năng

hiện đại hóa bên trong ngôi nhà, đồng thời thiết lập các mô hình kinh doanh bền vững như homestay hoặc không gian sáng tạo. Việc này giúp người dân thấy được lợi ích kinh tế từ di sản, từ đó chuyển dịch từ tâm thế "bị hạn chế quyền xây dựng" sang "chủ động gìn giữ di sản" để phát triển sinh kế. Sự thích ứng này chính là chìa khóa để làng Cựu không chỉ tồn tại như một ký ức kiến trúc mà còn là một thực thể sống động trong kỷ nguyên số và phát triển bền vững.

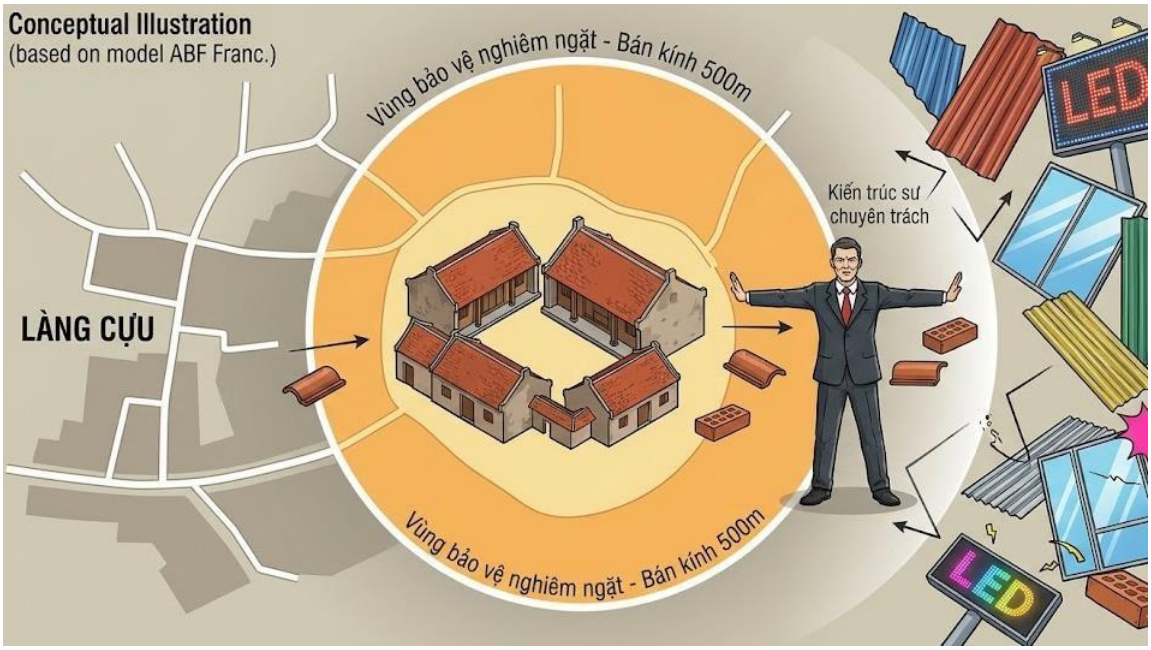
c. **Thành lập Hội đồng chuyên môn**

Để khắc phục tình trạng quản lý xây dựng theo kiểu "cấp phép cứng nhắc" chỉ dựa trên mật độ và tầng cao, UBND xã Chuyên Mỹ cần tiên phong thành lập một Ban cố vấn chuyên trách về Kiến trúc di sản. Việc này hoàn toàn phù hợp với quy định tại Luật Kiến trúc 2019 và Luật Di sản văn hóa 2024, khuyến khích sự tham gia của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp trong việc tư vấn kiến trúc. Ban chuyên môn này sẽ có vai trò thẩm định hồ sơ sửa chữa, xây mới dựa trên các tiêu chí định tính như: sự phù hợp về ngôn ngữ thiết kế, tính tương đồng của vật liệu và sự hài hòa cảnh quan. Thay vì để người dân tự phát tu sửa, bộ phận này sẽ đóng vai trò "người gác cổng" kỹ thuật, hướng dẫn các hộ gia đình thực hiện đúng quy trình bảo tồn, tương tự như mô hình *[25] Kiến trúc sư các công trình Pháp (ABF)* hay mô hình *[26] Tổ chuyên gia tại Làng cổ Phước Tích (Thừa Thiên Huế).*

[25] Kiến trúc sư các công trình Pháp (ABF): Học tập mô hình ABF, làng Cựu cần thiết lập vị trí Kiến trúc sư chuyên trách di sản – một chuyên gia có năng lực chuyên môn sâu thay vì chỉ quản lý về mặt hành chính. Vị trí này đóng vai trò là "người gác cổng" cho hình thái kiến trúc của làng, có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt bắt buộc đối với mọi hồ sơ xin phép cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới. Thay vì ngồi tại văn phòng, kiến trúc sư này sẽ làm việc trực tiếp tại thực địa để giám sát quá trình thi công, đảm bảo các yếu tố như độ dốc mái, chất liệu gạch thất hay màu vôi vữa được thực hiện đúng theo các yếu tố gốc của di sản. Áp dụng cơ chế bảo vệ trong bán kính 500m của Pháp, chính quyền cần xác lập các vùng lõi bảo vệ nghiêm ngặt xung quanh các công trình có giá trị tại làng Cựu. Trong phạm vi này, bất kể là công trình công cộng hay tư nhân, mọi sự thay đổi về ngoại thất như lắp đặt biển quảng cáo, thay đổi vật liệu cửa, hay bố trí hệ thống chiếu sáng đều phải tuân thủ quy chế quản lý kiến trúc. Điều này giúp ngăn chặn sự xâm lấn của các vật liệu ngoại lai như kính phản quang, tấm lợp kim loại, đảm bảo tính thống nhất và toàn vẹn của cảnh quan làng cổ trong một hệ sinh thái kiến trúc đồng bộ.

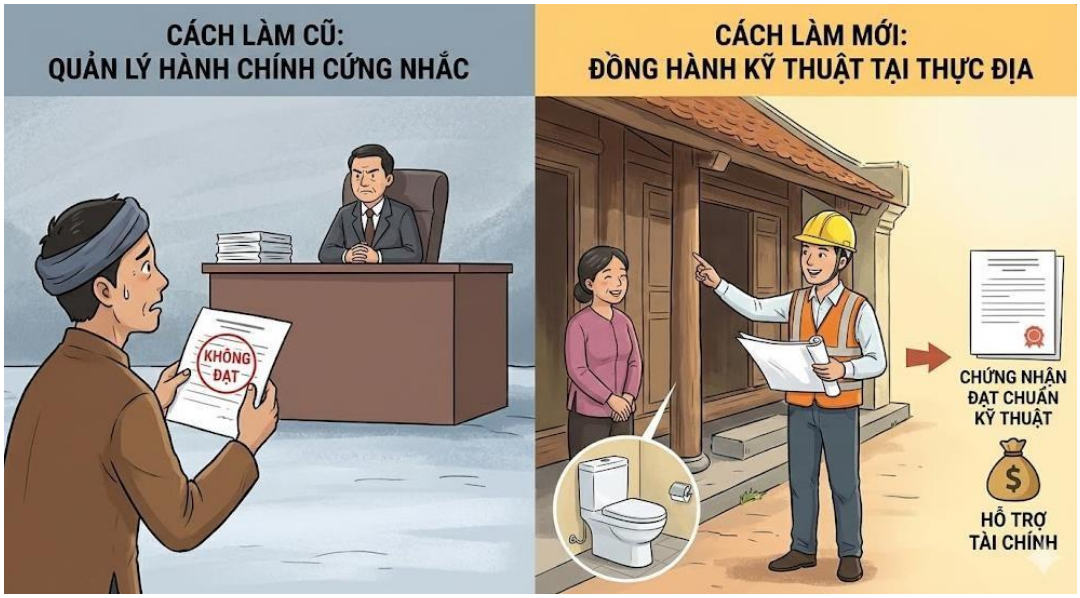
Điểm mấu chốt của mô hình ABF khi áp dụng tại làng Cựu là chuyển từ "đối đầu" sang "đồng hành" với cộng đồng. Kiến trúc sư chuyên trách sẽ cung cấp dịch vụ tư vấn kỹ thuật miễn phí, hỗ trợ người dân cách cải tạo công năng bên trong nhà cổ (như lắp đặt thiết bị vệ sinh hiện đại, hệ thống điện nước) mà không làm ảnh hưởng đến kết cấu di sản. Đồng thời, kiến trúc sư này sẽ đóng vai trò xác nhận kỹ thuật để người dân có thể tiếp cận các quỹ hỗ trợ tài chính hoặc ưu đãi về vật liệu truyền thống, tạo ra sự đồng thuận và tự nguyện của

cộng đồng trong việc bảo giữ gìn bản sắc địa phương. Để quản lý bền vững như cách Pháp đã thực hiện, làng Cựu cần xây dựng hệ thống hồ sơ số hóa cho từng ngôi nhà cổ. Mỗi công trình sẽ có một "hộ chiếu di sản" riêng biệt, ghi chép đầy đủ từ hiện trạng kết cấu, các lần tu bổ trong quá khứ đến các khuyến nghị bảo trì định kỳ. Hệ thống dữ liệu này không chỉ giúp kiến trúc sư chuyên trách theo dõi sát sao sự biến động của kiến trúc theo thời gian mà còn là cơ sở khoa học để chính quyền đưa ra các quyết định quy hoạch chính xác, ngăn ngừa mọi hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng hoặc cơi nới không gian trái phép.



Hình 3.9: Mô hình "Người gác cổng" (Cảm hứng từ ABF Pháp)

[26] Tổ chuyên gia tại Làng cổ Phước Tích (Thừa Thiên Huế): Mô hình Tổ chuyên gia tại Làng cổ Phước Tích (Huế) là một cơ chế quản lý di sản tại thực địa được thiết lập dựa trên sự phân cấp quản lý từ UBND tỉnh và huyện, phối hợp chặt chẽ với các đơn vị chuyên môn như Trung tâm Bảo tồn Di tích Cố đô Huế và các tổ chức quốc tế (JICA - Nhật Bản). Nguồn gốc của mô hình này nằm ở việc cụ thể hóa các quy định của Luật Di sản văn hóa thành một "hội đồng kỹ thuật" thường trực, bao gồm các kiến trúc sư bảo tồn, nhà văn hóa và đại diện cộng đồng địa phương. Cơ chế vận hành cốt lõi là sự đồng hành cùng người dân thông qua việc tư vấn kỹ thuật miễn phí, thẩm định các giải pháp tu bổ ngay tại hiện trường và giám sát chặt chẽ quy trình sử dụng vật liệu truyền thống. Nhờ đó, Tổ chuyên gia không chỉ đóng vai trò kiểm soát quy hoạch mà còn là cầu nối then chốt để giải ngân các nguồn quỹ hỗ trợ tài chính lên đến hàng trăm triệu đồng cho mỗi hộ gia đình tùy theo phân loại giá trị của ngôi nhà.



Hình 3.10: Quy trình "Đồng hành thực địa" (Cảm hứng từ Phước Tích - Huế)

Áp dụng mô hình Phước Tích, làng Cựu cần thành lập một tổ chuyên gia điều phối di sản làm việc theo cơ chế "một cửa" để tháo gỡ khó khăn cho cộng đồng trong việc tuân thủ các quy chuẩn xây dựng khắt khe. Tổ chuyên gia này sẽ chịu trách nhiệm lập "hồ sơ sức khỏe" cho từng ngôi nhà cổ, từ đó đưa ra các hướng dẫn chi tiết về việc sử dụng gạch thất, ngói ta hay vôi vữa tự nhiên nhằm đáp ứng tinh thần của Nghị định 35/2023/NĐ-CP về quản lý dự án đặc thù. Thay vì chỉ kiểm tra hành chính, tổ chuyên gia sẽ trực tiếp hỗ trợ người dân thiết kế lại các công năng hiện đại bên trong vỏ bọc di sản, đồng thời xác nhận việc thực thi đúng quy chuẩn kỹ thuật để làm căn cứ cho Nhà nước phê duyệt kinh phí hỗ trợ vật liệu hoặc giảm thuế. Việc hiện diện thường trực của các chuyên gia ngay tại làng sẽ tạo ra sự minh bạch, ngăn chặn từ sớm các hành vi sử dụng vật liệu ngoại lai làm biến dạng di sản và đảm bảo mọi sự đổi mới về hạ tầng, ánh sáng đều hài hòa với bản sắc độc đáo của làng Cựu.



Hình 3.11: "Hộ chiếu Di sản" - Hồ sơ sức khỏe số hóa

3.2.3. Nhóm giải pháp bảo tồn "thành tố biểu tượng" và điểm nhấn cảnh quan

a. **Bảo tồn nguyên trạng vùng lõi**

Việc duy trì hình thái kiến trúc phải được đặt trong khung khổ của Luật Di sản văn hóa năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2025). Luật mới này nhấn mạnh việc bảo vệ "Khu vực bảo vệ I" phải giữ nguyên trạng về mặt bằng và không gian (Khoản 1– Điều 26 quy định về Khu vực bảo vệ I: Là vùng có các yếu tố gốc cấu thành di tích, phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian.



Hình 3.12: Khu vực bảo vệ I: Nguyên tắc 'Bất khả xâm phạm' về mặt bằng và không gian theo Điều 26 Luật Di sản văn hóa 2024

b. Phục dựng bằng công nghệ AR/VR

Thay vì tác động trực tiếp bằng gạch đá hay hóa chất lên công trình cổ, dự án sẽ thiết lập các điểm đánh dấu kỹ thuật số tại vị trí chiến lược. Mỗi "Trạm di sản" sẽ bao gồm một mã QR hoặc chip định vị cảm biến đặt tế nhị tại cổng các biệt thự cổ hoặc các bức tường đã bào mòn. Khi du khách đứng tại đây và sử dụng ứng dụng chuyên dụng, hệ thống sẽ xác định chính xác tọa độ không gian. Từ đó, các dữ liệu lịch sử sẽ được kích hoạt, biến những mảng tường rêu phong, sứt mẻ trở thành một "màn hình" trình chiếu sống động, nơi quá khứ bắt đầu được tái hiện.

