

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

TRẦN NHẬT KHÔI

**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC
CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM
PHÙ HỢP VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

Hà Nội - 2019

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

TRẦN NHẬT KHÔI

**TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC
CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM PHÙ HỢP
VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ

CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

MÃ SỐ: 62.58.01.02

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

GS.TS NGUYỄN QUỐC THÔNG

Hà Nội - 2019

Lời cam đoan

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và tài liệu nghiên cứu nêu trong luận án là trung thực. Các đề xuất mới của luận án chưa từng được ai công bố trong bất cứ công trình khoa học nào khác.

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận án

Trần Nhật Khôi

Lời cảm ơn

Tôi xin được bày tỏ lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất của mình đối với người thầy đáng kính đã bền bỉ hướng dẫn tôi trong suốt nhiều năm: GS.TS Nguyễn Quốc Thông. Có được bản luận án này, tôi rất biết ơn những người thầy, người anh, các bạn đồng nghiệp tại trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, đã luôn động viên, ủng hộ và giúp đỡ tôi hoàn thành công trình nghiên cứu này.

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận án

Trần Nhật Khôi

Mục lục

Lời cam đoan.....	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục.....	iii
Danh mục Hình vẽ	vii
Danh mục Bảng Biểu	xi
Danh mục viết tắt	xiii
MỞ ĐẦU	1
Tính cấp thiết của đề tài	1
Mục đích nghiên cứu của luận án:	2
Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:.....	3
Phương pháp nghiên cứu:.....	3
Nội dung nghiên cứu	4
Kết quả nghiên cứu	4
Đóng góp mới của luận án	5
Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	5
Một số khái niệm.....	6
Cấu trúc luận án	7
NỘI DUNG	8
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM.....	8
1.1 KHÁI QUÁT VỀ CHỢ ĐẦU MỐI TRÊN THẾ GIỚI.....	8
1.1.1 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm truyền thống	8
1.1.2 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm hiện đại	9
1.1.3 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm hiện đại trong mạng lưới chợ đô thị	10
1.1.4 Tình hình phát triển chợ đầu mối nông sản thực phẩm trong môi trường thương mại hiện đại.....	11
1.2 QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM TẠI HÀ NỘI.....	13
1.2.1 Sự hình thành và phát triển chợ tại Hà Nội.....	13
1.2.2 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội	19

1.3	THỰC TRẠNG KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM TẠI HÀ NỘI.....	22
1.3.1	Khảo sát một số Chợ đầu mối nông sản thực phẩm chính tại Hà Nội	22
1.3.2	Thực trạng kiến trúc các Chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội	23
1.3.3	Đánh giá thực trạng kiến trúc Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm tại Hà Nội.....	36
1.4	NHỮNG CÔNG TRÌNH KHOA HỌC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	43
1.4.1	Việt Nam.	43
1.4.2	Thế giới.	45
1.5	NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU.....	47
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM PHÙ HỢP VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI		48
2.1	CƠ SỞ LÝ THUYẾT	48
2.1.1	Lý thuyết về kinh tế đô thị	48
2.1.2	Xu hướng phát triển chợ đầu mối NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội	52
2.2	CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HÀ NỘI	55
2.2.1	Thị trường và quy luật Cung Cầu.....	55
2.2.2	Trình độ thương mại, phương thức và năng lực lưu thông hàng hóa NSTP	63
2.2.3	Các yếu tố tự nhiên, văn hóa, xã hội	64
2.2.4	Yếu tố kỹ thuật và công nghệ.....	69
2.3	CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	70
2.3.1	Luật và các chính sách của Thành phố Hà Nội.....	70
2.3.2	Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn thiết kế	71
2.4	CƠ SỞ THỰC TIỄN TRONG QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI VỀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM.....	72
2.4.1	Các đồ án Quy hoạch đô thị Hà Nội cũ và quá trình đô thị hóa	72
2.4.2	Quy hoạch chung Hà Nội - 2011.....	74
2.4.3	Quy hoạch Hạ tầng thương mại	75
2.4.4	Chợ đầu mối nông sản thực phẩm trong mối quan hệ với đô thị	77
2.4.5	Thực tiễn tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP.....	78
2.5	CƠ SỞ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HIỆN NAY	83

2.5.1	Địa điểm xây dựng	84
2.5.2	Các bộ phận chức năng trong công trình Chợ và Chợ đầu mối nông sản thực phẩm.....	85
2.5.3	Thiết kế Kiến trúc tổng mặt bằng.....	88
2.5.4	Thiết kế không gian Nhà chợ chính	91
2.5.5	Thiết kế không gian Chức năng phụ trợ.....	93
2.5.6	Hệ thống kỹ thuật	94
2.5.7	Yêu cầu về cấu tạo kiến trúc và công tác hoàn thiện	95
2.6	KINH NGHIỆM VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM	96
2.6.1	Về định hướng đầu tư phát triển của CDM NSTP	96
2.6.2	Về Mạng lưới công trình CDM NSTP	97
2.6.3	Về quản lý vận hành.....	97
2.6.4	Về quy mô	97
2.6.5	Về diện tích quầy hàng.....	99
2.6.6	Về Mật độ xây dựng và tỷ lệ thành phần chức năng.....	100

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI..... 102

3.1	QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU	102
3.2	ĐỀ XUẤT NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI	102
3.2.1	Lựa chọn địa điểm.....	103
3.2.2	Xác định quy mô	103
3.2.3	Cơ cấu không gian chức năng trong công trình	105
3.2.4	Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình.....	106
3.2.5	Cấu trúc – kết cấu.....	108
3.2.6	Các vấn đề kỹ thuật khác.....	109
3.2.7	Về quản lý sử dụng.....	109
3.3	MẠNG LƯỚI CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HÀ NỘI.....	110
3.3.1	Phân loại chợ đầu mối NSTP trong mạng lưới chợ ở Hà Nội	110
3.3.2	Mạng lưới Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm Hà Nội	114
3.4	GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI	120
3.4.1	Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Gian hàng cơ bản	120
3.4.2	Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Nhà chợ chính.....	122
3.4.3	Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc tổng thể CDM NSTP	126

3.4.4	Giải pháp định hướng không gian dự trữ phát triển cho CDM NSTP Hà Nội.....	128
3.5	THIẾT KẾ MINH HOẠ.....	133
3.5.1	Vị trí khu đất nghiên cứu.....	133
3.5.2	Tính toán quy mô phù hợp nhu cầu lưu lượng hàng hóa	133
3.5.3	Phương án kiến trúc	134
3.6	ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP QUẢN LÝ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM CỦA HÀ NỘI.....	138
3.6.1	Quản lý về quy hoạch đô thị	138
3.6.2	Quản lý về công tác thiết kế kiến trúc công trình	138
3.6.3	Quản lý vận hành.....	138
3.7	BÀN LUẬN	142
3.7.1	Khả năng áp dụng mở rộng của các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm	142
3.7.2	Tính thích ứng của các sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP đối với các ngành hàng nông sản thực phẩm	143
3.7.3	Sự chuyển hóa của công trình CDM NSTP trong quá trình phát triển đô thị.....	144
	KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	145
A.	KẾT LUẬN	145
B.	KIẾN NGHỊ	147
	DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	149
	TÀI LIỆU THAM KHẢO	150
	PHỤ LỤC	A-1
	PHỤ LỤC 1: Chợ loại 1 của Hà Nội – quy hoạch thương mại đến 2020.....	A-1
	PHỤ LỤC 2: Bản vẽ các CDM NSTP của Hà Nội.....	A-2
	PHỤ LỤC 3: Chợ đầu mối ở các nước	A-6
	PHỤ LỤC 4: Chính sách phát triển chợ ở Việt Nam - những quy định chung	A-12
	PHỤ LỤC 5: Danh sách một số chính sách phát triển chợ của địa phương	A-13
	PHỤ LỤC 6: Các tiêu chuẩn/ quy chuẩn liên quan	A-15
	PHỤ LỤC 7: Phân lập chi tiết chức năng theo cơ cấu không gian kiến trúc của CDM NSTP	A-18

Danh mục Hình vẽ

Hình 1.1: Agora – thành phố Mantinea, Hy Lạp.

Hình 1.2: Chợ Les Halles – Paris, Pháp, 1863.

Hình 1.3: CDM Berlin BGM – Đức.

Hình 1.4: Sơ đồ chuỗi phân phối hàng NSTP.

Hình 1.5: Đặc điểm của CDM NSTP trong hệ thống thương mại

Hình 1.6: Hình vẽ bản đồ Hà Nội năm 1490.

Hình 1.7: Bản đồ Hà Nội - 1911.

Hình 1.8: Bản đồ Hà Nội - 1968.

Hình 1.9: Bản đồ Hà Nội - 1986.

Hình 1.10: Mạng lưới chợ được rà soát theo QH 108

Hình 1.11: Mạng lưới Chợ nội đô của Hà Nội - 2011

Hình 1.12: Hệ thống phân phối rau và rau an toàn của Hà Nội năm 2008

Hình 1.13: Chợ Đồng Xuân mới

Hình 1.14: Chợ Đồng Xuân – Mặt bằng hoạt động – 2014

Hình 1.15: Chợ Nghệ - Mặt bằng tổng thể

Hình 1.16: Chợ Nghệ - Mặt bằng bố trí ngành hàng

Hình 1.17: Chợ Minh Khai – mặt bằng tổng thể các phân khu

Hình 1.18: Chợ đầu mối Minh Khai

Hình 1.19: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long

Hình 1.20: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Cấu trúc nhà chợ chính

Hình 1.21: Chợ đầu mối Đền Lừ (CDM phía Nam) – Góc tổng thể

Hình 1.22: Chợ đầu mối Đền Lừ (phía Nam) – Mặt bằng gian C

Hình 1.23: Chợ đầu mối Vân Đình

Hình 1.24: Chợ đầu mối Hà Vỹ .

Hình 1.25: Hoạt động của Chợ đầu mối Hà Vỹ .

Hình 1.26: Chợ Long Biên – Vị trí.

Hình 1.27: Chợ Long Biên – Các khu vực buôn bán

Hình 1.28: Vị trí tổng thể Chợ Đồng Xuân

Hình 1.29: Giao thông tiếp cận chợ Minh Khai

Hình 1.30: Mặt cắt Chợ Nghệ

Hình 1.31: Chợ đầu mối Đền Lừ – Tổng mặt bằng

Hình 1.32: Chợ Long Biên – biểu đồ tần suất trong ngày

Hình 2.1: Lý thuyết vị trí trung tâm của Christaller

Hình 2.2: Lý thuyết vị trí trung tâm của Christaller – mối liên hệ kích thước giữa
Vùng và Thị trường

Hình 2.3: Mạng lưới Chợ - Lý thuyết Vị trí trung tâm

Hình 2.4: Quan hệ thị trường theo chiều dọc của CDM NSTP

Hình 2.5: Quan hệ giữa CDM và các loại hình kinh doanh, sản xuất – phân phối
nông sản

Hình 2.6: Nhu cầu tiêu thụ rau quả tỷ lệ với thu nhập

Hình 2.7: Quy hoạch Hà Nội 1998 (quy hoạch 108)

Hình 2.8: Đô thị Hà Nội tăng trưởng từ 1975 đến 2003

Hình 2.9: Sơ đồ phân bố hệ thống đô thị

Hình 2.10: Quy hoạch hệ thống DVTM – QH chung Hà Nội - 2011 [6]

Hình 2.11: Chợ Brisbane – Úc

Hình 2.12: Sơ đồ cơ cấu các bộ phận chức năng Chợ trong TCVN 9211:2012

Hình 2.13: Sơ đồ Chuỗi hoạt động chính của CDM NSTP Hà Nội

Hình 2.14: Sơ đồ chuỗi dây chuyền chức năng hoạt động của CDM NSTP.