Sử dụng công nghệ AR để chồng lấp các lớp dữ liệu 3D độ phân giải cao lên nền hiện trạng thực tế. Cụ thể:

Về cấu trúc: Những phần mái ngói vỡ vụn hay các hàng hiên đã sập sẽ được phục dựng nguyên vẹn về mặt hình ảnh trên màn hình điện thoại/kính AR.

Về chi tiết: Các hoa văn, phù điêu tinh xảo bị bào mòn bởi thời gian sẽ hiện lên sắc nét với đúng tỉ lệ và màu sắc nguyên bản của thời kỳ 1920-1945.

Về màu sắc: Màu sơn vôi đặc trưng của các ngôi biệt thự cổ sẽ được tái hiện lại, giúp du khách cảm nhận được vẻ đẹp rực rỡ và trang trọng của công trình như khi nó vừa mới được hoàn thiện.



Hình 3.13: Sử dụng công nghệ AR trong du lịch

Sự kết hợp giữa công nghệ hiện đại và chiều sâu lịch sử tạo ra một sự kết nối tâm linh mạnh mẽ. Du khách không còn là những người quan sát bên ngoài, mà họ thực sự bước

vào câu chuyện của quá khứ, từ đó nâng cao ý thức cộng đồng trong việc trân trọng và bảo vệ những giá trị văn hóa còn sót lại.

Thiết lập không gian trưng bày "Tiệm may ký ức" được sắp đặt như một thực thể sống động, tái hiện nguyên vẹn bầu không khí của một hiệu may danh tiếng làng Cựu thời kỳ 1920-1945. Tại đây, du khách không chỉ đứng nhìn qua tủ kính mà được trực tiếp chạm tay vào những kỷ vật của nghề: những chiếc máy khâu Singer cổ điển, thước gỗ mòn vẹt dấu thời gian, kéo cắt vải nặng tay và những xấp vải lụa thô, vải đũi nguyên bản. Mùi gỗ cũ quyện với mùi vải mới tạo nên một trải nghiệm đa giác quan, đưa du khách tách biệt khỏi thế giới ồn ào bên ngoài để bước vào thế giới của sự tỉ mỉ.



Hình 3.14: Mô phỏng không gian trải nghiệm nghề may di sản

Điểm nhấn của không gian là các trạm "Cửa sổ thời gian" được trang bị kính VR. Khi du khách đeo kính, không gian thực tại sẽ dần mờ đi và thay thế bằng khung cảnh phục dựng 360 độ về thời kỳ hoàng kim của nghề may. Du khách sẽ thấy mình đang đứng giữa một tiệm may nhộn nhịp tại Hà Nội xưa, nơi các nghệ nhân làng Cựu trong tà áo dài truyền thống đang tất bật tiếp đón các quý ông, quý bà thượng lưu. Những hình ảnh về kỹ thuật "tay kéo vàng", những đường khâu tay tinh xảo mà mắt thường khó thấy hết sẽ được hiển thị sống động, giúp du khách thấu hiểu giá trị của sự kỳ công sau mỗi bộ trang phục. Thông qua kính VR, những kỹ thuật độc quyền đã làm nên danh tiếng thợ may làng Cựu được trình diễn một cách nghệ thuật. Du khách sẽ được quan sát cận cảnh quy trình thực hiện những mũi "khâu giấu chỉ" hay cách cắt vải đạt độ chính xác tuyệt đối mà không cần đến những công cụ hiện đại. Sự kết hợp giữa việc quan sát kỹ thuật ảo và việc đối chiếu trực tiếp với các mẫu trang phục thực tế đang trưng bày trên giá sẽ tạo nên một sự so sánh thú vị, làm nổi bật lên tài năng và tư duy thẩm mỹ vượt thời đại của những người thợ may thế hệ trước.



Hình 3.15: Ứng dụng kính VR trong du lịch

Hành trình kết thúc khi du khách tháo kính VR và quay trở lại với hiện tại. Lúc này, những hiện vật xung quanh như chiếc máy khâu hay mẫu áo cổ không còn là những vật vô cảm, mà đã mang theo câu chuyện và linh hồn của cả một thời kỳ. Du khách có thể chọn mua những món đồ lưu niệm nhỏ như túi thơm, khăn tay được thêu họa tiết cổ làng Cựu ngay tại góc trưng bày. Đây chính là sợi dây kết nối thực tế nhất, giúp giá trị di sản được lan tỏa và mang về nhà, đồng thời đóng góp trực tiếp vào kinh tế bền vững cho cộng đồng địa phương.

c. Pháp lý hóa và thiết lập cơ chế giám sát cộng đồng

Giải pháp bền vững nhất là biến những cam kết tự nguyện thành các văn bản có giá trị pháp lý thông qua việc xây dựng và ban hành Hương ước, Quy ước làng Cựu mới. Căn cứ vào *Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022*, các quy định về việc không xây nhà ống, không sử dụng sơn màu phản quang hay việc giữ gìn vệ sinh ngõ xóm sau khi được cộng đồng biểu quyết thông qua sẽ được UBND Xã Chuyên Mỹ phê duyệt để trở thành văn bản có tính ràng buộc.



Hình 3.16: Mạng lưới bảo vệ đa lớp (Lá chắn kép)

Hệ thống này sẽ nâng quyền giám sát của dòng họ và hội người cao tuổi lên một tầm cao mới. Các vi phạm về kiến trúc sẽ không chỉ bị xử phạt theo Nghị định 16/2022/NĐ-CP (về xử phạt hành chính trong xây dựng) mà còn chịu các hình thức chế tài văn hóa của cộng đồng. Đây chính là cách lồng ghép khéo léo giữa "pháp luật" và "lệ làng", tạo nên một mạng lưới bảo vệ đa lớp cho làng Cựu. Khi tiếng nói của người dân được thể chế hóa, họ sẽ có thực quyền để ngăn chặn các biểu hiện làm biến dạng cảnh quan ngay từ khi mới phát sinh, đảm bảo tinh thần nơi chốn được duy trì một cách tự thân và minh bạch.



Hình 3.17: Hội nghị Diên Hồng tại sân đình (Sự đồng thuận)

3.2.4. Nhóm giải pháp quản lý hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Hệ thống thoát nước sinh học và chiếu sáng

Việc thiết kế hệ thống chiếu sáng và biển báo tại làng Cựu phải được thực hiện đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật TCVN 11060:2015 về biển chỉ dẫn đối với người đi bộ,

đảm bảo tính thẩm mỹ và dễ nhận diện trong không gian di sản. Đồng thời, căn cứ theo Điều 27 Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả 2010, hệ thống chiếu sáng công cộng phải ưu tiên sử dụng thiết bị hiệu suất cao và năng lượng tái tạo; cụ thể là lắp đặt đèn LED năng lượng mặt trời nhằm giảm chi phí vận hành và bảo vệ môi trường. Để bảo tồn "bóng tối di sản" và tránh ô nhiễm ánh sáng, các thông số kỹ thuật cần được quy định chặt chẽ trong Quy chế quản lý kiến trúc (theo Điều 15 Luật Kiến trúc 2019) với nhiệt độ màu thấp (vàng ấm, dưới 3000K) và chỉ số hoàn màu (CRI) trên 80, giúp tôn vinh màu sắc tự nhiên của vật liệu cổ mà không làm mất đi vẻ tĩnh mịch đặc trưng của nông thôn. Công tác hiện đại hóa hạ tầng phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 (với các thông tư hướng dẫn mới nhất năm 2024, 2025). Việc thay thế cống ngầm bằng mương hở kết hợp lọc sinh học cần đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt nhưng được nâng cấp bằng các công nghệ xử lý tại chỗ.

Toàn bộ quy trình thu gom, xử lý chất thải phải đạt chuẩn theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường, hướng tới mô hình Kinh tế tuần hoàn. Chất thải chăn nuôi tại vùng đệm sẽ được xử lý qua hệ thống Biogas hoặc ủ phân hữu cơ, vừa giải quyết ô nhiễm nguồn nước theo QCVN 08:2023/BTNMT (về chất lượng nước mặt), vừa cung cấp tài nguyên cho canh tác nông nghiệp sạch xung quanh làng.



Hình 3.18: Mô hình kinh tế tuần hoàn

b. **Quản lý điểm đến thông minh**

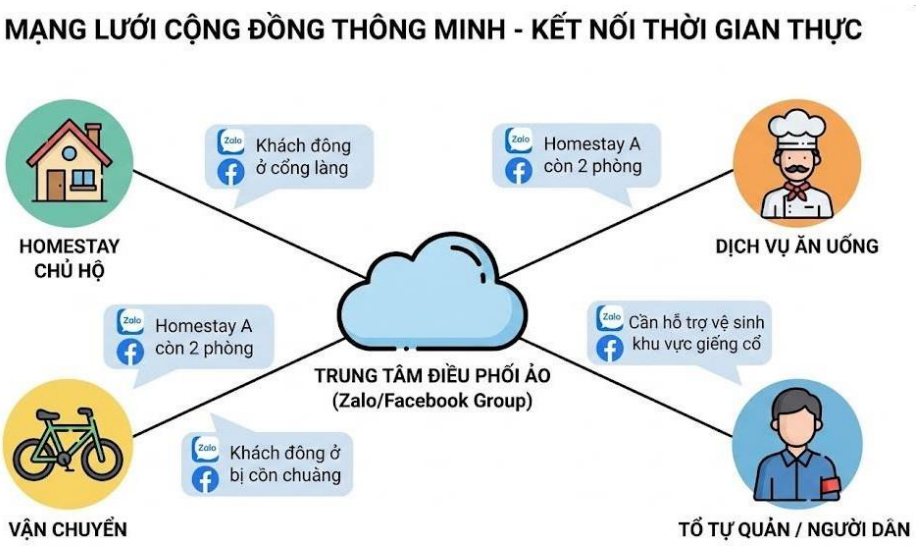
Thay vì đầu tư vào các hệ thống màn hình cảm ứng hay thiết bị thuyết minh đắt tiền, việc sử dụng mã QR tĩnh là một bước đi đột phá về chi phí và hiệu quả. Các mã này được

đặt tại các di Tích, cổng làng hay các nhà cổ, đóng vai trò như một "hướng dẫn viên số" hoạt động 24/7. Khi du khách quét mã qua Zalo hoặc Camera, họ không chỉ nhận được thông tin văn bản thuần túy mà còn được trải nghiệm đa phương tiện: từ những hình ảnh tư liệu đen trắng gợi nhắc lịch sử, đến các bản ghi âm (podcast) với giọng đọc truyền cảm, đậm chất địa phương. Điều này giúp câu chuyện về điểm đến trở nên sống động và chạm đến cảm xúc của du khách hơn. Đặc biệt, việc sử dụng Landing Page giúp ban quản lý có thể cập nhật thông tin, thay đổi chương trình khuyến mãi hoặc sửa đổi nội dung thuyết minh chỉ trong vài phút mà không cần phải in ấn lại bảng biểu.



Hình 3.19: Sử dụng đơn giản mã QR du lịch làng Cựu

Quản lý du lịch không nhất thiết phải dựa vào các phần mềm phức tạp. Bằng cách tận dụng các nền tảng quen thuộc như Zalo hay Facebook, làng du lịch có thể thiết lập một "trung tâm điều phối ảo". Tại đây, mỗi chủ hộ homestay, người làm dịch vụ hay người dân đều trở thành một thành viên trong mạng lưới giám sát. Thông tin về lượng khách đến, các vấn đề phát sinh về an ninh hay vệ sinh môi trường được cập nhật liên tục qua nhóm điều phối chung. Cơ chế này tạo ra sự kết nối chặt chẽ giữa chính quyền và người dân, giúp việc ra quyết định điều tiết luồng khách trở nên nhanh chóng và linh hoạt theo thời gian thực. Chính sự đồng lòng của cộng đồng sẽ thay thế cho các hệ thống camera giám sát tốn kém, đồng thời giữ được sự riêng tư và tự nhiên cho không gian làng quê.



Hình 3.20: Mạng lưới cộng đồng thông minh



Hình 3.21: Quảng bá du lịch làng Cựu

Giải pháp này đề cao sự giao thoa giữa yếu tố truyền thống và hiện đại. Hệ thống biển báo chỉ dẫn bằng vật liệu tự nhiên như gỗ, đá không chỉ thực hiện chức năng hướng dẫn mà còn là một phần của cảnh quan, giúp giữ gìn bản sắc văn hóa của điểm đến. Sơ đồ làng khổ lớn tại cổng đóng vai trò là "điểm chạm" đầu tiên, giúp du khách có cái nhìn tổng thể về lộ trình tham quan. Việc điều tiết khách không dựa trên thuật toán máy tính mà dựa trên kinh nghiệm thực tế của tổ chuyên gia và các hộ dân. Khi một khu vực có dấu hiệu quá tải, các thành viên trong mạng lưới sẽ chủ động hướng dẫn khách sang các điểm tham quan phụ hoặc các hộ dịch vụ khác. Cách tiếp cận này vừa giúp duy trì trật tự, vừa tạo ra sự tương tác thân thiện giữa chủ nhà và khách hứa, mang lại cảm giác ấm cúng và hiếu khách mà công nghệ đơn thuần không thể thay thế được.

3.3. Các giai đoạn thực hiện

Giai đoạn 1: Thiết lập "hàng rào" pháp lý và nền tảng số hóa (06 - 12 tháng đầu)

Giai đoạn khởi đầu đóng vai trò then chốt trong việc thiết lập "bộ khung" vững chắc cho toàn bộ lộ trình, với mục tiêu tiên quyết là ngăn chặn các vi phạm xây dựng và chuẩn hóa dữ liệu gốc. Trọng tâm là việc thể chế hóa công tác bảo tồn thông qua việc ban hành "Quy chế quản lý kiến trúc Làng Cựu" dựa trên Luật Kiến trúc 2019 và Luật Di sản văn hóa 2024, song song với việc tổ chức hội nghị cộng đồng để thông qua Hương ước mới, biến các cam kết không xây nhà ống hay sử dụng vật liệu lạ thành quy định có tính ràng buộc. Đồng thời, chính quyền sẽ phối hợp với các tổ chức chuyên môn để ra mắt Tổ chuyên gia điều phối di sản (theo mô hình Phước Tích) và thực hiện chiến dịch số hóa toàn diện bằng công nghệ quét 3D laser scanning và BIM. Kết quả của quá trình này là sự ra đời của hệ thống "Bản sao số" (Digital Twin) và "Hộ chiếu di sản" cho từng công trình, tạo ra cơ sở dữ liệu chính xác tuyệt đối để quản lý hiện trạng, phục vụ công tác đối chiếu và cấp phép xây dựng một cách minh bạch, khoa học.

Giai đoạn 2: Cấp cứu di sản và cải tạo "hạ tầng xanh" (12 - 24 tháng)

Bước sang giai đoạn 2, dự án tập trung vào các can thiệp vật chất cấp thiết nhằm cứu vãn 49 ngôi nhà cổ đang có nguy cơ sụp đổ và nâng cấp chất lượng sống cho cư dân. Các biện pháp gia cố khung gỗ, chống dột được triển khai khẩn cấp dựa trên dữ liệu từ "Hộ chiếu di sản", tuân thủ nghiêm ngặt nguyên tắc giữ gìn yếu tố gốc. Về hạ tầng, thay vì bê tông hóa, hệ thống thoát nước và cảnh quan được cải tạo theo nguyên lý "Giải pháp dựa vào thiên nhiên" (NbS) với việc nạo vét ao hồ làm túi chứa nước, sử dụng kè mềm và mương lọc sinh học để xử lý môi trường tại chỗ. Điểm nhấn của giai đoạn này là việc thí điểm mô hình "Bảo tồn vỏ - Cải tạo lõi" tại các hộ gia đình tiêu biểu (như Nhà thờ họ Trần, Nhà cụ Nguyễn Thiện Tứ), nơi áp dụng bộ hướng dẫn kỹ thuật để tích hợp tiện nghi vệ sinh, điều hòa hiện đại vào lòng nhà cổ mà không phá vỡ kết cấu. Song song đó, hệ thống chiếu sáng đèn LED năng lượng mặt trời với nhiệt độ màu ấm cũng được lắp đặt, vừa tiết kiệm năng lượng vừa tôn vinh vẻ đẹp trầm mặc của không gian di sản về đêm.

Giai đoạn 3: Đánh thức di sản bằng công nghệ và kinh tế sáng tạo (24 - 36 tháng)

Giai đoạn này đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ từ bảo tồn tĩnh sang khai thác giá trị trải nghiệm, biến tài nguyên di sản thành sản phẩm du lịch hấp dẫn nhờ sức mạnh công nghệ. Không gian "Tiệm may Âu phục ký ức" được thiết lập, kết hợp giữa trưng bày hiện vật truyền thống và công nghệ kính VR, mở ra "Cửa sổ thời gian" giúp du khách trải nghiệm sống động thời hoàng kim của nghề may veston. Tại các điểm phế tích ngoài trời, công nghệ AR (thực tế ảo tăng cường) được ứng dụng qua mã QR, cho phép phục dựng hình ảnh kiến trúc xưa chồng lấp lên hiện trạng ngay trên màn hình điện thoại của du khách. Đồng

thời, các biệt thự cổ vắng chủ được định hướng chuyển đổi công năng thành các không gian sáng tạo (Creative Hubs) hoặc xưởng nghệ thuật, thu hút giới tri thức và nghệ sĩ về làm việc, từ đó tái thiết lập dòng chảy kinh tế và thổi luồng sinh khí mới vào các "khoảng rỗng" của làng.

Giai đoạn 4: Vận hành thông minh và phát triển bền vững (từ năm thứ 3 trở đi)

Giai đoạn cuối cùng hướng tới việc hoàn thiện bộ máy vận hành tự chủ, đảm bảo sự cân bằng giữa tăng trưởng du lịch và ổn định đời sống cộng đồng. Mô hình quản lý điểm đến thông minh được kích hoạt thông qua "Mạng lưới cộng đồng" trên các nền tảng Zalo/Facebook, nơi chính quyền, đội tự quản và các hộ kinh doanh kết nối thời gian thực để điều tiết luồng khách và đảm bảo an ninh thay vì phụ thuộc vào hệ thống camera đắt đỏ. Về kinh tế, mô hình tuần hoàn được hiện thực hóa với hệ thống xử lý chất thải quy mô lớn tại vùng đệm để phục vụ nông nghiệp sạch, tạo chuỗi cung ứng thực phẩm tại chỗ. Đặc biệt, nhờ cơ chế tài chính từ Chương trình mục tiêu quốc gia về nông thôn mới (2026-2030) và nguồn quỹ trích lập từ doanh thu du lịch, công tác bảo trì di sản sẽ được thực hiện định kỳ và bền vững, giúp Làng Cựu thực sự trở thành một hình mẫu về sự hài hòa giữa bảo tồn di sản và phát triển kinh tế số.

3.4. Kết luận chương III

Chương III đã xây dựng một hệ thống giải pháp quản lý kiến trúc và cảnh quan toàn diện cho làng Cựu, chuyển dịch mạnh mẽ từ tư duy "bảo tồn tĩnh" sang "thích ứng linh hoạt" để đối mặt với thách thức của đô thị hóa. Thay vì áp đặt các lệnh cấm cứng nhắc triệt tiêu sự phát triển, các giải pháp được đề xuất đã tìm ra điểm cân bằng giữa việc gìn giữ hình thái vật chất và đáp ứng nhu cầu tiện nghi của cuộc sống đương đại.

Điểm đột phá của chương này nằm ở việc tích hợp đa chiều các nguồn lực:

(1) Về công nghệ, việc ứng dụng "Bản sao số" (Digital Twin), Hộ chiếu di sản và công nghệ thực tế ảo (AR/VR) đã hiện đại hóa công cụ quản lý, biến di sản thành tài nguyên du lịch thông minh;

(2) Về sinh thái, các giải pháp dựa vào thiên nhiên (NbS) đã giải quyết bài toán hạ tầng và môi trường một cách bền vững;

(3) Về thể chế, việc pháp lý hóa các cam kết cộng đồng thông qua Hương ước và thành lập Tổ chuyên gia điều phối đã trao quyền chủ động cho người dân, biến họ thành nhân tố nòng cốt trong công tác bảo tồn.

Đặc biệt, định hướng phát triển làng Cựu thành "Làng Sáng tạo" và khôi phục thương hiệu may mặc không chỉ giúp bảo tồn phần "vỏ" kiến trúc mà còn tái sinh phần "hồn" văn

hóa. Lộ trình thực hiện được phân chia thành 4 giai đoạn khoa học – từ thiết lập hàng rào pháp lý đến vận hành kinh tế tuần hoàn – đảm bảo tính khả thi và logic trong triển khai thực tế. Tóm lại, các giải pháp trong Chương III không chỉ nhằm cứu vãn những ngôi biệt thự cổ khỏi nguy cơ sụp đổ, mà quan trọng hơn là kiến tạo một môi trường sống nơi "Tinh thần nơi chốn" được nuôi dưỡng và tiếp nối, khẳng định vị thế của làng Cựu như một hình mẫu tiên phong về bảo tồn di sản nông thôn trong bối cảnh mới.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Kết luận

Đề tài **"***Quản lý kiến trúc, cảnh quan làng Cựu nhằm phát huy 'Tinh thần nơi chốn' trong bối cảnh đô thị hóa***"** đã hoàn thành trọn vẹn các mục tiêu nghiên cứu đề ra, đồng thời xác lập một góc nhìn mới về giá trị của di sản làng xã ven đô. Trên cơ sở lý luận vững chắc tại Chương I, nghiên cứu đã khẳng định Làng Cựu không chỉ đơn thuần là một tập hợp các công trình vật thể, mà là một trường hợp điển hình về sự giao thoa văn hóa Đông – Tây độc đáo bậc nhất trong lịch sử kiến trúc nông thôn Việt Nam. Đề tài đã làm sáng tỏ khái niệm "Tinh thần nơi chốn" (Genius Loci) tại đây là sự tổng hòa biện chứng giữa không gian vật lý – từ chiếc cổng làng, những ngôi biệt thự Pháp cổ đến cấu trúc ngõ xóm xương cá – và các giá trị phi vật thể như ký ức cộng đồng, nghề may truyền thống và nếp sống nông dân - tư sản. Đây chính là "mã gen" văn hóa cần được nhận diện và bảo vệ trước khi bị hòa tan.

Tuy nhiên, bức tranh thực trạng được phác họa qua khảo sát tại Chương II đã gióng lên hồi chuông cảnh báo về nguy cơ đứt gãy di sản nghiêm trọng. Làng Cựu đang bị đặt vào một cuộc "đối thoại dang dở" đầy mâu thuẫn giữa một bên là yêu cầu bảo tồn nguyên trạng những giá trị lịch sử, và một bên là nhu cầu tiện nghi hóa, mở rộng không gian sống cấp thiết của cư dân đương đại. Sự xuống cấp của hàng chục ngôi nhà cổ, áp lực chia cắt từ các dự án hạ tầng quốc gia và sự xâm lấn thô bạo của kiến trúc tự phát đang dần xóa nhòa ranh giới đặc thù của làng, đẩy nơi đây đứng trước nguy cơ trở thành một không gian đô thị hóa lai căng, mất đi bản sắc vốn có.

Trước những thách thức mang tính thời đại đó, đồ án đã chứng minh rằng tư duy quản lý theo lối mòn "đóng băng di sản" hay bảo tàng hóa cứng nhắc không còn phù hợp. Thay vào đó, Chương III đã kiến tạo một chiến lược chuyển dịch mạnh mẽ sang mô hình "Quản lý thích ứng linh hoạt". Đây là phương thức tiếp cận lấy sự cân bằng làm trọng tâm, cho phép di sản được "sống" và vận động cùng với hơi thở đương đại thay vì bị cô lập. Hệ thống giải pháp được đề xuất mang tính tổng thể và đột phá, không chỉ giải quyết các vấn đề đơn lẻ mà hướng tới việc tái cấu trúc toàn diện mối quan hệ giữa con người và di sản.

Cụ thể, đồ án đã đề xuất sự tích hợp đa chiều các nguồn lực, trong đó nổi bật là việc ứng dụng công nghệ 4.0 và các giải pháp dựa vào thiên nhiên. Việc xây dựng "Bản sao số" (Digital Twin) cùng công nghệ thực tế ảo (AR/VR) không chỉ giúp lưu trữ dữ liệu chính xác mà còn mở ra hướng đi mới cho kinh tế du lịch trải nghiệm, biến di sản thành tài sản số. Song song đó, các giải pháp dựa vào thiên nhiên (NbS) giúp giải quyết bài toán hạ tầng và môi trường một cách bền vững, giữ gìn màu xanh sinh thái đặc trưng của làng quê trước sức ép bê tông hóa.

Quan trọng hơn hết, giá trị nhân văn của đồ án nằm ở việc kiến tạo một cơ chế quản lý mới dựa trên sự phân quyền và trao quyền cho cộng đồng. Bằng việc đề xuất pháp lý hóa các cam kết tự nguyện thành Hương ước cải tiến và thiết lập mạng lưới giám sát "Lá chắn kép", người dân được chuyển đổi vị thế từ đối tượng bị quản lý trở thành chủ thể nòng cốt trong công cuộc gìn giữ di sản. Khi tiếng nói của người dân được luật hóa và tôn trọng, ý thức bảo vệ "tinh thần nơi chốn" sẽ trở thành nhu cầu tự thân bền vững nhất.

Tóm lại, kết quả nghiên cứu của đề tài không chỉ dừng lại ở các giải pháp kỹ thuật nhằm cứu vãn hình hài vật lý của những ngôi biệt thự cổ, mà xa hơn là thiết lập một hệ sinh thái bảo tồn toàn diện. Ở đó, kiến trúc, con người và công nghệ hòa quyện chặt chẽ để nuôi dưỡng và tái sinh "Tinh thần nơi chốn", biến Làng Cựu từ một di tích có nguy cơ bị lãng quên trở thành một "Làng Sáng tạo" – một thực thể sống động, có khả năng tự cân bằng kinh tế và phát triển bền vững trong kỷ nguyên số. Đây hy vọng sẽ là một mô hình mẫu khả thi cho công tác bảo tồn và phát triển các làng xã ven đô tại Việt Nam trong giai đoạn tới.

Kiến nghị

Để hiện thực hóa các giải pháp quản lý kiến trúc và cảnh quan đã đề xuất trong đồ án, tác giả xin đưa ra các kiến nghị cụ thể đối với từng nhóm đối tượng liên quan, nhằm tạo ra sự chuyển biến đồng bộ từ chính sách vĩ mô đến hành động thực tiễn tại địa phương:

Thứ nhất, đối với UBND TP. Hà Nội và các Sở, Ban ngành liên quan: Kiến nghị tiên quyết là Thành phố cần sớm xem xét, đánh giá và chính thức công nhận Làng Cựu là khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc thù (hoặc điểm di tích cấp Thành phố). Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để biên soạn, phê duyệt và ban hành "Quy chế quản lý kiến trúc Làng Cựu" – một văn bản quy phạm pháp luật có tính cưỡng chế cao, giúp kiểm soát chặt chẽ các hoạt động xây dựng, đặc biệt là tại vùng lõi di sản nơi có mật độ biệt thự cổ cao. Bên cạnh hành lang pháp lý, chính quyền Thành phố cần nghiên cứu và thiết lập cơ chế tài chính đặc thù cho công tác bảo tồn. Cụ thể, cần ưu tiên lồng ghép nguồn vốn từ các Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng Nông thôn mới nâng cao, Chương trình phát triển công nghiệp văn hóa và các quỹ bảo tồn di sản để hình thành gói hỗ trợ tài chính trực tiếp. Đồ án đề xuất mức hỗ trợ từ 30-50% kinh phí cho các hộ dân khi họ cam kết thực hiện tu bổ, cải tạo nhà cổ bằng vật liệu và phương pháp truyền thống. Chính sách này sẽ đóng vai trò như một "đòn bẩy kinh tế", giúp giảm gánh nặng chi phí cho chủ sở hữu, qua đó giải quyết căn cơ mâu thuẫn dai dẳng giữa nhu cầu phát triển đời sống và yêu cầu gìn giữ di sản.