Hình 2.15: Chi tiết thiết kế quầy sạp

Hình 2.16: Bố trí giao thông trong chợ thông thường.

Hình 3.1: CDM NSTP phân loại 1 – Trong đô thị.

Hình 3.2: CDM NSTP phân loại 2 – Biên đô thị.

Hình 3.3: CDM NSTP phân loại 3 – Ngoài đô thị.

Hình 3.4: Chùm Đô thị Hà Nội mở rộng. [6]

Hình 3.5: Giải pháp đề xuất mạng lưới CDM NSTP cho chùm đô thị Hà Nội mở
rộng.

Hình 3.6: So sánh mạng lưới CDM NSTP cho chòm đô thị Hà Nội mở rộng theo các phương án

Hình 3.7: Gian hàng cơ bản-Kiểu G1- Tập kết 2 phía.

Hình 3.8: Gian hàng cơ bản - Kiểu G2- Tập kết 1 phía.

Hình 3.9: Gian hàng cơ bản - Kiểu G3- Rút gọn.

Hình 3.10: Nhà Chợ chính - Kiểu N1- Nhập/Xuất 2 phía

Hình 3.11: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N1 có Gian hàng cơ bản tập kết 2 phía

Hình 3.12: Nhà Chợ chính - Kiểu N2- Nhập/Xuất 1 phía

Hình 3.13: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N2

Hình 3.14: Nhà Chợ chính - Kiểu N3 – Rút gọn.

Hình 3.15: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N3

Hình 3.16: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính có cách thức giao dịch kết hợp

Hình 3.17: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T1 (Tiếp cận 1 hướng)

Hình 3.18: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T2 (Tiếp cận 2 hướng)

Hình 3.19: Giải pháp tổng thể kiểu tiếp cận 2 hướng – phát triển theo chiều ngang.

Hình 3.20: Diện Kiến trúc tạo thị và Hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều ngang.

Hình 3.21: Giải pháp tổng thể kiểu tiếp cận 2 hướng – phát triển theo chiều sâu.

Hình 3.22: Diện Kiến trúc tạo thị và Định hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều sâu.

Hình 3.23: Giải pháp tổng thể phát triển Kết hợp – Định hướng phân đoạn phát triển.

Hình 3.24: Giải pháp phát triển Kết hợp – Bố cục tổng mặt bằng phát triển Ngang/Sâu.

Hình 3.25: Vị trí khu đất nghiên cứu

Hình 3.26: Tổng mặt bằng phương án minh họa – phát triển theo chiều ngang

Hình 3.27: Phương án minh họa – Nhà Chợ chính – Mặt Bằng & Mặt Đứng

Hình 3.28: Phương án minh họa – Nhà Chợ chính – Mặt Cắt

Hình 3.29: Phương án minh họa – Gian hàng điển hình – Mặt bằng và mặt cắt

Hình PL.1: Chợ đầu mối Minh Khai-MBTT

Hình PL.2: Chợ Minh Khai – mặt bằng giao thông và thoát nước

Hình PL.3: Chợ đầu mối Minh Khai – phân khu II

Hình PL.4: Chợ đầu mối Minh Khai – phân khu III

Hình PL.5: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Nhà A&B

Hình PL.6: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Cấu trúc nhà chợ chính

Hình PL.7: Chợ Long Biên – Tổng mặt bằng

Danh mục Bảng Biểu

- Bảng 1-1: Chợ Loại 1 của Hà Nội năm 2005
- Bảng 1-2: Chợ Bắc Thăng Long - Số lượng xe tải hoạt động trong chợ/ngày
- Bảng 1-3: Chợ Đền Lừ - Cơ cấu sử dụng đất
- Bảng 1-4: Chợ Đền Lừ - Số lượng xe hoạt động trong ngày
- Bảng 1-5: Đánh giá thực trạng CDM NSTP Hà Nội
- Bảng 2-1: Phân cấp vị trí trung tâm [66]
- Bảng 2-2: Mức tiêu thụ tháng cao nhất trong năm (tháng Tết) của Hà Nội (đvi:Tấn)
- Bảng 2-3: Mức tiêu dùng một số mặt hàng lương thực thực phẩm chủ yếu bình quân đầu người một tháng phân theo mặt hàng theo các năm (kg/người) [49]
- Bảng 2-4: Khả năng tự đáp ứng các mặt hàng NSTP của Hà Nội – 2012
- Bảng 2-5: Đặc điểm thời tiết trong năm của Hà Nội
- Bảng 2-6: Danh sách CDM NSTP của Hà Nội QH đến năm 2020
- Bảng 2-7: Phân khu chức năng của CDM Bình Điền
- Bảng 2-8: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu tính cho 1 điểm kinh doanh (ĐKD)
- Bảng 2-9: Diện tích lưu thông trung bình tại CDM NSTP châu Âu
- Bảng 2-10: Số liệu một số chợ của vùng Trung Đông và Châu Âu
- Bảng 2-11: Tiêu chuẩn diện tích **Nhà chợ chính** đối với chợ NSTP tính theo lưu lượng hàng hóa hằng năm
- Bảng 2-12: Diện tích gian hàng tại các CDM NSTP của London (Anh quốc).
- Bảng 2-13: Kích thước gian bán buôn tại các một số CDM NSTP trên thế giới
- Bảng 2-14: So sánh tỷ lệ các thành phần không gian chức năng
- Bảng 3-1: Tỷ lệ các thành phần không gian chức năng
- Bảng 3-2: 10 nhóm không gian chức năng trong CDM NSTP
- Bảng 3-3: Môi liên hệ giữa Phân loại CDM NSTP và Cơ cấu KG chức năng
- Bảng 3-4: Phân cấp vị trí CDM NSTP tương quan với quy mô chùm đô thị Hà Nội mở rộng

Bảng 3-5: Ước lượng diện tích đất CDM NSTP theo phân cấp

Bảng 3-6: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế tổng mặt bằng
CDM NSTP

Bảng 3-7: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế nhà chợ
chính CDM NSTP

Bảng 3-8: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế phần phụ trợ
CDM NSTP

Danh mục viết tắt

CĐM	Chợ đầu mối
CTCC	Công trình công cộng
NSTP	Nông sản thực phẩm
QH	Quy hoạch
TCKG	Tổ chức không gian
TCKGKT	Tổ chức không gian kiến trúc
XD	Xây dựng

MỞ ĐẦU

Tính cấp thiết của đề tài

Lịch sử phát triển của hệ thống kiến trúc công cộng của Việt nam luôn gắn liền và phản ánh gần như đầy đủ quá trình phát triển của dân tộc. Các công trình kiến trúc công cộng với trữ lượng văn hoá phong phú và đa dạng, là những trung tâm hoạt động phục vụ các mục tiêu công cộng của cộng đồng, có ảnh hưởng lớn đến sự phát triển của toàn vùng cũng như của cả quốc gia. Trong những năm gần đây, cùng với tốc độ phát triển kinh tế xã hội nhanh chóng, hệ thống Công trình Công cộng ở nước ta đang đối diện với nhiều bất cập cần phải được giải quyết, đặc biệt là về hình thái kiến trúc và về đầu tư, quản lý vận hành công trình. Hà Nội là một ví dụ tiêu biểu.

Trải qua hơn 1000 năm phát triển, Thăng Long - Hà Nội, từ một đô thị trung tâm quy mô nhỏ đến nay trở thành một vùng đô thị lớn với 5 đô thị vệ tinh bao quanh. Địa giới hành chính Hà Nội mới được mở rộng theo Nghị quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội, là cơ sở cho việc tiến hành lập Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, đã được Chính phủ phê duyệt năm 2011. Dân số Thủ đô Hà Nội mở rộng dự kiến đến năm 2020 khoảng 7,3 – 7,9 triệu, đến năm 2030 khoảng 9,0 – 9,2 triệu, đến năm 2050 khoảng 10,8 triệu người. Song thực tế 10 năm vừa qua cho thấy các số liệu đã nhanh chóng lạc hậu và phát sinh nhiều vấn đề.

Đi kèm với quá trình đô thị hoá mạnh, số dân và cơ cấu dân cư đô thị tăng nhanh, tại thành phố trung tâm và 5 thành phố vệ tinh, đòi hỏi một hệ thống hạ tầng xã hội phát triển tương ứng. Trong đó, CDM NSTP - với vai trò cung ứng cho nhu cầu hàng ngày của cư dân đô thị - cần được nghiên cứu (từ quy hoạch mạng lưới đến tổ chức không gian kiến trúc) để đáp ứng được những đặc thù của Hà Nội mở rộng.

Tuy nhiên, thực tiễn phát triển kiến trúc CDM NSTP hiện nay đang gặp phải những vấn đề sau:

- Do đô thị phát triển quá nhanh, vị trí các chợ đầu mối đang dần lạc hậu nhanh

chóng. Nhiều chợ đầu mối nằm lọt trong các khu đô thị mới phát triển hoặc sắp phát triển.

- Quy mô, quỹ đất dành cho các chợ đầu mối chưa được tính toán hợp lý, khiến các chợ đầu mối hoạt động thiếu hiệu quả, gây chông lãn sang các khu vực xung quanh.

- Quy hoạch và kiến trúc chưa tiếp cận đúng nhu cầu, gây ra những bất cập trong vận hành và phản ứng tiêu cực từ xã hội.

- Chức năng và không gian kiến trúc các chợ đầu mối chưa đồng bộ, trong điều kiện Hà Nội mở rộng nhanh khiến nhiều chợ trở nên lạc hậu, cụ thể:

- + Các không gian kiến trúc hoạt động không đúng chức năng, hoặc không thỏa mãn đúng nhu cầu của chuỗi hoạt động;

- + Xu hướng kiến trúc không rõ ràng, thiếu định hướng;

- + Kiến trúc cảnh quan trong hệ thống kiến trúc chợ đầu mối bị thu hẹp và thiếu sự quan tâm, quản lý, duy tu, bảo trì...

- Chưa có sự thống nhất giữa các ban ngành, dẫn đến những mâu thuẫn trong phân loại, đầu tư, quản lý và bất cập về quy hoạch - kiến trúc.

- Phân loại chưa đồng nhất, dẫn đến những khác biệt lớn trong việc phân cấp đầu tư, quản lý cũng như khác biệt trong hình thái Kiến trúc.

Vì vậy luận án chọn đề tài **“Tổ chức không gian Kiến trúc Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm phù hợp với đô thị Hà Nội”** để nghiên cứu, với mong muốn đề xuất những giải pháp phát triển hình thái kiến trúc CDM NSTP Hà Nội theo hướng văn minh, hiện đại và có bản sắc văn hóa phù hợp với quá trình phát triển đô thị Hà Nội.