Thứ hai, đối với Chính quyền xã Chuyên Mỹ và cộng đồng cư dân Làng Cựu: Ở cấp độ địa phương, kiến nghị ưu tiên hàng đầu là việc chủ động thành lập "Tổ chuyên gia điều phối di sản" hoạt động theo mô hình xã hội hóa. Tổ công tác này – bao gồm đại diện chính quyền, các bô lão am hiểu văn hóa làng và các kiến trúc sư tình nguyện – sẽ đóng vai trò cầu nối, cung cấp tư vấn kỹ thuật và thẩm mỹ trực tiếp cho người dân trước khi họ tiến

hành bất kỳ hoạt động sửa chữa nào. Song song với đó, chính quyền xã cần tổ chức các hội nghị cộng đồng dân chủ để thảo luận và thống nhất thông qua bản Hương ước mới (Hương ước cải tiến). Bản Hương ước này cần cụ thể hóa các cam kết của cộng đồng thành quy định: kiên quyết loại bỏ hình thức nhà ống, hạn chế tối đa việc sử dụng vật liệu ngoại lai (tôn, kính phản quang, sơn màu lòe loẹt) và bảo vệ nghiêm ngặt không gian cảnh quan chung (ao làng, cổng ngõ). Ngoài ra, địa phương cần có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho các mô hình chuyển đổi sinh kế bền vững. Việc khôi phục và nâng tầm thương hiệu may mặc truyền thống, kết hợp với du lịch trải nghiệm văn hóa và các không gian sáng tạo trong nhà cổ sẽ giúp người dân nhìn thấy lợi ích kinh tế thực tế, từ đó chuyển biến nhận thức từ "bảo tồn bắt buộc" sang "bảo tồn tự nguyện".

Thứ ba, đối với giới nghiên cứu, chuyên gia và các trường đại học: Đồ án kiến nghị cộng đồng học thuật cần tiếp tục đồng hành và hỗ trợ địa phương trong việc ứng dụng công nghệ số vào bảo tồn. Cụ thể là việc xây dựng hệ thống dữ liệu số hóa toàn diện (thông qua công nghệ BIM, 3D Scanning) để hoàn thiện "Hộ chiếu di sản" cho từng công trình, tạo cơ sở dữ liệu chính xác cho việc quản lý và phục dựng sau này. Hơn nữa, các chuyên gia cần đi sâu nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật vi mô mang tính ứng dụng cao, đặc biệt là bài toán cải tạo tiện nghi vệ sinh, cơ điện, chống thấm, chống nóng tích hợp khéo léo vào cấu trúc nhà cổ mà không làm tổn hại đến giá trị gốc. Kết quả nghiên cứu nên được biên soạn thành bộ "Cẩm nang hướng dẫn tu bổ nhà ở Làng Cựu" với ngôn ngữ và hình ảnh trực quan, dễ hiểu để người dân có thể tự áp dụng.

Việc bảo tồn và phát huy giá trị Làng Cựu là một hành trình dài hạn, đầy thách thức, đòi hỏi sự đồng thuận cao độ của "Ý Đảng - Lòng Dân" cùng sự hỗ trợ đắc lực của khoa học công nghệ. Hy vọng rằng, những kiến nghị và giải pháp của đề tài sẽ trở thành cơ sở khoa học hữu ích, góp phần giữ gìn viên ngọc quý kiến trúc này vẹn nguyên cho các thế hệ mai sau.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tạp chí Kiến trúc Việt Nam (Vietnamarchi): "Làng Cựu phát triển giá trị văn hóa kiến trúc – du lịch làng nghề"- *Người dịch và giải nghĩa: TS. Trần Xuân Hiếu*

https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/lang-cuu-ngoi-lang-hon-500-tuoi-mang-dam-khong-gian-hoai-co-o-ha-noi.html

2. Cuốn sách kinh điển "Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture" (1979), - Christian Norberg-Schulz
3. Sách "Kiến trúc Nông thôn Việt Nam"- Tác giả: PGS.TS. Nguyễn Hồng Thục (Chủ biên)- Năm 2001
4. Sách "Di sản Kiến trúc Việt Nam"- Tác giả: GS.TS.KTS. Hoàng Đạo Kính- Năm 2002
5. Space and Place: The Perspective of\ Experience (1977)- Tác giả Yi-Fu Tuan
6. Đặng Đức Quang (2000), Thị tứ làng xã, Nhà xuất bản Xây Dựng, Hà Nội.
7. Nguyễn Quang Ngọc. Một số vấn đề làng xã Việt Nam, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.
8. Hàn Tất Ngạn (1999), Kiến trúc cảnh quan, Nhà xuất bản Xây Dựng, Hà Nội, tr.5.
9. Theory in Landscape Architecture (Simon Swaffield)- Xuất bản ngày 22/11/2002, tr.73-74, 123-124, 171-172.
10. Cuốn sách "The Fundamentals of Landscape Architecture" của Tim Waterman- Xuất bản năm 2009
11. KTS. Ngô Huy Quỳnh: Quản lý tính "Dân tộc" và "Địa phương" trong bài "Thiên nhiên và con người trong định hướng Kiến trúc Việt Nam" xuất bản năm 2021
12. Luận văn: "Đặc điểm và giá trị kiến trúc nhà ở làng Cựu, xã Vân Từ, huyện Phú Xuyên, Hà Nội"- Tác giả: Trương Tiến Sỹ
13. Tuổi trẻ thủ đô: Giữ hồn làng cổ qua nét cọ (12/11/2025)- Đặng Huy
https://tuoitrethudo.vn/giu-hon-lang-co-qua-net-co-294167.html
14. Quy chế bảo vệ di sản Khu phố cổ Hội An được ban hành theo Quyết định 19/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam
15. Cổng thông tin điện tử Bộ văn hóa, thể thao và du lịch: Hội An phân công nhiệm vụ thực hiện quy chế bảo vệ khu phố cổ- Cập nhật ngày 05/09/2024

https://bvhttdl.gov.vn/hoi-an-phan-cong-nhiem-vu-thuc-hien-quy-che-bao-ve-khu-pho-co-20240905135951244.htm

16. Cục Du lịch quốc gia Việt Nam: Quy hoạch làng cổ Đường Lâm được đồng thuận cao- Cập nhật ngày 11/03/2019

https://itdr.org.vn/tin-tuc-chung/quy-hoach-lang-co-duong-lam-duoc-dong-thuan-cao/

17. Sở văn hóa và thể thảo TP. Hà Nội: Đưa Làng cổ ở Đường Lâm trở thành Di tích quốc gia đặc biệt- Cập nhật 03/07/2024

https://sovhtt.hanoi.gov.vn/dua-lang-co-o-duong-lam-tro-thanh-di-tich-quoc-gia-dac-biet/

18. Gion- Khu phố truyền thống ở trung tâm Kyoto (Trang du lịch)

https://www.kanpai-japan.com/kyoto/gion

19. Gion- Khu geisha nổi tiếng nhất Kyoto (Trang du lịch)

https://www.japan-guide.com/e/e3902.html

20. Nét độc đáo chùa Rồi ở ngôi làng trên 500 năm tuổi tại Hà Nội- Tác gải: Ngọc Huệ- 06/05/2022

https://danviet.vn/bi-an-ngoi-chua-roi-co-tren-500-nam-tuoi-o-ha-noi-2022050315305071-d828827.html

21. Toạ đàm "SỨC SỐNG MỚI CỦA LÀNG CỔ - LÀNG CỰU TRONG CUỘC SỐNG ĐƯƠNG ĐẠI"

https://huce.edu.vn/toa-dam-suc-song-moi-cua-lang-co-lang-cuu-trong-cuoc-song-duong-dai-

22. Giải pháp dựa vào thiên nhiên (Nature-based Solutions - NbS)

- Sự kiện: Khái niệm này được IUCN thúc đẩy từ năm 2009 tại Hội nghị khung của Liên hợp quốc về Biến đổi khí hậu (COP15).
- Văn bản gốc: "IUCN Global Standard for Nature-based Solutions" (Tiêu chuẩn Toàn cầu của IUCN về các Giải pháp dựa vào thiên nhiên). Bản cập nhật mới nhất (Phiên bản thứ hai) vừa được công bố tại Đại hội Bảo tồn Thiên nhiên Thế giới tháng 10/2025 tại Abu Dhabi.
- Định nghĩa chuẩn: IUCN (2016) xác định NbS là *"các hành động bảo vệ, quản lý bền vững và phục hồi các hệ sinh thái tự nhiên hoặc đã bị biến đổi, nhằm giải quyết các thách thức xã hội một cách hiệu quả và thích ứng, đồng thời mang lại lợi ích cho con người và đa dạng sinh học"*.

23. Quyết định số 749/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt "Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030"

24. Dự án "Hội An - Thích ứng để sống"

- Dự án do UBND thành phố Hội An phối hợp cùng các tổ chức quốc tế (như Văn phòng UNESCO tại Hà Nội) và các chuyên gia tư vấn về quy hoạch, văn hóa.
- Thời điểm: Dự án được triển khai mạnh mẽ từ giai đoạn 2022 - 2023 và tiếp tục được cụ thể hóa trong các quy hoạch định hướng đến năm 2030.

- Mục tiêu: Chuyển dịch từ bảo tồn "tĩnh" (bảo tồn di tích như bảo tàng) sang bảo tồn "động" (di sản là thực thể sống, nơi người dân vẫn sinh hoạt bình thường).

25. Mô hình "Kiến trúc sư các công trình Pháp" (Architectes des Bâtiments de France - ABF)

- Nguồn gốc: Luật Di sản của Pháp (Code du patrimoine).
- Cơ chế: Các kiến trúc sư ABF trực thuộc Bộ Văn hóa Pháp nhưng làm việc trực tiếp tại các địa phương để phê duyệt và giám sát mọi biến động kiến trúc trong bán kính 500m quanh di tích.

26. Mô hình Tổ chuyên gia tại Làng cổ Phước Tích

- Giai đoạn hình thành (2009 - 2010): Ngay sau khi Phước Tích được công nhận là Di tích quốc gia vào ngày 03/03/2009, nhu cầu về một đơn vị quản lý chuyên trách tại chỗ đã nảy sinh. Tổ chuyên gia bắt đầu được định hình thông qua sự phối hợp giữa huyện Phong Điền và dự án hợp tác quốc tế.
- Nguồn lực từ JICA & Đại học Waseda (Nhật Bản): Từ những năm 2010, dự án JICA đã đưa các chuyên gia Nhật Bản đến Phước Tích để đào tạo kỹ thuật bảo tồn cho người dân và cán bộ địa phương. Đây là nguồn lực quan trọng giúp Tổ chuyên gia có phương pháp tiếp cận khoa học, tránh việc tu bổ làm biến dạng di sản.

PHỤ LỤC

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI
KHOA QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

PORTFOLIO

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ XÂY DỰNG

ĐỀ TÀI: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU (XÃ CHUYÊN MỸ - HÀ NỘI) NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA

GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN : TS.KTS. NGÔ VIỆT HÙNG

SINH VIÊN THỰC HIỆN : NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH

LỚP : 21QL4

MSV : 2151080287

HÀ NỘI, THÁNG 02/2026

PHẦN I - GIỚI THIỆU BẢN THÂN VÀ THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC



NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH

GIỚI THIỆU BẢN THÂN

THÔNG TIN CƠ BẢN

- HỌ VÀ TÊN: NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH
- NGÀY SINH: 01/02/2003
- CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ XÂY DỰNG
- LỚP: 2021QL4
- MSV: 2151080287

- SĐT: 0988703922
- MAIL: NGUYENHUONGQUYNH@GMAIL.COM
- ĐỊA CHỈ: XÃ ĐAN PHƯỢNG - TP. HÀ NỘI

QUÁ TRÌNH HỌC TẬP

- 2009 - 2014: TRƯỜNG TIỂU HỌC ĐAN PHƯỢNG
- 2014 - 2018: TRƯỜNG THCS LƯƠNG THẾ VINH
- 2018 - 2021: TRƯỜNG THPT ĐAN PHƯỢNG
- 2021 - 2026: TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

GIỚI THIỆU

TÔI TÊN LÀ NGUYỄN THỊ HƯƠNG QUỲNH, HIỆN ĐANG LÀ SINH VIÊN LỚP 21QL4 NGÀNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG - TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI. TRONG QUÁ TRÌNH HỌC TẬP VÀ RÈN LUYỆN, TÔI ĐÃ TÍCH CỰC THAM GIA CÁC HOẠT ĐỘNG PHONG TRÀO CỦA LIÊN CHI ĐOÀN, ĐOÀN THANH NIÊN VÀ HỘI SINH VIÊN TRƯỜNG.

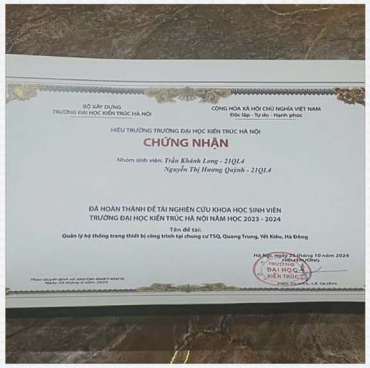
- VAI TRÒ TỪNG ĐẢM NHẬN: PHÓ CHỦ NHIỆM CLB SINH VIÊN VẬN ĐỘNG HIẾN MÁU TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI
- VAI TRÒ ĐÃ VÀ ĐANG ĐẢM NHẬN: BÍ THƯ CHI ĐOÀN 21QL4

HIỆN TẠI, TÔI LÀ ĐẢNG VIÊN TRỰC THUỘC CHI BỘ SINH VIÊN 2 - TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI (2023- NAY)



PHẦN I - GIỚI THIỆU BẢN THÂN VÀ THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

THÀNH TÍCH CÁ NHÂN



BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HIỆU TRƯỞNG TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

CHỨNG NHẬN

Nhóm sinh viên: *Trần Khánh Long - 21QL4*
Nguyễn Thị Hương Quỳnh - 21QL4

ĐÃ HOÀN THÀNH ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC SINH VIÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI NĂM HỌC 2023 - 2024

Tên đề tài:
Quản lý hệ thống trang thiết bị công trình tại chung cư TSQ, Quang Trung, Yên Kiều, Hà Đông

HÀ NỘI, ngày 29 tháng 10 năm 2024
HIỆU TRƯỞNG

ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC

CHỨNG NHẬN NCKH SINH VIÊN NĂM HỌC 2023- 2024

Chu Thị Tú Uyên	2021KX3	4	95	12	8,775,000	
Bùi Thị Thùy Linh	2021KX3	3,73	97	12	8,775,000	
Lê Đức Anh	2021KX3	3,73	85	12		7,020
Lê Toàn Huy Vũ	2021KX3	3,73	84	12		7,020
Hoàng Ngọc Ánh	2021KX3	3,64	80	12		7,020
Lê Quốc Đạt	2021KX4	3,82	80	12		7,020
Mai Việt Quang	2021QL1	3,55	78	12		
Nguyễn Hà Minh Hạnh	2021QL1	3,45	79	12		
Dương Thu Phương	2021QL2	3,45	74	12		
Nguyễn Thị Hương Quỳnh	2021QL4	3,82	94	12	8,775,000	
Phạm Thị Thanh Tâm	2021QL4	3,73	88	12		7,020
Trần Thị Vân Anh	2021QL4	3,91	79	12		
Trần Anh Đức	2021QL4	3,45	79	12		
Vũ Hải Nam	2021QL4	3,45	77	12		

HỌC BỔNG XUẤT SẮC KỲ I NĂM HỌC 2021 - 2022

Lê Toàn Huy Vũ	2021KX3	3.41	100	18		7,020,0
Bùi Thị Thùy Linh	2021KX3	3.41	99	18		7,020,0
Vũ Hà Phương	2021KX4	3.29	72	18		
Tạ Quang Minh	2021KX4	3.18	100	18		
Lê Quốc Đạt	2021KX4	3.18	98	18		
Đinh Huyền Diệp	2021KX4	3.06	100	18		
Nguyễn Thị Hương Quỳnh	2021QL4	3	82	18		
Trần Thị Vân Anh	2021QL4	2.88	67	18		
Lê Hiền Anh	2021QL5	3.06	77	18		
Nguyễn Thị Diệu Linh	2021QL6	3.18	67	18		
Nguyễn Đoàn Hải Nam	2021RM1	3.29	69	18		
Trần Chính	2021RM2	3.06	68	18		
Ngọc Nam Giao	2021RM2	2.82	78	18		
Đồng Quân	2021RM2	2.82	77	18		
Hoàng Hải Nam	2021RM2	2.82	68	18		

HỌC BỔNG KHÁ KỲ II NĂM HỌC 2021 - 2022

TT	MÃ SINH VIÊN	HỌ VÀ TÊN	LỚP	ĐTBC HK	DRL	Số TC	HỌC BỔNG			Ghi chú
							Xuất sắc	Giỏi	Khá	
38	2151080317	Hoàng Hải Thanh	2021QL3	3.42	77	19			7,250,000	
39	2151080111	Phạm Thanh Hà	2021QL3	3.45	94	20			7,250,000	
40	2151080123	Hoàng Trung Hiếu	2021QL3	3.6	89	20			7,250,000	
41	2151080051	Nguyễn Thị Như Bình	2021QL3	3.21	77	19			7,250,000	
42	2151080287	Nguyễn Thị Hương Quỳnh	2021QL4	3.53	95	19		8,700,000		
43	2151080299	Phạm Thị Thanh Tâm	2021QL4	3.73	88	19			7,250,000	
44	2151080239	Đinh Thị Ngọt	2021QL4	3.26	81	19		8,700,000		
45	2151080353	Phạm Thị Trang	2021QL4	3.26	69	19			7,250,000	
46	2151080118	Đinh Thị Hiền	2021QL4	3.26	69	19			7,250,000	

HỌC BỔNG GIỎI KỲ I NĂM HỌC 2023 - 2024

4	2151080074	Đào Thái Dương	2021QL2	3.35	94	20				400,000
5	2151080123	Hoàng Trung Hiếu	2021QL3	3.6	89	20				400,000
6	2151080111	Phạm Thanh Hà	2021QL3	3.45	94	20				400,000
7	2151080051	Nguyễn Thị Như Bình	2021QL3	3.45	90	20				400,000
8	2151080292	Nguyễn Công Sơn	2021QL3	3.3	89	20				400,000
9	2151080304	Nguyễn Thị Cẩm Tú	2021QL3	3.2	97	20				400,000
0	2151080329	Đào Quang Thắng	2021QL4	3.75	84	20				400,000
1	2151080184	Đinh Hoàng Lan	2021QL4	3.45	84	20				400,000
2	2151080353	Phạm Trí Trung	2021QL4	3.4	84	20				400,000

MÃ SINH VIÊN	HỌ VÀ TÊN	LỚP	ĐTB CHK	DRL	Số TC	DANH HIỆU THI ĐUA	
						Xuất sắc	Giỏi
2151080317	Hoàng Hải Thanh	2021QL4	3.35	89	20		400,000
2151080239	Nguyễn Thị Hương Quỳnh	2021QL4	3.3	90	20		400,000
2151080006	Trần Anh Đức	2021QL4	3.25	84	20		400,000
2151080118	Đinh Thị Hiền	2021QL4	3.2	84	20		400,000

HỌC BỔNG KHÁ KỲ II NĂM HỌC 2023 - 2024

		3,48	84	21		9.840
ền Thị Như Bình	2021QL3	3,67	90	21	12.300.000	
g Trung Hiếu	2021QL3	3,62	90	21	12.300.000	
Thanh Hà	2021QL3	3,48	90	21		9.840
	2021QL4	3,48	95	21		9.840
Thị Hiền	2021QL4	3,43	84	21		9.840
Trí Trung	2021QL4	3,43	84	21		9.840
Thị Thanh Tâm	2021QL4	3,43	84	21		9.840
ền Anh	2021QL5	3,76	95	21	12.300.000	
ền Thị Phương Loan	2021QL6	3,81	100	21	12.300.000	
ị Mỹ Duyên	2021QL6	3,81	95	21	12.300.000	
anh Phương	2021QL6	3,71	95	21	12.300.000	
hành Đạt	2021QL6	3,67	100	21	12.300.000	
Đỗ Bình An	2021KX1	3,82	90	17	12.300.000	
g Thu Huyền	2021KX1	3,71	94	17	12.300.000	
ị Mỹ Chinh	2021KX1	3,71	90	17	12.300.000	
Thùy Linh	2021KX1	3,82	89	17		9.840
n Thu Phương	2021KX2	4	95	17	12.300.000	

HỌC BỔNG GIỎI KỲ II NĂM HỌC 2024 - 2025



VIETNAM NATIONAL UNION OF STUDENTS
HANOI ARCHITECTURAL UNIVERSITY

CERTIFIES THAT

Student: Nguyen Thi Huong Quynh
CLASS 2021QL4
FACULTY OF URBAN MANAGEMENT

HAS ACHIEVED THE TITLE
"STUDENT WITH FIVE GOOD MERITS"
GOOD MORAL, GOOD STUDYING, GOOD PHYSICAL TRAINING,
GOOD VOLUNTEER, GOOD INTEGRATION

University Level
2021 - 2022

HỘI SINH VIÊN VIỆT NAM
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

CHỨNG NHẬN

Sinh viên: Nguyễn Thị Hương Quỳnh
CHI HỘI 2021QL4
KHOA QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

ĐẠT DANH HIỆU
"SINH VIÊN 5 TỐT"
Cấp Trường
năm học 2021 - 2022

SINH VIÊN 5 TỐT CẤP TRƯỜNG NĂM HỌC 2021 - 2022



VIETNAM NATIONAL UNION OF STUDENTS
HANOI ARCHITECTURAL UNIVERSITY

CERTIFIES THAT

Nguyen Thi Huong Quynh
CLASS 2021QL4
FACULTY OF URBAN MANAGEMENT

HAS ACHIEVED THE TITLE
"STUDENT WITH FIVE GOOD MERITS"
GOOD MORAL, GOOD STUDYING, GOOD PHYSICAL TRAINING,
GOOD VOLUNTEER, GOOD INTEGRATION

University Level
2023 - 2024

HỘI SINH VIÊN VIỆT NAM
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

CHỨNG NHẬN

Sinh viên: Nguyễn Thị Hương Quỳnh
CHI HỘI 2021QL4
KHOA QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

ĐẠT DANH HIỆU
"SINH VIÊN 5 TỐT"
Cấp Trường
năm học 2023 - 2024

SINH VIÊN 5 TỐT CẤP TRƯỜNG NĂM HỌC 2023 - 2024



BAN CHẤP HÀNH HỘI SINH VIÊN VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Tặng

BẰNG KHEN

Đồng chí Nguyễn Thị Hương Quỳnh

Chủ nhiệm Câu lạc bộ Sinh viên Vận động hiến máu trường Đại học Kiến trúc H

Đã có thành tích xuất sắc trong công tác Hội và phong trào sinh viên
năm học 2022 - 2023

Hà Nội, ngày 15 tháng 09 năm 2023
TM. BAN THƯỜNG VỤ HỘI SINH VIÊN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CHỦ TỊCH

Số 244-QĐ/SVHN

NGUYỄN TIẾN HƯNG

BẰNG KHEN CỦA BCH HSV VIỆT NAM TP. HÀ NỘI NĂM HỌC 2022 - 2023



ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM QUANG VINH MUÔ

ĐẢNG BỘ TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC
ĐẠI HỘI ĐẠI BIỂU LẦN THỨ
NHIỆM KỲ 2025-2030

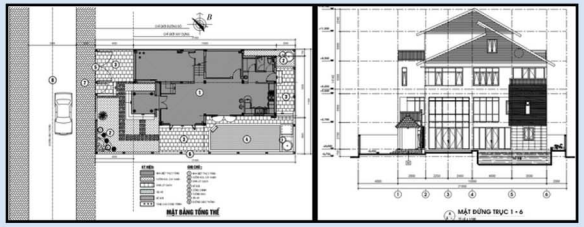
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

VINH DỰ ĐẠI DIỆN CHI BỘ SINH VIÊN 2 THAM GIA ĐẠI HỘI ĐẠI BIỂU LẦN THỨ XIX-NHIỆM KỲ 2025 - 2-30 ĐẢNG BỘ TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

PHẦN II - GIỚI THIỆU ĐỒ ÁN, CÔNG TRÌNH ĐÃ THỰC HIỆN

ĐỒ ÁN QL 1: QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

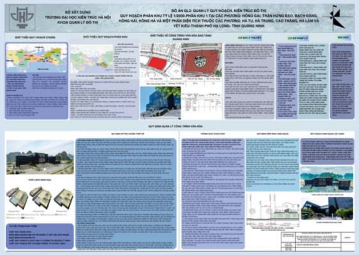
- VẼ LẠI CÁC THÀNH PHẦN HỒ SƠ XIN PHÉP XÂY DỰNG CỦA MỘT THỂ LOẠI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC - MẪU BT01
- BỐ CỤC VÀ THỂ HIỆN BẢN VẼ TRÊN KHỔ GIẤY A3
- VẼ TAY HOÀN TOÀN BẰNG BÚT CHÌ TRÊN GIẤY CROKY TRẮNG. SAU ĐÓ PHÁC LẠI BẰNG BÚT KIM (BÚT VẼ KỸ THUẬT) VỚI MỰC ĐEN TRÊN GIẤY ROKI TRẮNG HOẶC GIẤY CAN.



QT : 8.5	8	8.2	3	B

ĐỒ ÁN QL 2: QUẢN LÝ QHKT ĐÔ THỊ

- NGHIÊN CỨU ĐỒ ÁN QHC TP. HẠ LONG VÀ LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CHO CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ: BẢO TÀNG QUẢNG NINH
- NỘI DUNG NGHIÊN CỨU BAO GỒM THUYẾT MINH VÀ BẢN VẼ (2 BẢN VẼ ĐỒ ÁN CƠ SỞ CHÉP LẠI VÀ 1 BẢN VẼ CÁ NHÂN CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ: BẢO TÀNG QUẢNG NINH



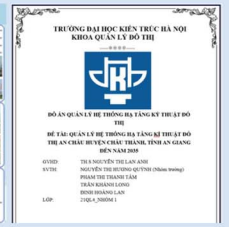


QT : 8.5	7.5	7.8	3	B

ĐỒ ÁN QL 3: QUẢN LÝ HTKT ĐÔ THỊ

- LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ HỆ THỐNG HÀ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ AN CHÂU (HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG)
- NỘI DUNG NGHIÊN CỨU BAO GỒM THUYẾT MINH VÀ 6 BẢN VẼ: NHÓM (TỔNG QUAN, QUY ĐỊNH CHUNG - 1 BẢN VẼ) VÀ CÁ NHÂN (QUY ĐỊNH QUẢN LÝ TUYẾN ĐƯỜNG - 1 BẢN VẼ)

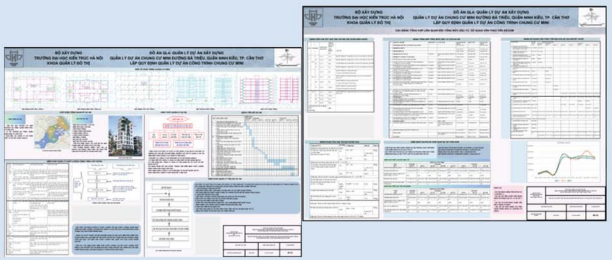




QT : 9.5	8.5	8.8	4	A

ĐỒ ÁN QL 4: QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG

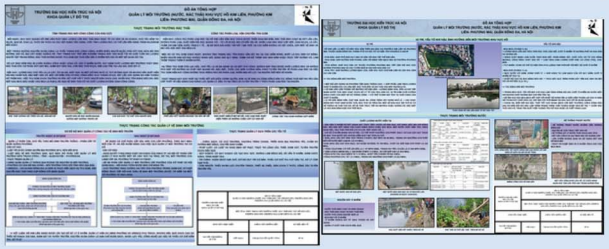
- LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ DỰ ÁN CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ MINI ĐƯỜNG BÀ TRIỆU, QUẬN NINH KIỀU, TP. CẦN THƠ
- NỘI DUNG NGHIÊN CỨU BAO GỒM GIỚI THIỆU TỔNG QUAN DỰ ÁN, QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN, QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH, QUẢN LÝ KHỐI LƯỢNG, CHI PHÍ DỰ ÁN XÂY DỰNG. (TM + 2 BẢN VẼ)



QT : 9	9	9	4	A

ĐỒ ÁN TỔNG HỢP

- LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG (NƯỚC, RÁC THẢI) KHU VỰC HỒ KIM LIÊN, PHƯỜNG KIM LIÊN - PHƯƠNG MAI, TP. HÀ NỘI.
- NỘI DUNG NGHIÊN CỨU BAO GỒM GIỚI THIỆU TỔNG QUAN KHU VỰC, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG KHU VỰC VÀ ĐƯA RA VẤN ĐỀ NHẰM ĐƯA RA GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC. (TM + 5 BẢN VẼ)



QT : 10	8.5	9	4	A

NGHIÊN CỨU KHOA HỌC

- NĂM 2023 - 2024: THỰC HIỆN ĐỀ TÀI "QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ, QUANG TRUNG, YẾT KIÊU, HÀ ĐÔNG"
- MỤC TIÊU ĐỀ TÀI:
+ LÀM RÕ THỰC TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ.
+ TÌM RA MỘT SỐ BIỆN PHÁP, GIẢI PHÁP QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ.