Mục đích nghiên cứu của luận án:

a. Mục đích nghiên cứu:

Nghiên cứu các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Chợ đầu mối nông sản thực phẩm phù hợp với quá trình phát triển đô thị Hà Nội.

b. Mục tiêu nghiên cứu:

- Làm rõ các vấn đề về vị trí / địa điểm CDM NSTP trong mạng lưới công

trình chợ Hà Nội; *phân loại / phân cấp* CDM NSTP;

- Đề xuất các *nguyên tắc tính toán quy mô, phân lập chức năng và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc* CDM NSTP theo hướng hiện đại, hiệu quả trong sử dụng, đáp ứng nhu cầu của phát triển của đô thị Hà Nội;

- Đề xuất các *nguyên tắc quản lý* CDM NSTP của Hà Nội; bổ sung tiêu chuẩn, quy chuẩn.

Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

a. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là: cấu trúc không gian, cấu trúc chức năng và hình thái kiến trúc của CDM NSTP.

Đây là dạng khu vực chức năng đặc thù trong đô thị, có tính năng tổng hợp của thương mại, đồng thời có một số bộ phận dành cho sản xuất, chế biến và một số các bộ phận phụ trợ khác; chịu tác động mang tính hệ thống của mạng lưới các công trình thương mại; cần sự tác động, quản lý cụ thể của Nhà nước; có không gian mang tính đặc thù, ít biến động về yêu cầu công năng, cấu trúc không gian đơn giản.

b. Phạm vi nghiên cứu

- Về không gian: Kiến trúc CDM NSTP tại Hà Nội theo quy hoạch Hà Nội mở rộng đến 2030, tầm nhìn 2050;

- Về thời gian: đến năm 2030.

Phương pháp nghiên cứu:

Trong luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp khảo sát: Để thu thập thông tin, tư liệu, số liệu liên quan đến nội dung của đề tài trong các kết quả nghiên cứu đã công bố và trong thực tế xây dựng và sử dụng các công trình chợ và chợ đầu mối NSTP ở Việt Nam và một số nước trên thế giới.

- Phương pháp thống kê, so sánh: Để xử lý thông tin, đối chiếu các dữ liệu từ nhiều nguồn, nhiều khu vực; từ đó xác định các vấn đề cần nghiên cứu, định hướng cho các giải pháp.

- Phương pháp phân tích tổng hợp: Xây dựng các cơ sở khoa học và đề xuất

các giải pháp.

Nội dung nghiên cứu

Nội dung nghiên cứu của luận án gồm các vấn đề như sau:

- Tổng kết quá trình phát triển của kiến trúc CDM NSTP, phân biệt CDM NSTP với chợ thông thường, đồng thời xác định vai trò của mạng lưới cũng như công trình CDM NSTP trong phát triển đô thị Hà Nội.
- Tập hợp các cơ sở khoa học về tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP;
- Phân loại và xác định mạng lưới CDM NSTP Hà Nội;
- Xây dựng các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP Hà Nội;
- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP;
- Kiến nghị các giải pháp quản lý và bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế đối với thể loại công trình CDM NSTP cho phù hợp với thực tiễn.

Kết quả nghiên cứu

1. Tổng kết quá trình phát triển của Kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội. Dựa trên việc xác định 6 tiêu chí, lựa chọn 8 CDM NSTP của Hà Nội để tiến hành khảo sát, đánh giá thực trạng và xác định các vấn đề còn tồn tại của Kiến trúc CDM NSTP Hà Nội; xác định vai trò riêng của CDM NSTP trong đô thị; các yếu tố đặc thù khác biệt so với chợ bán lẻ thông thường.

2. Tập hợp các cơ sở khoa học về TCKGKT CDM NSTP, bao gồm các vấn đề: cơ sở lý thuyết, cơ sở thực tiễn, và các yếu tố ảnh hưởng đến kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội.

3. Dựa trên 6 quan điểm, tiến hành xây dựng 7 nguyên tắc TCKG kiến trúc CDM NSTP Hà Nội, đáp ứng các yêu cầu quy hoạch Mạng lưới, TCKGKT công trình và Quản lý sử dụng công trình CDM NSTP. Xác định *10 loại không gian chức năng đặc thù* của CDM NSTP. Trên cơ sở đó xác định sơ đồ TCKG chức năng của CDM NSTP; đề ra cách *tính toán quy mô đất, quy mô công trình, tỷ lệ diện tích* các nhóm không gian chức năng cũng như các nguyên tắc về cấu trúc, kết cấu và kỹ thuật liên quan tương ứng với các nhóm không gian chức năng.

4. Tiến hành phân loại (3 loại), phân cấp (6 cấp), làm cơ sở để đề xuất phương án xác định Mạng lưới CDM NSTP phù hợp với phát triển đô thị Hà Nội.

5. Đề xuất các giải pháp TCKG kiến trúc CDM NSTP theo tuần tự cho các cấp độ không gian: 1) *Gian hàng cơ bản* (gồm 3 kiểu G1, G2, và G3), 2) *Nhà chợ chính* (gồm 3 kiểu N1, N2, và N3) và 3) *Tổng thể CDM NSTP* (gồm 2 kiểu T1 và T2). Theo đó, Giải pháp xác định hướng Không gian dự trữ phát triển cũng được đề xuất cho các tình huống phát triển, đảm bảo phù hợp với đặc thù của CDM NSTP.

6. Đề xuất các *giải pháp quản lý* CDM NSTP ở 3 khía cạnh: Quy hoạch đô thị, Thiết kế kiến trúc công trình và Vận hành; hướng tới việc *bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn* thiết kế cho phù hợp với thực tiễn, bổ sung các bước xây dựng/dự báo quy mô trong Quy hoạch, quản lý kiến trúc trong/ngoài công trình khi vận hành.

Đóng góp mới của luận án

- Phân tách rõ thể loại kiến trúc công trình CDM NSTP trong hệ thống công trình thương mại dịch vụ nói chung và hệ thống chợ nói riêng, dựa trên các khác biệt đặc thù về không gian chức năng và chuỗi hoạt động chính của công trình;

- Xây dựng các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP Hà Nội; Từ đó: xác định *các không gian chức năng đặc thù (10 loại)*; xác định sơ đồ TCKG chức năng của CDM NSTP; đề ra cách *tính toán quy mô đất, quy mô công trình, tỷ lệ diện tích* các nhóm không gian chức năng ấy;

- Xác định *phân loại (3 loại), phân cấp (6 cấp)* CDM NSTP, làm cơ sở để đề xuất phương án xác định Mạng lưới CDM NSTP phù hợp với phát triển đô thị Hà Nội

- Đề xuất các *giải pháp tổ chức không gian kiến trúc* CDM NSTP theo các cấp độ không gian chức năng;

- Đề xuất các *giải pháp quản lý* CDM NSTP ; khuyến nghị *bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn* thiết kế đối với thể loại công trình CDM NSTP

Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Luận án hướng đến việc đóng góp các giá trị khoa học và thực tiễn sau:

- *Giá trị lý thuyết*: Kết quả nghiên cứu về mặt lý thuyết có giá trị bổ sung kiến

thức mới có tính chất nguyên lý về thiết kế kiến trúc thể loại công trình CDM NSTP

- *Giá trị thực tiễn*: Đề xuất các nguyên tắc và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP Hà Nội có giá trị tham khảo cho kiến trúc sư trong công tác tư vấn, thiết kế kiến trúc CDM NSTP ở các địa phương khác trong cả nước.

Một số khái niệm

Một số khái niệm chính được sử dụng trong luận án:

- *Chợ*: Chợ là một môi trường kiến trúc công cộng của một khu vực dân cư được chính quyền quy định, cho phép hoạt động mua bán hàng hóa và dịch vụ thương nghiệp [7]

- *Chợ đầu mối*: Là chợ có vai trò chủ yếu thu hút, tập trung lượng hàng hóa lớn từ các nguồn sản xuất, kinh doanh của khu vực kinh tế hoặc của ngành hàng để tiếp tục phân phối tới các chợ và các kênh lưu thông khác. (*Mục 2, Điều 2 của Nghị Định Chính Phủ số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/1/2003*)

- *Chợ đầu mối nông sản thực phẩm*: Chợ đầu mối nông sản thực phẩm (CDM NSTP) là chợ có điều kiện cơ sở vật chất - kỹ thuật đảm bảo khả năng cung cấp các hoạt động dịch vụ gắn liền với quá trình thực hiện kinh doanh hàng hoá nông sản và thực phẩm ở qui mô lớn và phạm vi rộng, có ảnh hưởng lớn đến sản xuất, tiêu dùng và hoạt động của các loại hình thương nghiệp khác. Hoặc ngắn gọn hơn: là chợ đầu mối chủ yếu thực hiện kinh doanh hàng hoá nông sản và thực phẩm.[53]

- *Đô thị*: là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn (theo Luật Quy Hoạch Đô Thị)

- *Nông sản thực phẩm*: Nông sản là sản phẩm của các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, diêm nghiệp (theo Nghị định 57/2018/NĐ-CP). Theo đó, *Nông sản thực phẩm* là các sản phẩm của các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, diêm nghiệp phục vụ nhu cầu ăn uống của người dân.

Cấu trúc luận án

Cấu trúc luận án gồm các phần :

Mở đầu

Nội dung gồm 3 chương :

Chương 1: Tổng quan về chợ và chợ đầu mối nông sản thực phẩm

Chương 2: Cơ sở khoa học về tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hà Nội phù hợp với đô thị Hà Nội

Chương 3: Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội

Kết luận và kiến nghị

Tài liệu tham khảo

Danh mục các công trình khoa học của tác giả liên quan đến luận án

Phụ lục

NỘI DUNG

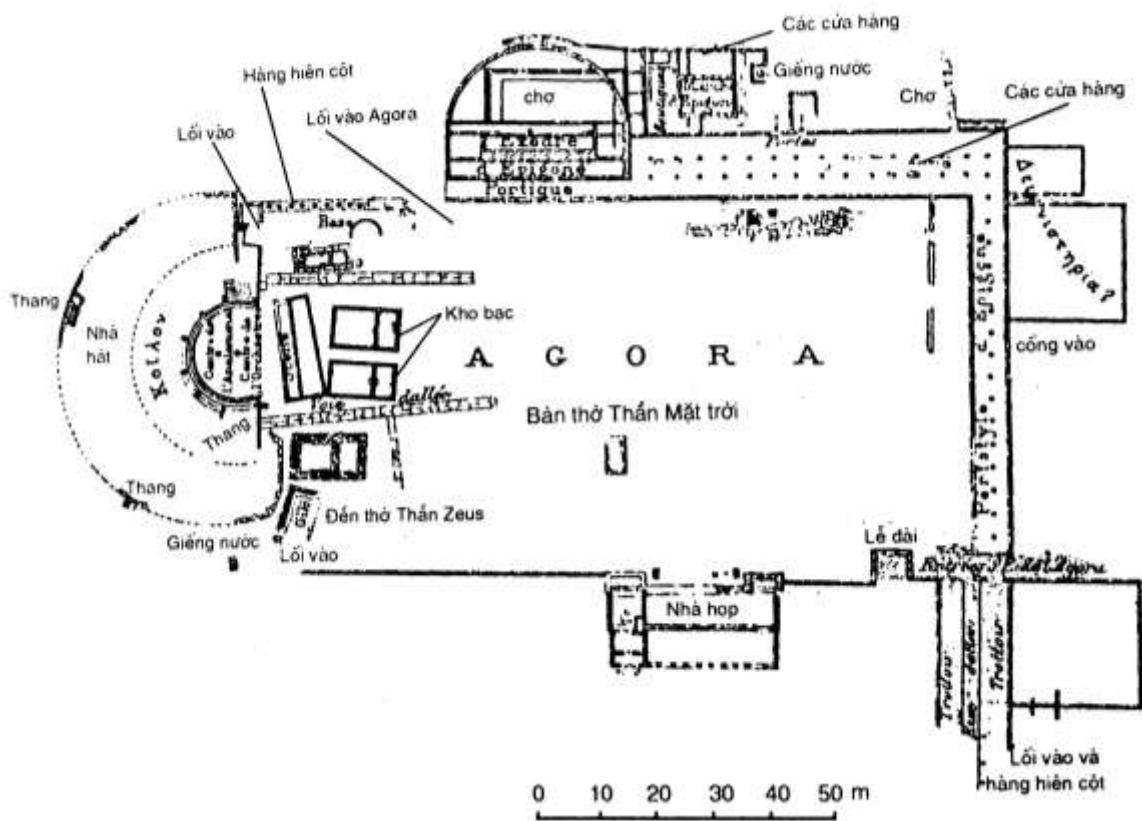
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM