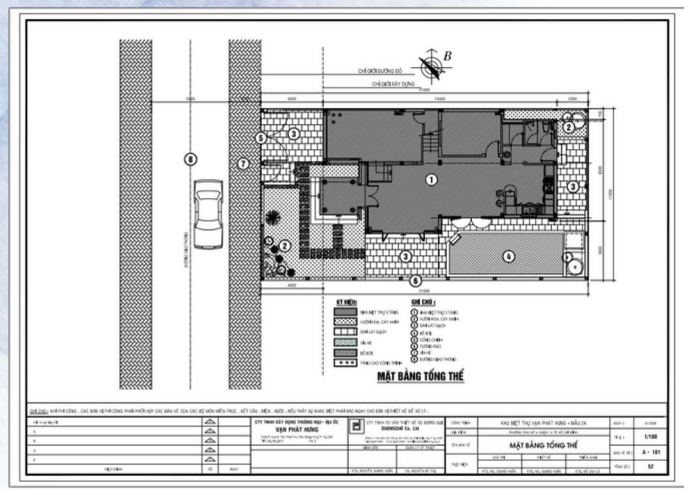


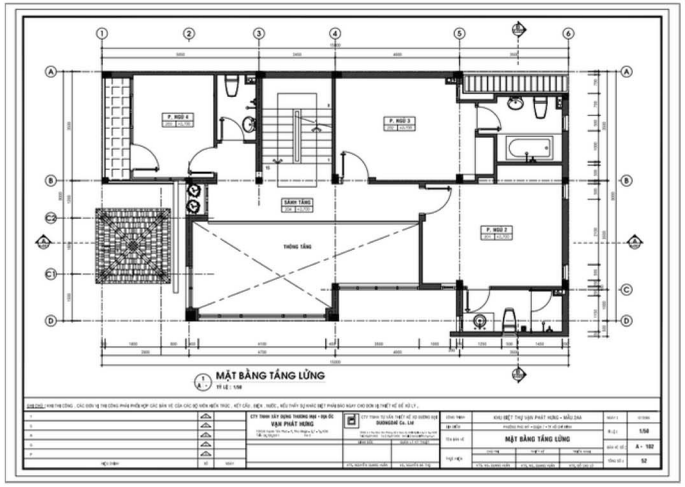
ĐỒ ÁN QL 1: QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

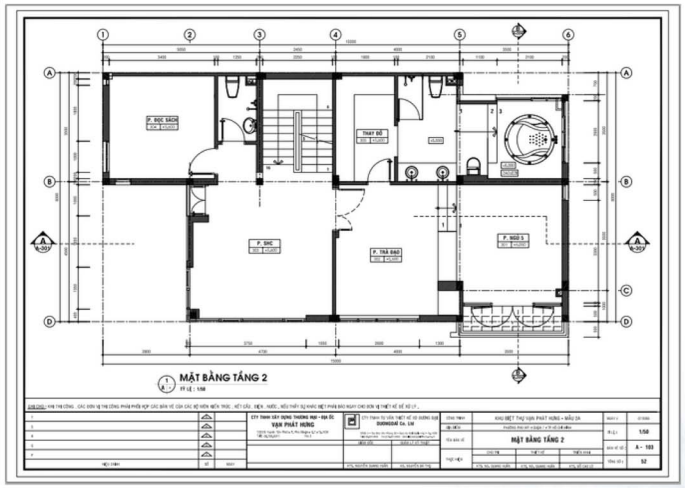
- VẼ LẠI CÁC THÀNH PHẦN HỒ SƠ XIN PHÉP XÂY DỰNG CỦA MỘT THỂ LOẠI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC - MẪU BT01

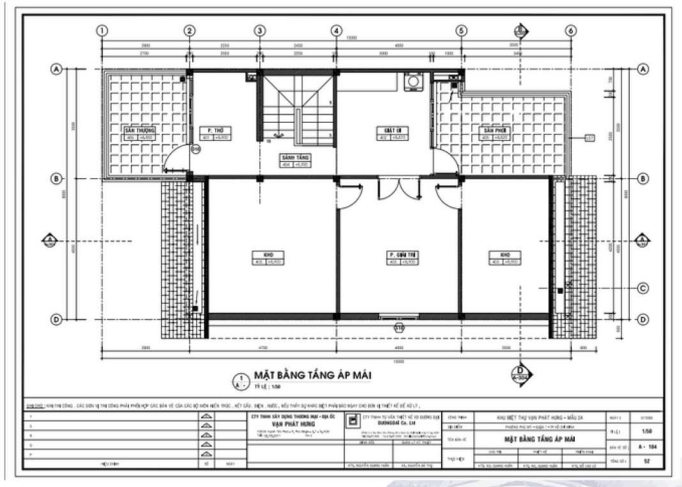
- BỐ CỤC VÀ THỂ HIỆN BẢN VẼ TRÊN KHỔ GIẤY A3

- VẼ TAY HOÀN TOÀN BẰNG BÚT CHÌ TRÊN GIẤY CROKY TRẮNG. SAU ĐÓ PHÁC LẠI BẰNG BÚT KIM (BÚT VẼ KỸ THUẬT) VỚI MỰC ĐEN TRÊN GIẤY ROKI TRẮNG HOẶC GIẤY CAN.

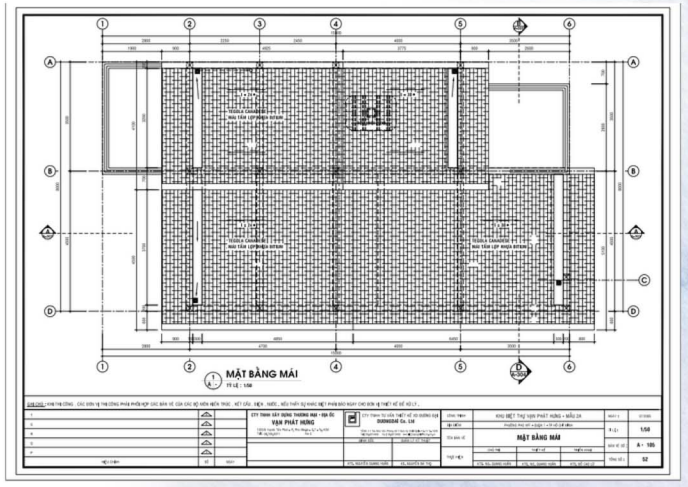












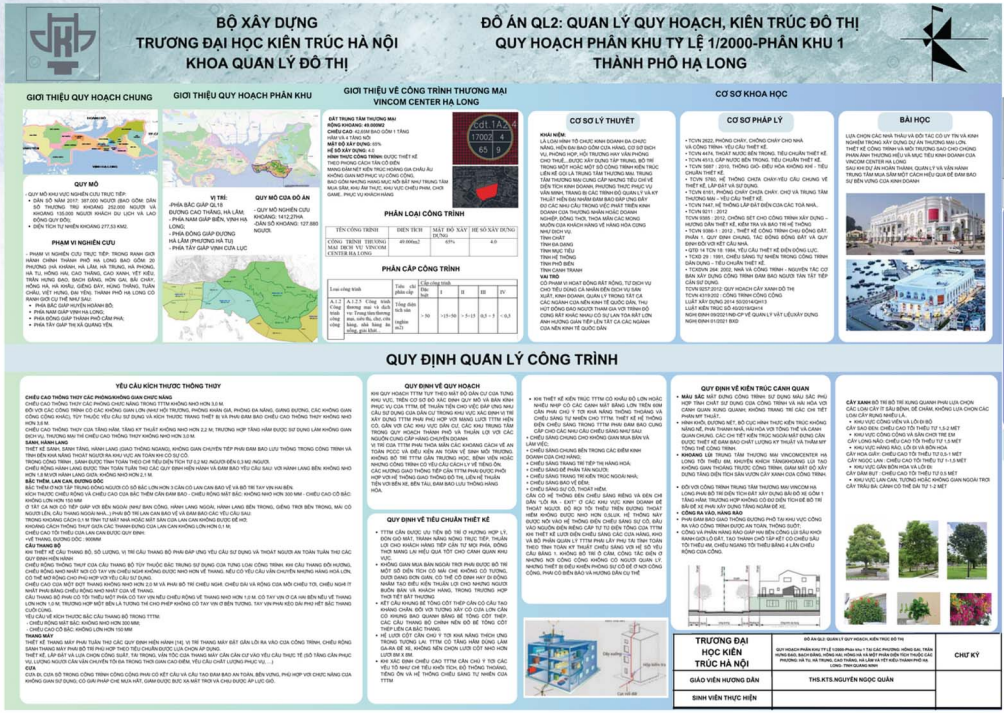
ĐỒ ÁN QL 2: QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

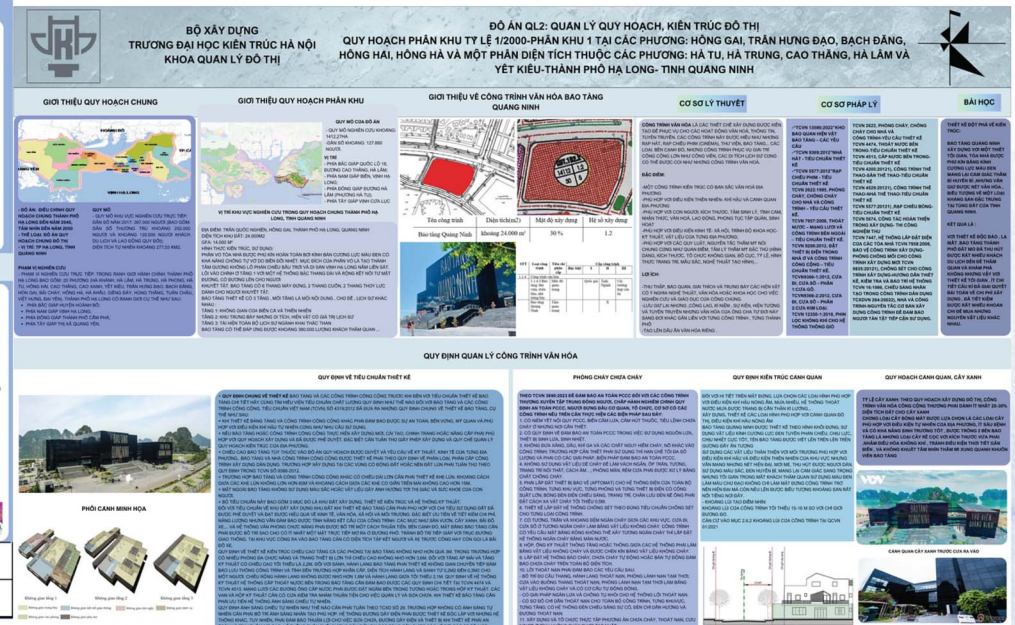
- NGHIÊN CỨU ĐỒ ÁN QHC TP. HẠ LONG VÀ LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CHO CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ: BẢO TÀNG QUẢNG NINH

- NỘI DUNG NGHIÊN CỨU BAO GỒM THUYẾT MINH VÀ BẢN VẼ (2 BẢN VẼ ĐỒ ÁN CƠ SỞ CHÉP LẠI VÀ 1 BẢN VẼ CÁ NHÂN CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ: BẢO TÀNG QUẢNG NINH

- VỊ TRÍ: TP HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

- QUY MÔ CỦA ĐỒ ÁN: GIỮ NGUYÊN PHẠM VI VÀ RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 2725/QĐ-UBND NGÀY 9/10/2013. THEO ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CHUNG 2013, CẦN KIỂM SOÁT CÁC KHU VỰC LÂN CẬN THÀNH PHỐ HẠ LONG ĐỂ QUẢN LÝ VỀ ĐẤU NỐI HẠ TẦNG, THỐNG NHẤT VỀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, CÙNG XỬ LÝ CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG VÀ DỰ TRỮ KHÔNG GIAN ĐỂ MỞ RỘNG ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH THÀNH PHỐ HẠ LONG KHI CẦN THIẾT.