1.1 KHÁI QUÁT VỀ CHỢ ĐẦU MỐI TRÊN THẾ GIỚI

1.1.1 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm truyền thống

Chợ gắn liền với quá trình phát triển đô thị của mỗi quốc gia.

Nhu cầu sử dụng NSTP là một nhu cầu trọng yếu của con người. Việc trao đổi, phân phối các sản phẩm NSTP được diễn ra trong mạng lưới thương mại, kết nối từ nơi sản xuất tới người tiêu thụ.



Hình 1.1: Agora – thành phố Mantinea, Hy Lạp.

Nguồn:[42]

Thời cổ đại và Trung đại: Vị trí chợ thường được gắn liền với không gian mở trung tâm (quảng trường trung tâm) – nơi trao đổi hàng hóa như Agora – Hy Lạp, Forum – La Mã hay quảng trường chợ thời Trung đại ở nhiều nước trên thế giới. Agora ban đầu chỉ là quảng trường chợ, nơi trao đổi buôn bán dịch vụ kết hợp sinh

hoạt văn hóa. Sau này các chức năng hành chính, chính trị, tôn giáo được bổ sung, Agora trở thành trung tâm công cộng chính của đô thị Hy Lạp. (Hình 1.1) [42]

Thời cận đại: chuyên môn hóa các sản phẩm đã ở mức cao hơn, hình thành các điểm chợ lớn có tính đầu mối cho cả khu vực. CDM (Chợ trung tâm) ban đầu nằm ngay tại trung tâm của đô thị, về sau được đưa ra ngoài đô thị gắn liền với các đầu mối giao thông.



Hình 1.2: Chợ Les Halles – Paris, Pháp, 1863.
Nguồn: Thiết kế của KTS Victor Baltard

Đô thị hóa cùng với sự phát triển của cách thức và phương tiện giao thương, làm cho hệ thống CDM có rất nhiều biến đổi. Nhiều CDM ở trong trung tâm đô thị cũ, do không còn phù hợp đã chuyển sang hoạt động chức năng khác; đồng thời xuất hiện một loạt các CDM mới ở vùng biên đô thị. Ví dụ: Les Halles là chợ đầu mối trung tâm ở Paris, được xây dựng từ năm 1183, sau này được chuyển đổi thành nhà ga tàu điện ngầm.

1.1.2 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm hiện đại

Hiện nay, các thành phố lớn trên thế giới đều có CDM NSTP quy mô rất lớn. Paris (Pháp) có chợ Rungis >230 ha, London (Anh) có 5 chợ (tổng diện tích ~51 ha), Hamburg (Đức) có 26,8 ha, Munich (Đức) có 30 ha. [70] [85] Tại các nước phát triển, hệ thống công trình chợ đã hoàn thiện, các CDM được phân cấp theo tầng bậc riêng, có tính chuyên biệt hóa cao.



Hình 1.3: CDM Berlin BGM – Đức.
Nguồn: BGM/Euroluftbild.de

Ở các nước đang phát triển, số lượng và quy mô CDM có chiều hướng tăng lên

theo nhu cầu. Nhưng khi hệ thống thương mại còn ở trình độ kém, nguồn cung cũng như quản lý vĩ mô không tốt, nên hoạt động của CDM NSTP thường thiếu ổn định, dễ rối loạn, khó kiểm soát chất lượng.

Nhìn chung CDM NSTP trên thế giới phát triển theo hướng ổn định, doanh số vẫn tăng trưởng đều đặn dù có một số biến đổi trong hoạt động. Các CDM NSTP hiện đại phát triển mạnh về tính tập trung khối lượng hàng hóa và đầu mối, tích hợp các chức năng của thị trường và quản lý chất lượng.

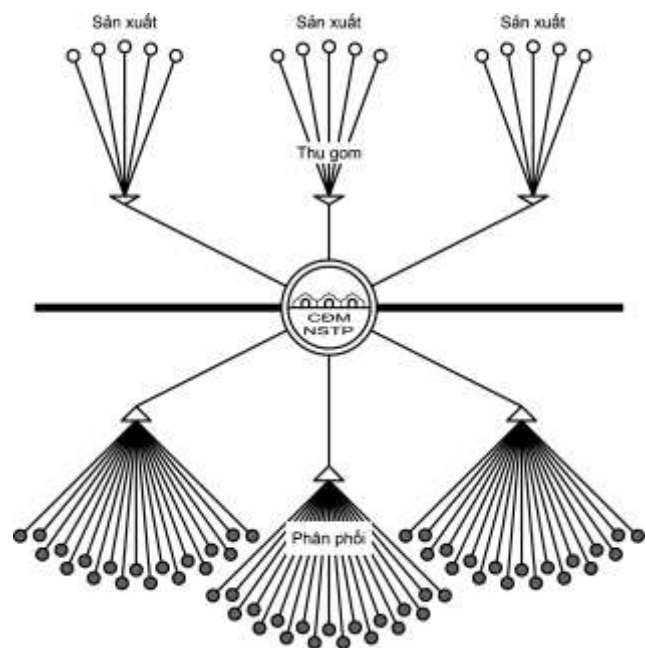
1.1.3 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm hiện đại trong mạng lưới chợ đô thị

CDM là chợ chủ yếu bán buôn, có quy mô và phạm vi phục vụ rộng cho toàn thành phố hoặc khu vực lớn của thành phố, có tính chất liên quận huyện / liên tỉnh / liên quốc gia.

CDM có sức hút lớn đến các hoạt động kinh tế từ nhiều địa phương khác nhau (điểm kết của các sản phẩm NSTP). Hệ thống chợ nói chung và CDM nói riêng đều là động lực đóng góp vào sự phát triển tổng thể của cả mạng lưới thương mại trên địa bàn khu vực.

CDM luôn mang tính phát triển và hoàn toàn phụ thuộc vào sự tăng trưởng của đô thị. Cùng với tốc độ gia tăng quy mô dân số và đất đai đô thị, khoảng cách giữa CDM và trung tâm đô thị ngày càng lớn. Nghĩa là, đô thị phát triển đến đâu thì CDM phát triển đến đấy và quy mô ngày càng lớn hơn.

Trong thương mại, về cơ bản có 2 loại CDM NSTP, là CDM thứ cấp (*Secondary wholesale markets*) và CDM trung tâm (*Terminal wholesale markets*):



Hình 1.4: Sơ đồ chuỗi phân phối hàng NSTP.
Nguồn: [78]

- *CĐM NSTP thứ cấp*: là nơi tiêu thụ sản phẩm nông sản được cung cấp từ những khu chợ thu mua của nông dân tại các vùng sản xuất nông nghiệp; thường là chợ phiên / chợ mùa, có mặt hàng chuyên doanh cụ thể; còn CĐM NSTP thứ cấp hoạt động liên tục, có lượng hàng lớn và có tính tổng hợp (không chuyên doanh);

- *CĐM trung tâm*: là chợ phục vụ khu vực đô thị cực lớn, là cấp độ đầu tiên mà hàng hóa được chuyển giao từ Bán buôn sang Bán lẻ; có thể bao gồm cả các hoạt động phân loại đóng gói để xuất khẩu. Tại đây, các đơn vị kinh doanh được tổ chức chặt chẽ, có thể tiến hành giao dịch trong kỳ hạn dài. Một biến thể của loại CĐM này được đặt tại các cảng chính (hoặc tuyến đường sắt, hoặc sân bay) chuyên xử lý các giao dịch xuất khẩu hoặc nhập khẩu NSTP.

1.1.4 Tình hình phát triển chợ đầu mối nông sản thực phẩm trong môi trường thương mại hiện đại

1.1.4.1 Sự xuất hiện các loại hình thương mại mới

Trong môi trường thương mại hiện đại, các phương thức và loại hình thương mại mới như Logistic (kho vận), bán hàng trực tuyến, Siêu thị bán buôn (Superstore, Hypermarket) vv.. đã tạo ra mối kết nối nhanh và gần hơn giữa nguồn hàng và người tiêu dùng. Tuy nhiên, chúng chỉ tác động chủ yếu tới *thị phần bán lẻ* của hệ thống thương mại.

Sự phát triển vượt bậc của loại hình Logistic (Kho vận) và Siêu thị bán buôn có tác động nhất định tới hệ thống CĐM nói chung, nhưng chủ yếu tới các Chợ phân phối bán lẻ trung tâm, còn tác động tới CĐM NSTP rất hạn chế. Có thể thấy, ở các nước phát triển có hệ thống logistic rất mạnh (như Anh, Pháp, Đức,..) thì CĐM NSTP với các đặc thù của mình vẫn tiếp tục phát triển về doanh số và khối lượng hàng hóa trao đổi.