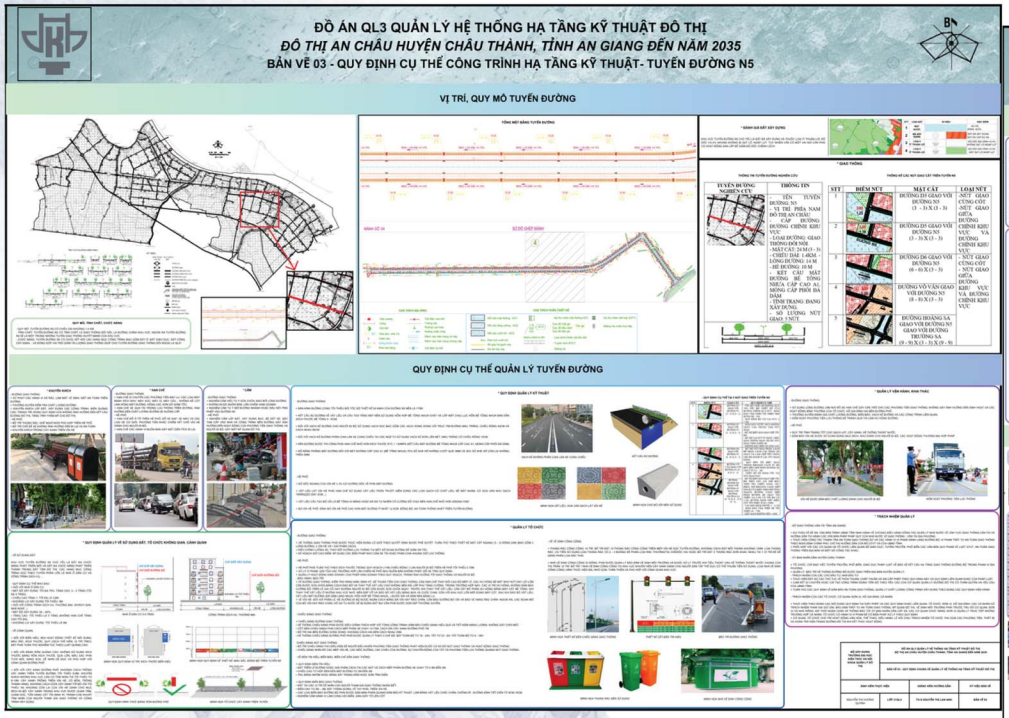


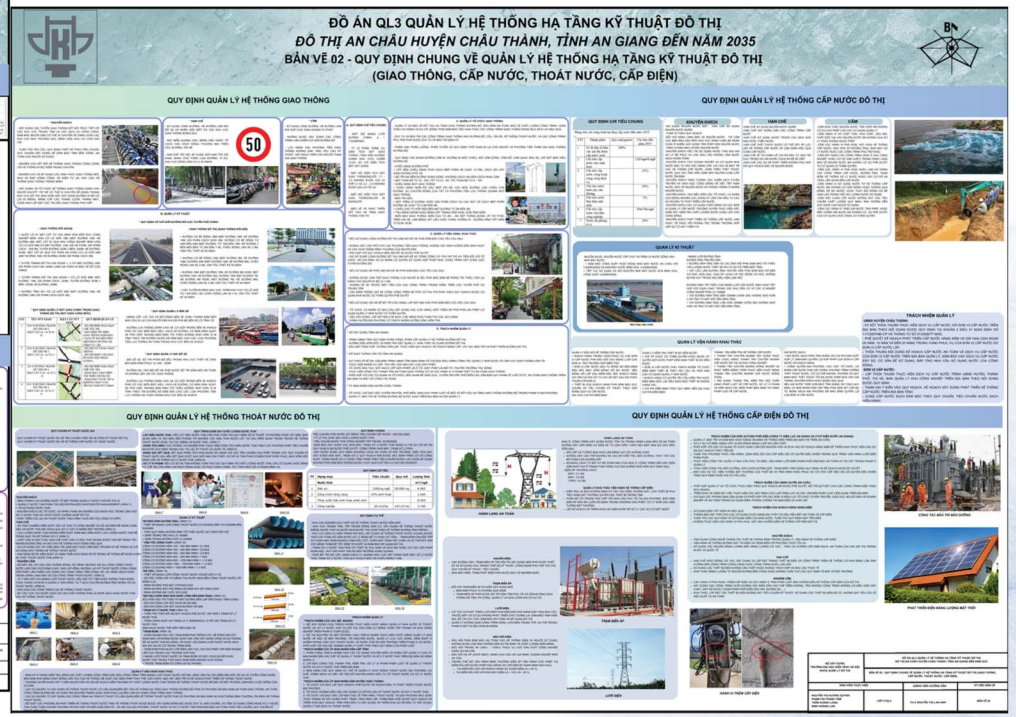
ĐỒ ÁN QL 3: QUẢN LÝ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

- ĐỀ TÀI: QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ AN CHÂU, HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2035

- THỊ TRẤN AN CHÂU LÀ ĐÔ THỊ LOẠI IV, TRUNG TÂM CHÍNH TRỊ, HÀNH CHÍNH, KINH TẾ, VĂN HÓA XÃ HỘI CỦA HUYỆN CHÂU THÀNH; LÀ TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP CỦA TỈNH; LÀ ĐẦU MỐI GIAO THÔNG QUAN TRỌNG VỀ ĐƯỜNG BỘ CŨNG NHƯ ĐƯỜNG THỦY, ĐÓNG VAI TRÒ QUAN TRỌNG TRONG SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI KHU VỰC.

- ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 XÁC ĐỊNH THỊ TRẤN AN CHÂU NẰM TRONG VÙNG ĐÔ THỊ - CÔNG NGHIỆP ĐỘNG LỰC TỈNH AN GIANG (BAO GỒM TP. LONG XUYÊN, TT AN CHÂU, TT NÚI SẬP), CÙNG VỚI ĐÓ LÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀM CỐNG, KHU CÔNG NGHIỆP BÌNH HÒA VÀ HỆ THỐNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, DU LỊCH RẤT PHÁT TRIỂN.





ĐỒ ÁN QL 4: QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG

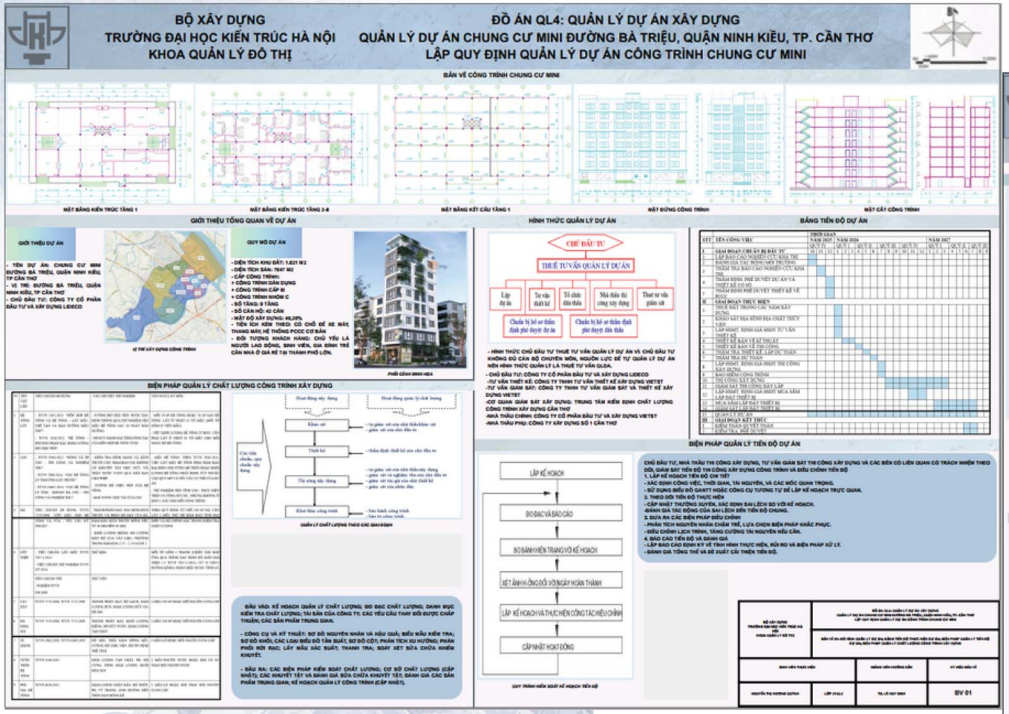
- ĐỀ TÀI: CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN CHUNG CƯ MINI ĐƯỜNG BÀ TRIỆU, QUẬN NINH KIỀU, TP CẦN THƠ

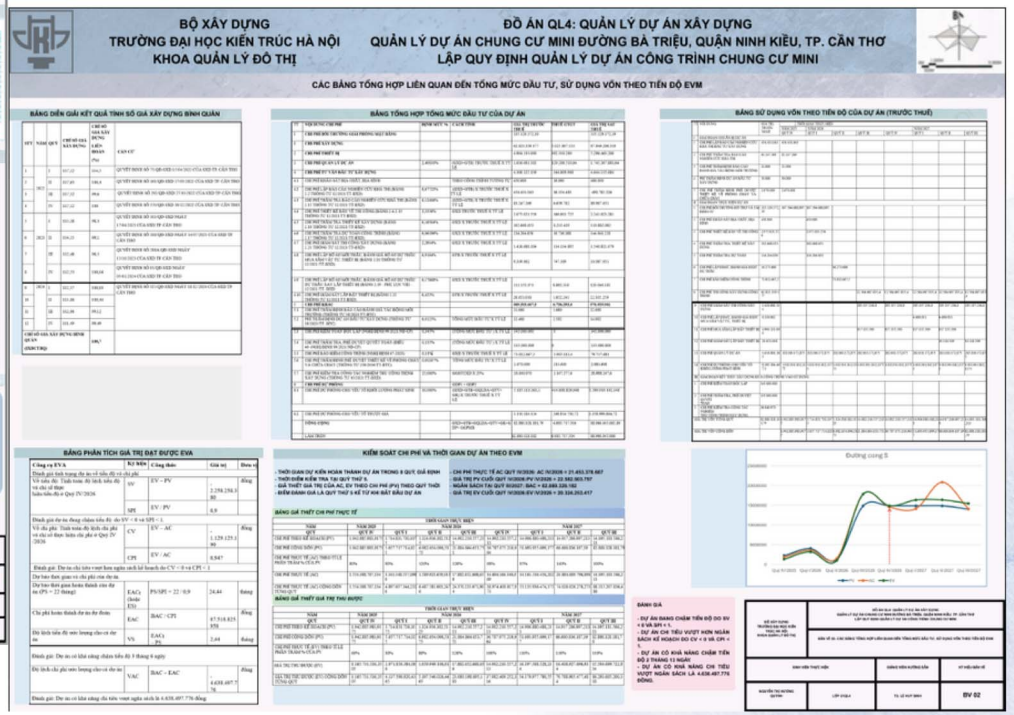
- ĐỊA ĐIỂM: ĐƯỜNG BÀ TRIỆU, QUẬN NINH KIỀU, TP CẦN THƠ

- CẤP CÔNG TRÌNH: CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG; CÔNG TRÌNH CẤP III; CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ

- SỐ TẦNG: 9 TẦNG; SỐ CĂN HỘ: 42 CĂN; MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 40,26%; TIỆN ÍCH KÈM THEO: CÓ CHỖ ĐỂ XE MÁY, THANG MÁY, HỆ THỐNG PCCC CƠ BẢN

- ĐỐI TƯỢNG KHÁCH HÀNG: CHỦ YẾU LÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG, SINH VIÊN, GIA ĐÌNH TRẺ CẦN NHÀ Ở GIÁ RẺ TẠI THÀNH PHỐ LỚN.



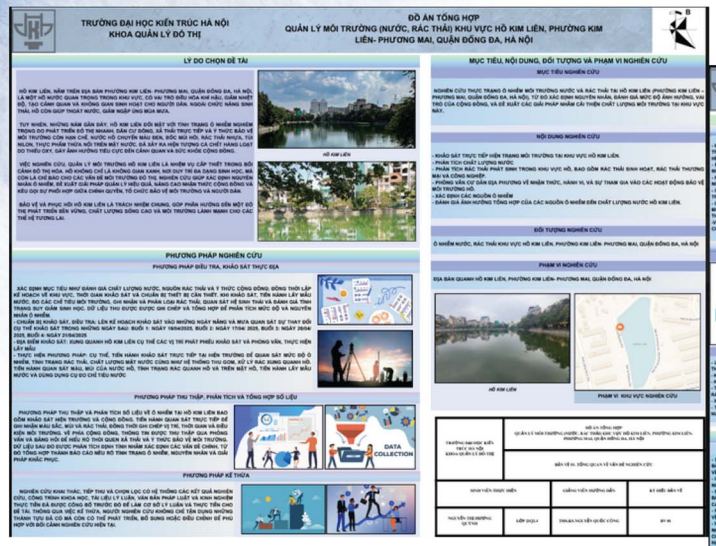


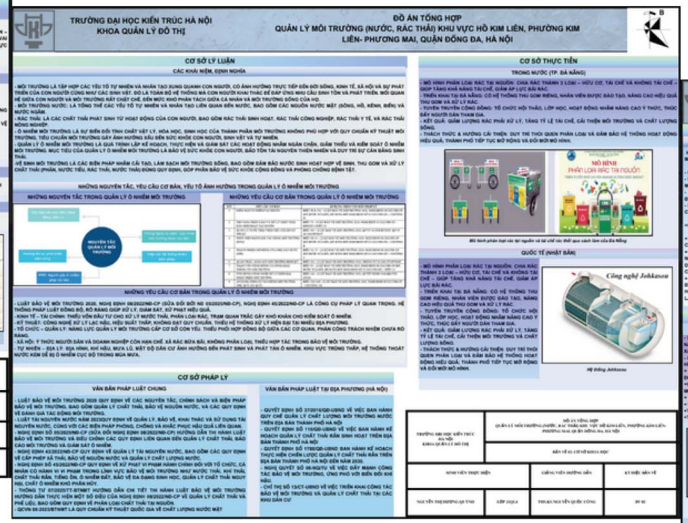
ĐỒ ÁN TỔNG HỢP

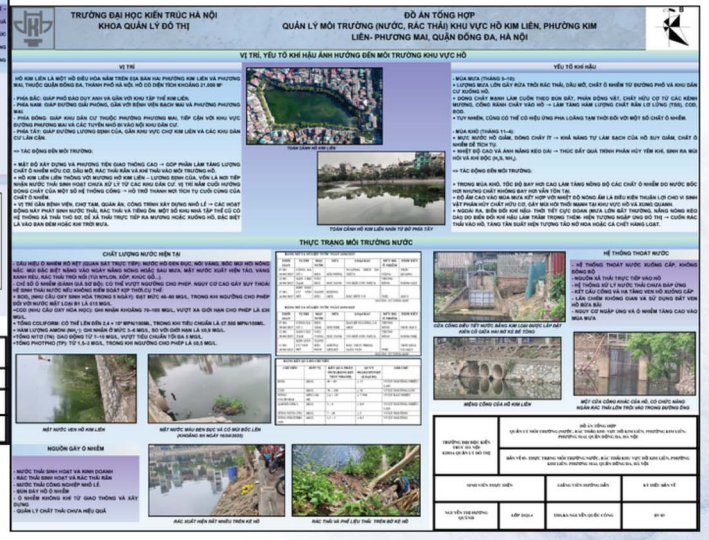
- ĐỀ TÀI: QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG (NƯỚC, RÁC THẢI) KHU VỰC HỒ KIM LIÊN, PHƯỜNG KIM LIÊN- PHƯƠNG MAI, QUẬN ĐỐNG ĐA, HÀ NỘI

- NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG NƯỚC VÀ RÁC THẢI TẠI HỒ KIM LIÊN (PHƯỜNG KIM LIÊN – PHƯƠNG MAI, QUẬN ĐỐNG ĐA, HÀ NỘI), TỪ ĐÓ XÁC ĐỊNH NGUYÊN NHÂN, ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG, VAI TRÒ CỦA CỘNG ĐỒNG, VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP NHẰM CẢI THIỆN CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG TẠI KHU VỰC NÀY.