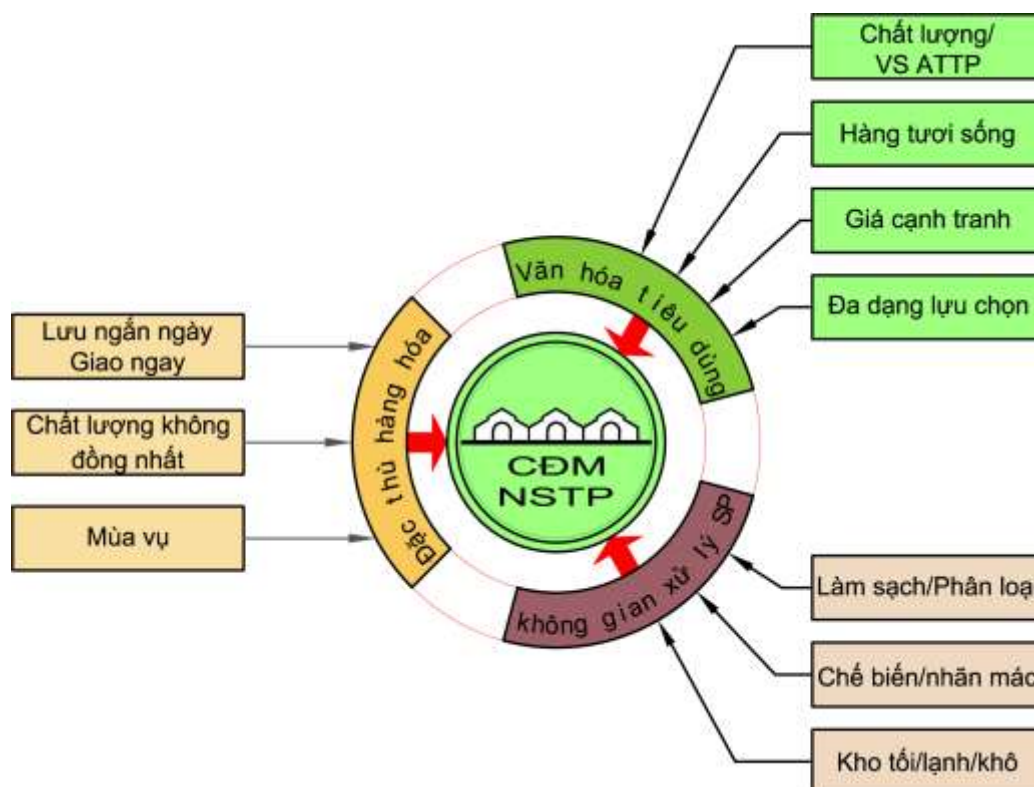
1.1.4.2 Đặc điểm của CĐM NSTP trong hệ thống thương mại hiện đại

CĐM NSTP trong hệ thống thương mại hiện đại có các đặc điểm chung như sau: (Hình 1.5)

- Đặc thù hàng hóa Nông sản thực phẩm là loại hàng ngắn ngày, chủ yếu giao ngay, thời gian lưu kho bãi ngắn, khó đồng nhất về chất lượng;
- Đáp ứng nhu cầu Văn hóa tiêu dùng NSTP: chất lượng và nhãn mác đảm

bảo; NSTP tươi ngon, nông sản trái mùa; giá cả cạnh tranh; nhiều lựa chọn đối với các sản phẩm có quy trình sản xuất sạch;

- Đáp ứng các nhu cầu về không gian cho xử lý hàng hóa cũng như tiếp vận, đây chuyên hoạt động rành mạch và khối lượng lớn.



Hình 1.5: Đặc điểm của CDM NSTP trong hệ thống thương mại

Nguồn: Tác giả

1.1.4.3 Xu hướng phát triển chung của CDM NSTP trên thế giới

Phát triển CDM NSTP là quá trình phức tạp diễn ra khác nhau ở các nước có trình độ phát triển khác nhau. Nhưng có thể nhận thấy một số xu hướng phát triển chung của CDM NSTP trên thế giới như sau:

- Các CDM NSTP vẫn tồn tại độc lập và song hành với các thể loại thương mại khác;

- Các nước phát triển nâng cấp và hoàn thiện các chợ sẵn có; các nước đang phát triển mở rộng, xây mới, đầu tư cho các CDM NSTP nhằm nâng cao năng lực thương mại của sản phẩm NSTP;

- Chuyển hóa thành các Chợ loại 1 hoặc các dạng CTCC thương mại dịch vụ hỗn hợp đối với các chợ nằm lọt trong đô thị;

- Tập trung hóa: các chợ nhỏ lẻ cấp dưới bị hệ thống phân phối hiện đại như Siêu thị, Kho vận cũng như buôn bán qua mạng lấn át;
- Ứng dụng công nghệ cao;
- Kết hợp các dạng hoạt động khác: tổ hợp cùng logistic và các chức năng phụ trợ khác.

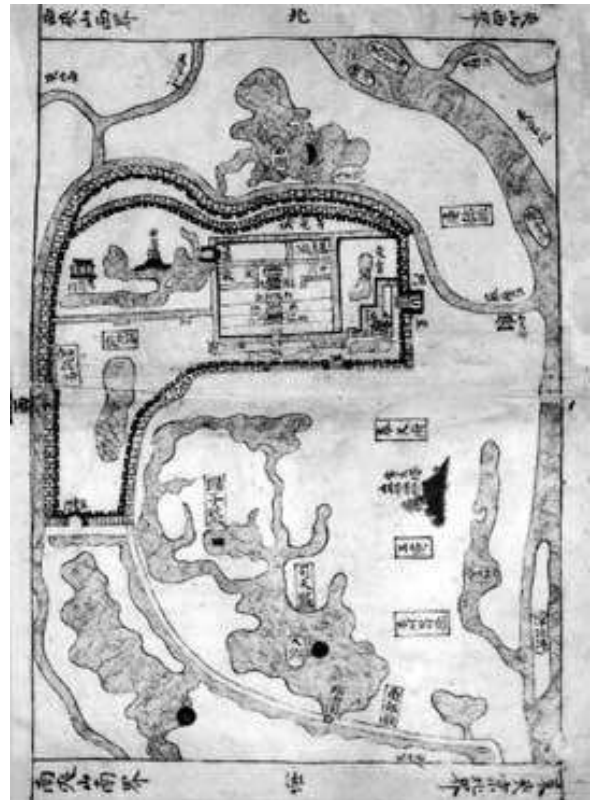
1.2 QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐÀU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM TẠI HÀ NỘI

1.2.1 Sự hình thành và phát triển chợ tại Hà Nội

1.2.1.1 Thời phong kiến

Trong lịch sử phát triển của Hà Nội, từ một nhóm làng ven sông Tô, sự ra đời của Hà Nội thành thị được đánh dấu bằng sự xuất hiện của huyện – thị tứ Tống Bình thế kỷ thứ IV, thế kỷ thứ VI phát triển thành châu – thị xã Tống Châu, thế kỷ VII được đặt làm Phủ - An Nam đô hộ phủ (dưới thời đô hộ của nhà Đường). Thăng long – Hà Nội chính thức trở thành kinh đô của nước Đại Việt vào năm 1010 dưới thời vua Lý Công Uẩn. [20]

Bản thân các trung tâm hành chính như Thăng Long - Hà Nội đã là một “vùng chợ” (Kê Chợ). Gần các cổng thành Đông - Tây - Nam - Bắc đều có chợ (là chợ Hàng Da, chợ Ngọc Hà, chợ Cửa Nam, chợ Châu Long ngày nay...). Ở vòng thành ngoài, có các chợ ven đô nằm tại các cửa ô (VD: chợ Dừa - ô Chợ Dừa, chợ ô Đống Mác, chợ ô Cầu Dền, chợ ô Thịnh Quang, chợ Cầu Giấy, chợ Đồng Lầm, ô Kim Hoa,..) và



Hình 1.6: Hình vẽ bản đồ Hà Nội năm 1490.
Nguồn: Hồng Đức bản đồ

các chợ gắn liền với các bến nước là đầu mối giao thương đường thủy (VD: chợ Bưởi, chợ Mơ, chợ Cầu Đông, chợ Lừ,...).

Thời kỳ này, Chợ được hiểu là một *địa điểm* để trao đổi buôn bán hơn là một / một cụm *công trình*, vì thế không để lại dấu ấn *kiến trúc* như các thể loại CTCC khác. Hoạt động trao đổi hàng hóa ở chợ thường diễn ra trong thời gian ngắn, không cần nhiều không gian, cũng không có nhu cầu thường xuyên liên tục (trừ các mặt hàng thiết yếu hằng ngày).

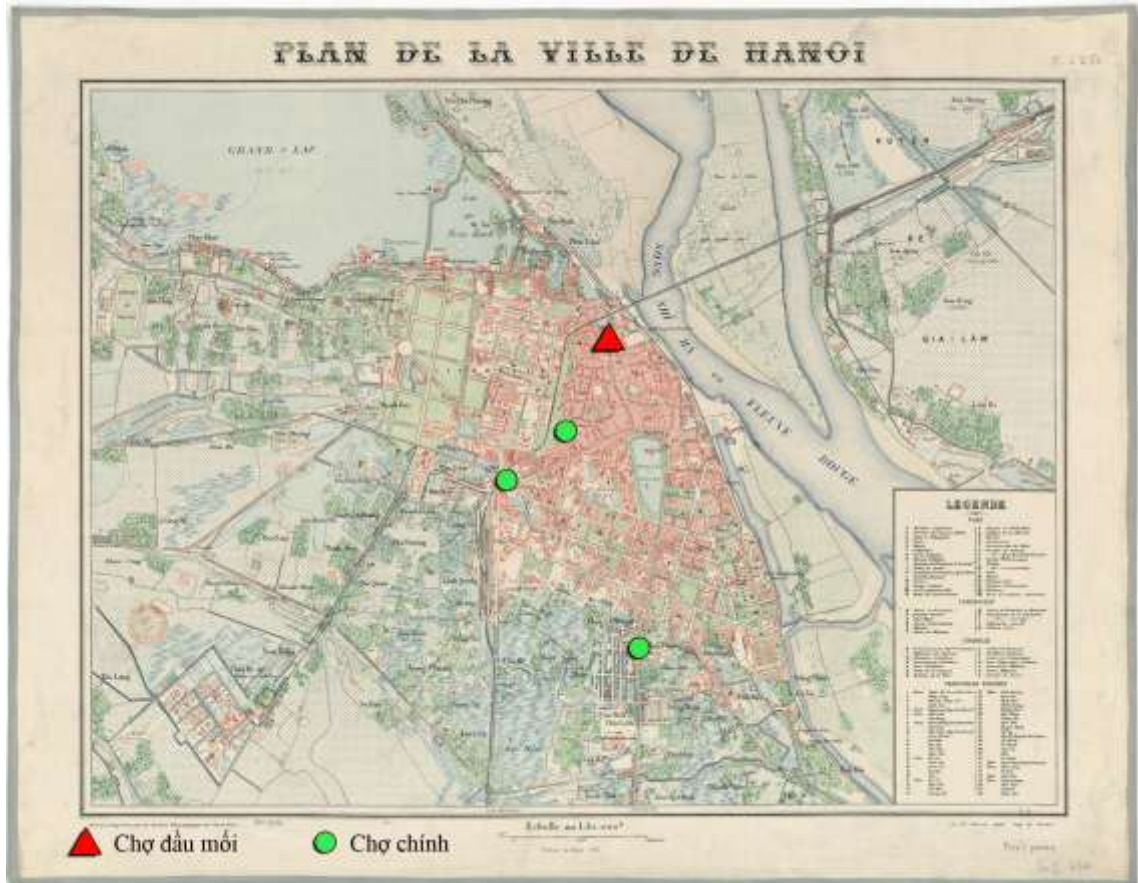
Theo thời gian, khu 36 phố phường của Hà Nội đã phát triển thành một khu chợ lớn kết hợp sản xuất - ở - kinh doanh, với mặt hàng đa dạng. Tổ chức phường hội biểu hiện thành những tuyến phố chuyên doanh với tên gọi đặc trưng - như phố Hàng Đồng, Hàng Thiếc, Hàng Nón, Hàng Đào,... đóng vai trò trung tâm buôn bán tiểu thủ công nghiệp. Các chợ thực phẩm rau quả vẫn nằm rải rác gần các khu dân cư. Thời kỳ này, chợ Đồng Xuân (nằm giữa sông Nhị Hà và sông Tô Lịch - khi đó chưa bị lấp) hoạt động thường nhật như là CDM trung tâm, còn các chợ cửa ô họp theo phiên.

1.2.1.2 Thời thực dân trước 1954

Khi thực dân Pháp tiến hành quy hoạch lại Hà Nội trong giai đoạn đầu, bên cạnh khu 36 phố phường hoạt động theo phương thức truyền thống thì vai trò CDM của cả thành phố vẫn tập trung vào chợ Đồng Xuân - Bắc Qua. Khu phía Tây là chợ Đồng Xuân (đã XD kiên cố có mái từ năm 1889); khu phía Đông Bắc là chợ buôn bán NSTP từ phía Bắc sông Hồng sang (Bắc Qua = phía Bắc chuyển qua). (Hình 1.7)

Từ giai đoạn 2 của quá trình khai thác của người Pháp, Hà Nội phát triển mạnh theo hướng Nam với các khu dân cư và các tuyến phố mới xuất hiện. Thời kỳ này có thể kể đến các chợ Hòm – Đức viên, chợ Ô Đống mác, chợ Mơ như chợ chính phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của hướng đô thị này. Khu trung tâm khu Pháp thì có tuyến phố Tràng Tiền ngày nay, với cửa hàng Goudar, tiền thân của Bách Hóa Tổng hợp sau này. Một số chợ dân sinh khác cũng tồn tại song hành nhưng quy mô và tính chất không được quy củ, như chợ Khâm thiên, chợ Dừa (ô chợ Dừa). Trong đó,

chợ Mơ đóng vai trò của một chợ đầu mối phía Nam cho Hà Nội, là sự dịch chuyển ra xa của nhóm chợ Ô Cầu Dền trước kia.



Hình 1.7: Bản đồ Hà Nội - 1911.

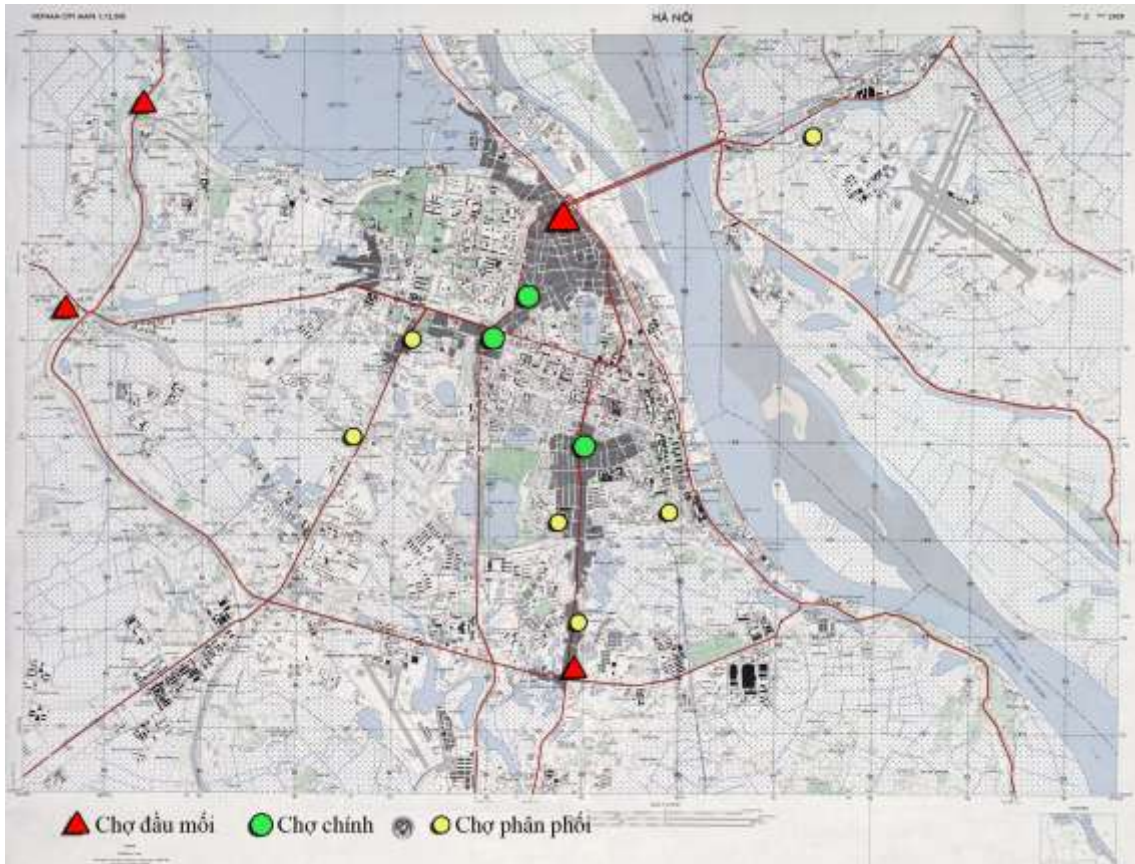
Nguồn: Trung tâm dữ liệu hải ngoại - Pháp

Về phía Tây, và Tây bắc, những chợ như chợ Ngọc Hà, chợ Châu Long mai một thành những chợ nhỏ dân sinh; xa hơn ở đầu mối thì chợ ô Cầu giấy và chợ Bưởi, chợ Xuân đình, vv... vẫn giữ truyền thống hoạt động của mình, có vai trò tập hợp các hàng thủ công cổ truyền và các sản vật ở hướng này cung cấp cho Hà Nội. Do đô thị không phát triển mạnh về đây nên nhìn chung tính chất và quy mô của các chợ ô này không có nhiều thay đổi. Tuy nhiên, nhờ vậy mà khá nhiều giá trị văn hóa cũ vẫn còn tồn giữ được ở những nơi này.

1.2.1.3 Hà Nội giai đoạn 1954 – 1986

1954 kháng chiến chống Pháp thành công, Hà Nội được phát triển dưới định hướng XHCN. Công hữu hóa các nguồn lực sản xuất. Ngành thương nghiệp hoạt động theo cơ chế phân phối, hợp tác hóa các đơn vị sản xuất và kinh doanh....Dân

số tăng, cơ cấu xã hội và cơ cấu dân cư thay đổi lớn.



Hình 1.8: Bản đồ Hà Nội - 1968.

Nguồn: National Imagery and Mapping Agency/ thư viện đại học Texas – Mỹ

Hệ thống thương nghiệp hoạt động theo chế độ tem phiếu của thời chiến, cảm chùng dưới tình trạng bị kiểm soát ngặt nghèo. Hệ thống công trình dịch vụ công cộng nói chung và thương mại nói riêng nhìn chung vẫn tồn tại như dưới thời Pháp thuộc, đô thị ít thay đổi (Hình 1.8, Hình 1.9). Những chợ lớn trước kia như chợ Đồng Xuân – Bắc Qua, chợ Hôm - Đức Viên không có nhiều hàng hóa để hoạt động. Các chợ dân sinh hoạt động tạm bợ, lén lút. Tiền mất giá liên tục cùng với chế độ tem phiếu khiến hệ thống thương mại trong dân bị tắc nghẽn. Các hoạt động mua bán lệ thuộc vào hệ thống phân phối của nhà nước. 2 khu chợ mới nổi lên là Chợ Cửa Nam và Chợ Mơ sau khi được tiên phong áp dụng chế độ Hợp tác xã, trở thành nơi có nguồn hàng phân phối chủ yếu của thành phố. Bách hóa Tổng hợp Bờ Hồ được xem như là biểu tượng của nền kinh tế tập trung bao cấp, với quy mô và ngành hàng được xem như “shopping mall” của thời bấy giờ. Mặc dù dân số tăng

cao, một số khu đô thị mới được xây dựng như khu tập thể Nguyễn Công Trứ, khu Kim liên, Trung Tự, Thành Công, Giảng Võ, Dịch Vọng, Thanh Xuân nhưng hạ tầng đô thị và xã hội lại không thể theo kịp do thiếu ngân sách.

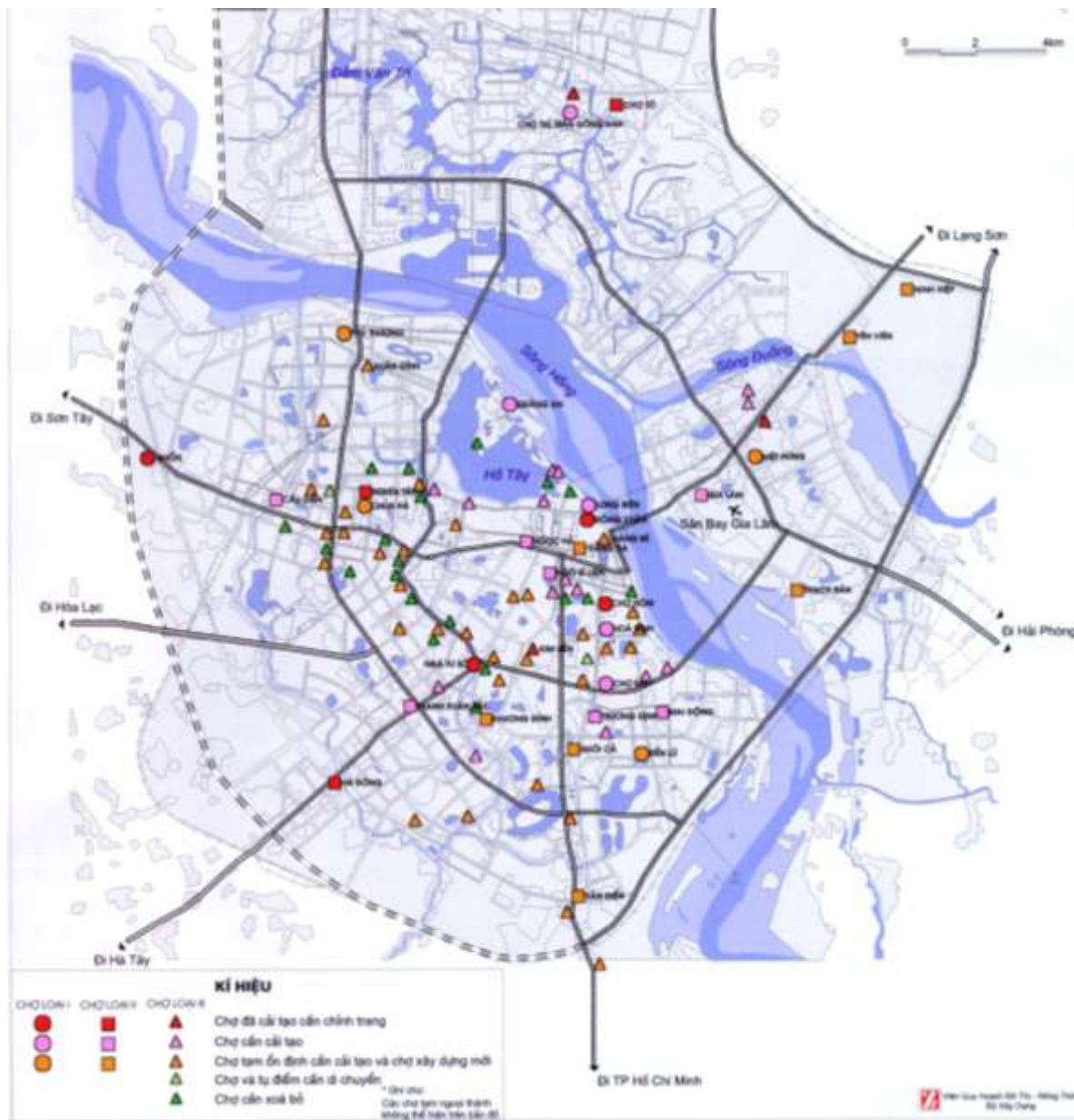
Trong thực tế, đến cuối thời kỳ bao cấp, các địa phương đã “xé rào” cho thương mại trong nhân dân tự khắc phục khó khăn. Một số đầu mối buôn bán ngoài luồng xuất hiện như chợ Giời / chợ Hòa Bình (đồ cũ), chợ Ninh Hiệp (vải), chợ Long Biên (hoa quả). Những chợ “đen” (chợ ngoại tệ, chợ tem phiếu, chợ thuốc ngoại,..) vẫn lén lút hoạt động do nhu cầu thực tế của người dân. Các chợ dân sinh (vẫn gọi là chợ xanh, chợ cóc) hoạt động linh hoạt không có địa điểm và thời gian cố định để tránh bị giám sát. Xét từ khía cạnh kiến trúc và đô thị, những chợ này không có giá trị về kiến trúc công trình nhưng đem lại một góc nhìn khác cho việc đánh giá tác động xã hội học trong quản lý cũng như thiết kế đô thị.