- KHẢO SÁT TRỰC TIẾP HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG TẠI KHU VỰC HỒ KIM LIÊN; PHÂN TÍCH CHẤT LƯỢNG NƯỚC; PHÂN TÍCH RÁC THẢI PHÁT SINH TRONG KHU VỰC HỒ, BAO GỒM RÁC THẢI SINH HOẠT, RÁC THẢI THƯƠNG MẠI VÀ CÔNG NGHIỆP.; PHỎNG VẤN CƯ DÂN ĐỊA PHƯƠNG VỀ NHẬN THỨC, HÀNH VI, VÀ SỰ THAM GIA VÀO CÁC HOẠT ĐỘNG BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG HỒ; XÁC ĐỊNH CÁC NGUỒN Ô NHIỄM; ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG TỔNG HỢP CỦA CÁC NGUỒN Ô NHIỄM ĐẾN CHẤT LƯỢNG NƯỚC HỒ KIM LIÊN.







NGHIÊN CỨU KHOA HỌC

- ĐỀ TÀI: QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ, QUANG TRUNG, YẾT KIÊU, HÀ ĐÔNG

- LÀM RÕ THỰC TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ.

- TÌM RA MỘT SỐ BIỆN PHÁP, GIẢI PHÁP QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ.

- ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU: HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ CŨNG NHƯ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ.

- PHẠM VI NGHIÊN CỨU: CHUNG CƯ TSQ, ĐƯỜNG QUANG TRUNG, PHƯỜNG YẾT KIÊU, QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGHIÊN CỨU KHOA HỌC SINH VIÊN NĂM HỌC 2023- 2024

QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ, QUANG TRUNG, YẾT KIÊU, HÀ ĐÔNG



Giảng viên hướng dẫn: ThS. Nguyễn Ngọc Quân

Nhóm sinh viên thực hiện: Trần Khánh Long- 2151080203

Nguyễn Thị Hương Quỳnh- 2151080287

NGHIÊN CỨU KHOA HỌC SINH VIÊN NĂM HỌC 2023- 2024

QUẢN LÝ HỆ THỐNG TRANG THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH TẠI CHUNG CƯ TSQ, QUANG TRUNG, YẾT KIÊU, HÀ ĐÔNG

GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	SINH VIÊN THỰC HIỆN: Trần Khánh Long & Nguyễn Thị Hương Quỳnh- 21QL4
ThS. Nguyễn Ngọc Quân	Trần Khánh Long

PHẦN III - GIỚI THIỆU SƠ BỘ ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP



ĐỀ TÀI: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU (XÃ CHUYÊN MỸ - HÀ NỘI) NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA

TỔNG QUAN



1. LÝ DO, TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

LÀNG CỰU LÀ MỘT DI SẢN KIẾN TRÚC "ĐỘC BẢN" VỚI SỰ GIAO THOA TINH TẾ GIỮA NGHỆ THUẬT PHƯƠNG TÂY VÀ TRUYỀN THỐNG VIỆT NAM, TẠO NÊN MỘT "TINH THẦN NƠI CHỐN" ĐẶC SẮC TẠI NGOẠI THÀNH HÀ NỘI. TUY NHIÊN, TRƯỚC ÁP LỰC ĐÔ THỊ HÓA TỰ PHÁT VÀ SỰ THIẾU HỤT CÁC KHUNG PHÁP LÝ QUẢN LÝ CHUYÊN BIỆT — KHÁC VỚI SỰ CHẶT CHẼ CỦA KHU VỰC NỘI THÀNH — LÀNG CỔ NÀY ĐANG ĐỐI MẶT VỚI NGUY CƠ "ĐỨT GÃY VĂN HÓA" VÀ BIẾN DẠNG CẢNH QUAN NGHIÊM TRỌNG. VIỆC NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI LÀ YÊU CẦU CẤP BÁCH NHẰM THIẾT LẬP MỘT CHIẾN LƯỢC QUẢN LÝ TÍCH HỢP, GIÚP BẢO TỒN CÁC GIÁ TRỊ DI SẢN QUÝ BÁU, CẢI THIỆN ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN VÀ TẠO RA MÔ HÌNH MẪU CHO VIỆC GIỮ GÌN "HỒN CỐT" CÁC LÀNG XÃ TRUYỀN THỐNG TRONG QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA THỦ ĐÔ.



2. MỤC ĐÍCH THỰC HIỆN ĐỀ TÀI

ĐỒ ÁN NGHIÊN CỨU HƯỚNG TỚI ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP CHO CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG NHẰM KHẮC PHỤC NHỮNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ CÒN BẤT CẬP ĐỂ HÌNH THÀNH XÂY DỰNG BẢN SẮC VỐN CÓ CỦA LÀNG CỰU.



3. MỤC TIÊU ĐỀ TÀI

- NGHIÊN CỨU ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU
- XÁC ĐỊNH NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ BẢO TỒN, PHÁT TRIỂN LÀNG CỰU
- ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP ĐỂ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA.



4. PHẠM VI NGHIÊN CỨU

- KHÔNG GIAN: RANH GIỚI HÀNH CHÍNH CỦA THÔN CỰU, XÃ CHUYÊN MỸ, TP. HÀ NỘI (TẬP TRUNG PHÂN TÍCH SÂU KHU VỰC LÕI DI SẢN NƠI CÓ MẬT ĐỘ CAO CÁC BIỆT THỰ CỔ VÀ KHÔNG GIAN CẢNH QUAN NGUYÊN BẢN)
- THỜI GIAN: PHÂN TÍCH THỰC TRẠNG QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU TRONG THỜI GIAN TỪ NGÀY 13/10/2025 ĐẾN 18/01/2026.
- NỘI DUNG: TẬP TRUNG ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY, ĐỀ XUẤT CÁC ĐỊNH HƯỚNG GIẢI PHÁP QUẢN LÝ TUÂN THỦ QUY HOẠCH CHUNG CỦA HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030 TẦM NHÌN NĂM 2050.

5. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU

- ĐỐI TƯỢNG VẬT THỂ: CÁC THÀNH PHẦN KIẾN TRÚC (BIỆT THỰ PHÁP CỔ, NHÀ VIỆT TRUYỀN THỐNG, CÁC CÔNG TRÌNH KHÁC) VÀ HỆ THỐNG CẢNH QUAN (CỔNG LÀNG, NGÕ XÓM LÁT ĐÁ, GIẾNG LÀNG, KHÔNG GIAN XANH)

- ĐỐI TƯỢNG PHI VẬT THỂ (TINH THẦN NƠI CHỐN): KÝ ỨC CỘNG ĐỒNG VỀ NGHỀ MAY ĐỆ NHẤT HÀ THÀNH, TẬP QUÁN SINH HOẠT, KHÔNG GIAN SỐNG VÀ KHÔNG GIAN VĂN HÓA TĨNH LẶNG ĐẶC TRƯNG

- ĐỐI TƯỢNG QUẢN LÝ: HỆ THỐNG VĂN BẢN PHÁP QUY, CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH VÀ VAI TRÒ CỦA CÁC CHỦ THỂ LIÊN QUAN (CHÍNH QUYỀN, NGƯỜI DÂN, CHUYÊN GIA)

6. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

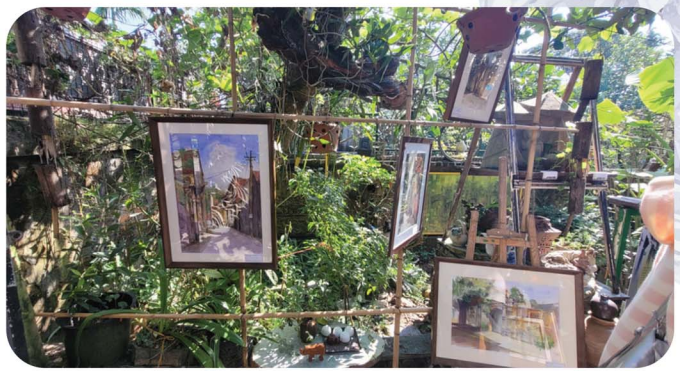
PHƯƠNG PHÁP THU THẬP VÀ XỬ LÝ SỐ LIỆU

PHƯƠNG PHÁP KHẢO SÁT THỰC ĐỊA

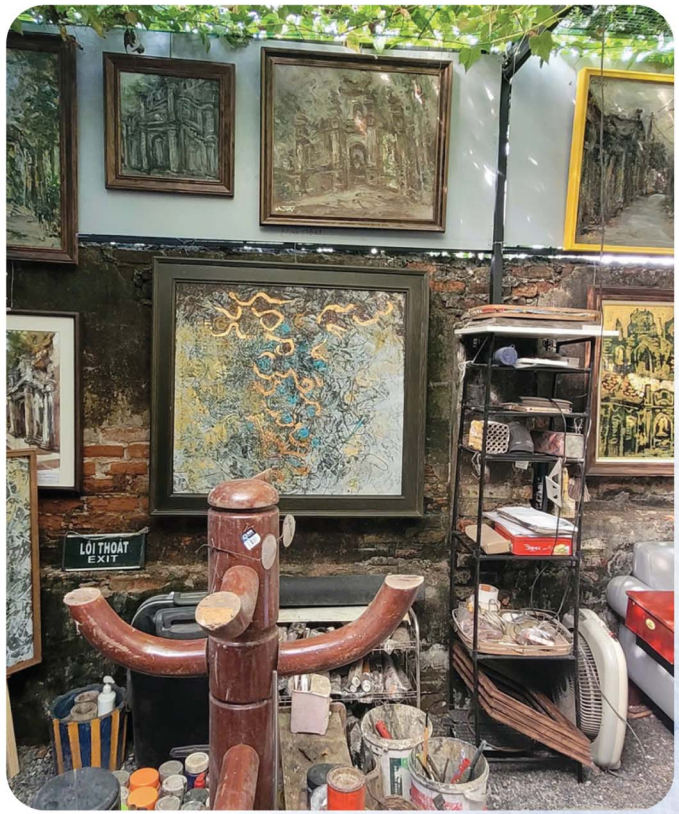
PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU TRA, XÃ HỘI HỌC







7. NHỮNG KHÁI NIỆM KHOA HỌC, THUẬT NGỮ



QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN LÀNG KHÔNG CHỈ LÀ QUẢN LÝ TỪNG NGÔI NHÀ RIÊNG LẺ, MÀ LÀ QUẢN LÝ SỰ GẮN KẾT GIỮA HỆ SINH THÁI TỰ NHIÊN (AO, HỒ, ĐỒNG RUỘNG) VỚI HỆ SINH THÁI NHÂN VĂN (ĐÌNH, CHÙA, NHÀ Ở). ĐÓ LÀ QUÁ TRÌNH DUY TRÌ SỰ CÂN BẰNG GIỮA NHU CẦU PHÁT TRIỂN MỚI VÀ VIỆC BẢO TỒN CÁC KHÔNG GIAN CHUYỂN TIẾP NHƯ NGÕ LÀNG, SÂN CHUNG – NƠI HÌNH THÀNH NÊN TÂM HỒN CỦA LÀNG VIỆT.

TINH THẦN NƠI CHỐN (SENSE OF PLACE) LÀ MỘT KHÁI NIỆM TÂM LÝ- XÃ HỘI MÔ TẢ SỰ KẾT NỐI CẢM XÚC, Ý NGHĨA, VÀ NHẬN THỨC SÂU SẮC MÀ MỘT CÁ NHÂN HOẶC MỘT NHÓM NGƯỜI THIẾT LẬP VỚI MỘT ĐỊA ĐIỂM CỤ THỂ. SENSE OF PLACE CHÍNH LÀ CẢM GIÁC CỐT LÕI RẰNG: "NƠI NÀY LÀ DUY NHẤT, NÓ CÓ Ý NGHĨA VỚI TÔI, VÀ TÔI THUỘC VỀ NƠI NÀY."



CẤU TRÚC ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP

NGOÀI PHẦN MỞ ĐẦU, KẾT LUẬN VÀ TÀI LIỆU THAM KHẢO, NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP GỒM 3 CHƯƠNG:

CHƯƠNG I: CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

CHƯƠNG III: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA







NỘI DUNG

CHƯƠNG I: CƠ SỞ KHOA HỌC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN TRONG QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG.

1.2. CƠ SỞ PHÁP LÝ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU.

1.3. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VẤN ĐỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU.

1.4. BÀI HỌC KINH NGHIỆM QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN CÁC DI SẢN ĐỊNH CƯ

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU

2.1. KHÁI QUÁT VỀ LÀNG CỰU.

2.2. THỰC TRẠNG KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU.

2.3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU.

2.4. CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT.

2.5. PHÂN TÍCH SWOT VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC - CẢNH QUAN LÀNG CỰU.

CHƯƠNG III: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN LÀNG CỰU NHẰM PHÁT HUY "TINH THẦN NƠI CHỐN" TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA

3.1. ĐỊNH HƯỚNG VÀ NGUYÊN TẮC CHUNG.

3.2. CÁC NHÓM GIẢI PHÁP.

3.3. CÁC GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.