Nhìn chung trong thời kỳ này, đầu tư cơ bản cho hệ thống chợ cũng như hệ thống thương nghiệp chỉ đủ làm chậm quá trình hư hỏng xuống cấp của các công trình. Hệ thống chợ và CDM gần như bị phá vỡ do sự mất cân bằng duy ý chí của hệ thống Cung - Cầu kết hợp với một nền sản xuất không còn cân đối được nguyên liệu, nhiên liệu và hàng hóa. Tuy nhiên, dù khó khăn rất lớn nhưng ngành thương nghiệp và các nhà quản lý đô thị vẫn cố gắng thi hành những biện pháp tối ưu nhất có thể bằng việc sắp xếp các chợ dân sinh vào quản lý chặt chẽ hơn, giữ vững hệ thống mạng lưới, tìm ra các địa điểm phù hợp, chuẩn bị nhiều phương án cho các điều kiện tăng trưởng của hệ thống sau này.



Hình 1.9: Bản đồ Hà Nội - 1986.
Nguồn: Viện nghiên cứu Kiến trúc- Pháp

1.2.1.4 Hà Nội thời Mở cửa (1986-nay)



Hình 1.10: Mạng lưới chợ được rà soát theo QH 108
 Nguồn: VIAP

Hình thái kinh tế nhiều thành phần với định hướng XHCN đưa Hà Nội tới sự phát triển phong phú nhộn nhịp của một trung tâm kinh tế tầm cỡ quốc gia. Hình thái kinh tế này đã tác động mạnh mẽ tới cấu trúc tư duy và hành động của xã hội, tạo sự thay đổi căn bản trong đầu tư và xây dựng các công trình công cộng của Hà Nội. Khi Việt Nam thực hiện chính sách Đổi mới mở cửa, từng bước hội nhập với thế giới, các nguồn thị trường và hàng hóa xuất hiện đa dạng hơn. Theo đó, hệ

thống chợ chuyển qua một giai đoạn phát triển hoàn toàn mới. Hàng loạt các công trình chợ được cải tạo và nâng cấp; điển hình như cải tạo nâng cấp chợ Đông Xuân, nâng cấp và xây mới chợ Hôm, chợ Bưởi... . Tất cả phản ánh rõ một bước tiến của nền kinh tế của đất nước. (Hình 1.10) Tuy nhiên, những đầu tư xây dựng này thực tế vẫn không theo kịp được tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và thương nghiệp nói riêng.

Cơ cấu dân cư đô thị có một số biến đổi rõ rệt so với các thời kỳ trước. Sự phân tầng xã hội xuất hiện trở lại với các tầng lớp có thu nhập và trình độ văn hoá khác nhau. Các phân khu dân cư có sự tương đồng về các mặt xã hội và kinh tế bắt đầu hình thành. Đô thị có xu hướng phình ra nhanh chóng với sự đa dạng của các thành phần đầu tư cũng như thể loại đầu tư dẫn đến nguy cơ phá vỡ định hướng trong quy hoạch tổng thể. Dấu mốc lớn cho quá trình đô thị hóa là sự xuất hiện thêm 5 quận nội thành mới vào năm 2003 là Tây Hồ, Hoàng Mai, Long Biên, Cầu Giấy, Thanh Xuân bên cạnh 4 quận cũ là Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng; đặc biệt, năm 2008, Hà Nội tiếp tục sáp nhập thêm toàn bộ tỉnh Hà Tây và một phần tỉnh Vĩnh Phúc.

1.2.2 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội

1.2.2.1 Chợ đầu mối NSTP trước mở rộng Hà Nội năm 2008

Trong thời hiện đại, mạng lưới chợ Hà Nội có nhiều biến động song hành với sự phát triển nói chung và quá trình đô thị hóa nói riêng. Nhiều chợ cổ đã được thay thế bởi các trung tâm thương mại. Mạng lưới chợ phát triển ở tầm mức mới với bán kính phục vụ xa hơn, khoảng cách giao thương mở rộng, mặt hàng đa dạng phong phú, nhiều hình thức kinh doanh mới xuất hiện,.. tạo nên bước ngoặt trong việc định hình mạng lưới CDM của Hà Nội.

Nhiều chợ chính, CDM cũ nhanh chóng lọt vào trong các khu vực đô thị. Những chợ vốn ở ven đô như chợ Mơ, chợ Dừa, chợ Kim Liên,.. nay gần như nằm ở trung tâm các khu vực phát triển. Những chợ lớn nằm sâu hơn phía trong như chợ Hôm - Đức Viên, chợ Hàng Da thì hoạt động không còn phù hợp với nhu cầu mới của thành phố. Các khu đô thị mới phát triển như Cầu Giấy, Dịch Vọng, Thanh

Xuân, Định Công, Linh Đàm,.. lệ thuộc vào các chợ địa phương sẵn có - không đủ quy mô và điều kiện cơ sở hạ tầng phục vụ cho cấp độ đô thị mới này. Các CDM nông sản lớn hoặc bị quy hoạch đẩy ra vùng biên mới (Thanh Trì, Sóc Sơn,..) hoặc hoạt động tự phát như chợ Xanh Cầu Mới (Thanh Xuân), chợ Long Biên (Hoàn Kiếm), chợ Nghi Tâm (Tây Hồ).. Những chợ này hoạt động len lỏi trong nhịp sống đô thị, tự tìm cho mình quy luật phù hợp, hệ quả là không thể quản lý được chất lượng sản phẩm, môi trường ô nhiễm, mỹ quan đô thị bị ảnh hưởng. Ngoài ra đã xuất hiện một số chợ chuyên doanh (có tính đầu mối) như: chợ xe máy, chợ thuốc tây, chợ vải, chợ VLXD, chợ giết mổ gia súc,..

Bảng 1-1: Chợ Loại 1 của Hà Nội năm 2005
Nguồn: Bộ Công thương

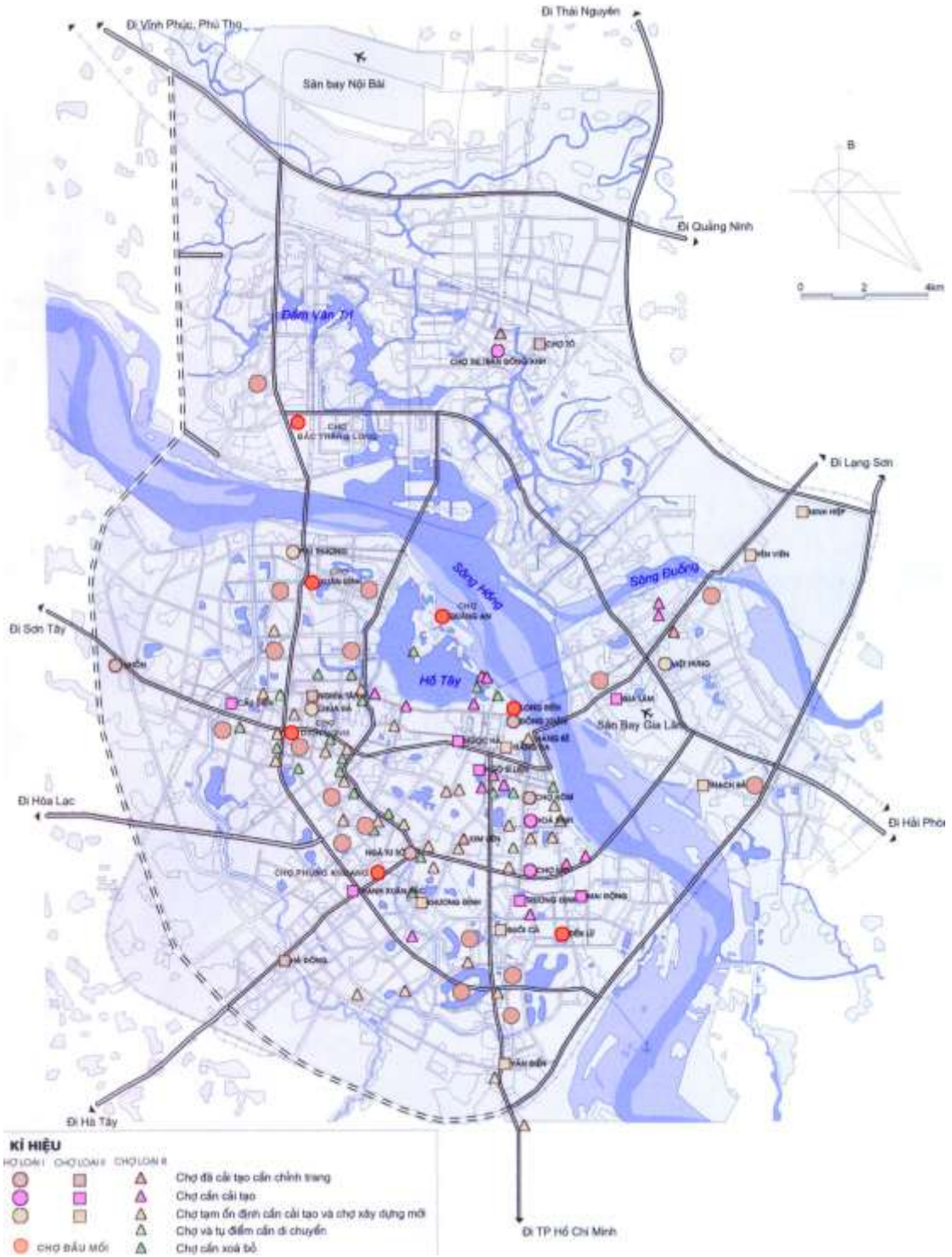
T T	Tên chợ	Địa điểm	Diện tích (m2)		Số hộ KD		Quy mô kiến trúc		
			Tổng D/tích	D/tích XD	T/số hộ KD	Số hộ KD	Số tầng	Kiên cố	Bán kiên cố
	Chợ loại 1 (9 chợ)		105.758	89.517					
1	Đông Xuân	Q.Hoàn Kiếm	28.052	28.052	2.071	2.071	3	x	
2	Hàng Da	Q.Hoàn Kiếm	3.000	5.000	636	536	2	x	
3	Long Biên	Q.Ba Đình	20.000	12.000	627	497	1		x
4	Ngã Tư Sở	Q.Đống Đa	6.000	3.444	693	668	1		x
5	Hôm-Đức Viên	Q.HBTrung	11.211	11.211	782	782	3	x	
6	Mơ	Q.HBTrung	14.715	6.200	987	860	1	x	
7	Bưởi	Q.Tây Hồ	7.150	7.980	344	344	3	x	
8	Nành	H.Gia Lâm	6.030	6.030	930	604	1	x	
9	Chợ-TTTM Thanh Trì	H.Thanh Trì	9.600	9.600	500		6	x	

Đến năm 2005, theo danh sách của Bộ Công thương thì Hà Nội có 9 chợ chính (chợ loại 1) (bảng 1.1). Bộ chủ quản của ngành thương nghiệp khi đó chưa sử dụng thuật ngữ CDM thì các lĩnh vực KT-QH và XD cũng chưa quan tâm /chưa có khái niệm rõ rệt về CDM. Ngoài ra, theo QH phát triển thương mại Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 đã được Bộ Công Thương phê duyệt, trên địa bàn thành phố sẽ xây dựng mới 1 CDM tại huyện Đan Phượng nhưng chưa xác định được vị trí, quy mô.

1.2.2.2 Chợ đầu mối NSTP hiện nay ở Hà Nội

Năm 2008, Thủ tướng chính phủ đã phê duyệt danh sách CDM nông sản cấp

vùng của vùng Đồng bằng Sông Hồng (theo QH 2007 đến 2020 của Bộ Công thương - từ lúc này mới chính thức dùng thuật ngữ CDM).

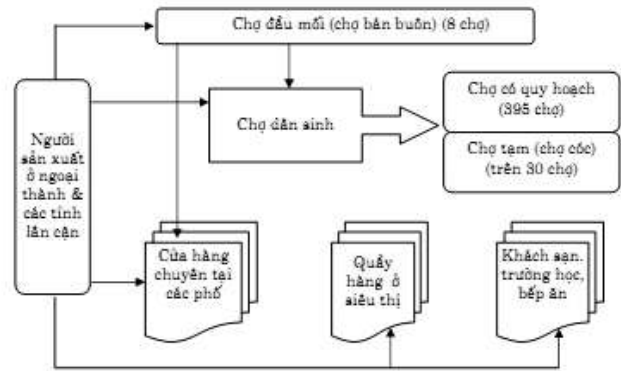


Hình 1.11: Mạng lưới Chợ nội đô của Hà Nội - 2011

Nguồn: Viện Quy hoạch Đô thị - Nông thôn

Tháng 8 năm 2008, Hà Nội và Hà Tây sát nhập, tạo ra Vùng Thủ đô nằm trong Vùng kinh tế đồng bằng sông Hồng; khi đó Hà Nội có 6 CDM nông sản và 16 chợ loại 1.

Trong 9 chợ của Hà Nội trước khi sát nhập, chỉ còn chợ Đồng Xuân được xếp vào chợ chính (chợ loại 1). Các chợ chính trước kia gồm chợ Hàng Da, chợ Long Biên, chợ Ngã Tư Sở, chợ Hâm-Đức Viên, chợ Mơ, chợ Bưởi, chợ-TTTM Thanh Trì đều được XD chuyển thành các Trung



Hình 1.12: Hệ thống phân phối rau và rau an toàn của Hà Nội năm 2008

Nguồn: Sở thương mại Hà Nội, năm 2008

tâm thương mại kết hợp nhà ở hoặc văn phòng cho thuê. Một số chợ như chợ Nành thuộc xã Ninh Hiệp không còn được đưa vào hệ thống chợ chính của Hà Nội nữa.

Tháng 8 năm 2011, Thủ tướng Chính phủ tiếp tục phê duyệt Quy hoạch Hà Nội, trong đó hệ thống CDM nằm trong mạng lưới hạ tầng thương mại.

1.3 THỰC TRẠNG KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM TẠI HÀ NỘI

1.3.1 Khảo sát một số Chợ đầu mối nông sản thực phẩm chính tại Hà Nội

1.3.1.1 Các tiêu chí khảo sát

Để giải quyết các mục tiêu đã đề ra của luận án, công tác khảo sát dựa trên các tiêu chí sau:

1. Vị trí: Đánh giá mối quan hệ CDM NSTP trong hệ thống chợ để phân loại và xác định vai trò của CDM NSTP trong hệ thống chợ (Quy hoạch đô thị)
2. Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác
3. Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ
4. Công tác quản lý
5. Hiệu quả hoạt động: Sử dụng cơ sở vật chất – kỹ thuật
6. Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới

1.3.1.2 Lựa chọn công trình khảo sát

Đối tượng khảo sát là 8 chợ đóng vai trò CDM NSTP của Hà Nội trong các thời kỳ - gồm cả những chợ chính thức (nằm trong quy hoạch) và phi chính thức (chợ đã có kế hoạch đóng cửa / giảm cấp nhưng vẫn hoạt động như CDM).

Chọn 8 chợ:

1. Chợ Đồng Xuân
2. Chợ Nghệ - Sơn Tây
3. Chợ Minh Khai
4. Chợ Bắc Thăng Long
5. Chợ Đầu mối Phía Nam (Chợ Đền Lừ)
6. Chợ Vân Đình (Ứng Hòa – Hà Tây)
7. Chợ Đầu mối gia cầm Hà Vỹ (Thường Tín)
8. Chợ Long Biên

1.3.2 Thực trạng kiến trúc các Chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội

1.3.2.1 Chợ Đồng Xuân

Vị trí: Chợ Đồng Xuân có từ lâu đời, trước kia ở ven sông, nay đã lọt trong khu phố cổ trung tâm; được xây dựng kiên cố từ năm 1889; năm 1990 xây mới 3 tầng, >14.000 m² với >2.000 hộ kinh doanh nhiều ngành nghề, là trung tâm bán buôn



Hình 1.13: Chợ Đồng Xuân mới
Nguồn: aaphoto.vn

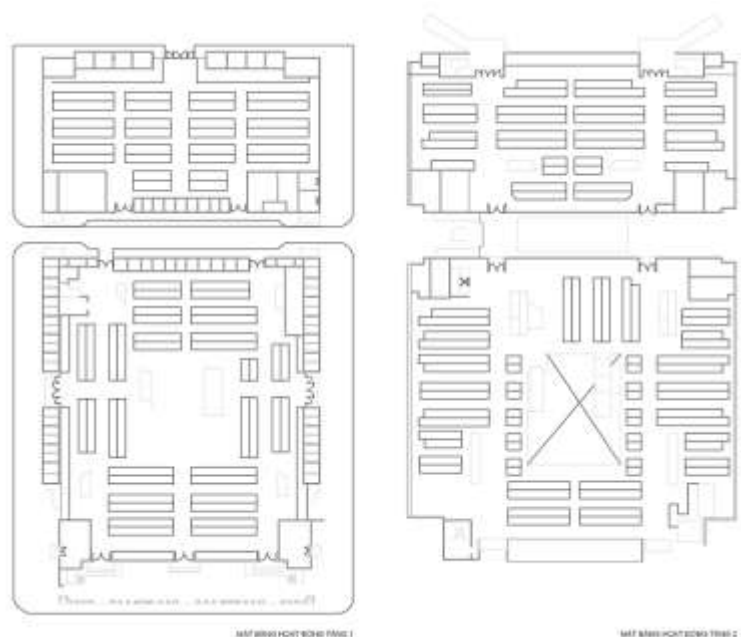
hàng hoá lớn nhất khu vực phía Bắc, cung cấp tới hầu hết các tỉnh thành.

Điều kiện giao thông và hạ tầng: nguyên gốc chợ được XD bám sát tuyến đường thủy (sông Hồng); NSTP được bán buôn tại phần chợ mở phía sau (phần chợ Bắc Qua – phía Bắc chuyển qua). Hiện các tuyến giao thông và hạ tầng kết nối với Chợ khá là khó khăn do giới hạn của khu Trung tâm thành phố: tải trọng xe, giờ

hoạt động, bên bãi, cấp thoát nước.... gây hạn chế cho cả bên mua và bên bán. Tuy nhiên các tuyến xe buýt tiếp cận tới Chợ lại khá đầy đủ.

Dây chuyền chức năng: chợ chủ yếu bán buôn, nhưng các gian hàng giao dịch vẫn có cấu trúc như quầy bán lẻ. Các chức năng dịch vụ khá đầy đủ. Hệ thống kho phụ trợ nằm bên ngoài, phân tán trong các ngõ phố xung quanh. Không gian chợ thông thoáng, các sảnh chính và sảnh phụ đảm bảo hướng tiếp cận mở đối với chợ. Hiện nay, phần lớn là hàng khô hoặc hàng gia dụng; chợ Bắc Qua chủ yếu bán thực phẩm và đồ ăn uống (hàng rau quả tươi chuyển ra chợ Long Biên gần đó)

Công tác quản lý của chợ: chặt chẽ trong an ninh trật tự, ít bị ùn tắc. Vệ sinh môi trường khá tốt. Tuy nhiên về chất lượng và nguồn gốc hàng hóa thì không thực sự rõ ràng. Không gian PCCC bị lấn chiếm nhiều (năm 1994 chợ đã cháy 1 lần và được xây lại)



Hình 1.14: Chợ Đồng Xuân – Mặt bằng hoạt động – 2014
Nguồn: Tác giả tổng hợp

Hiệu quả hoạt động: hàng hóa lưu thông nhiều và đa dạng. Tuy vậy, tầng 3 của chợ vẫn chưa được sử dụng hết. Hoạt động chủ yếu từ 6h sáng tới 3h chiều. Chợ có không gian thông thoáng, các hệ thống phụ trợ hoạt động tương xứng với nhu cầu hiện nay, dù vẫn là công nghệ cũ.

Xu hướng: từ một CDM NSTP, chợ đã hoàn toàn chuyển đổi thành một CDM trung tâm, bán hàng gia dụng; chủ yếu là nơi giới thiệu mẫu và giao dịch; hoạt động chuyển giao hàng diễn ra ở hệ thống kho phân tán trong khu dân cư xung quanh.

1.3.2.2 Chợ Nghệ - Sơn Tây

Chợ Nghệ xuất hiện cùng với thị xã Sơn Tây; phục vụ nhu cầu địa phương và

các vùng lân cận (Phú Thọ, Ba Vì,..). Năm 2008, XD theo tiêu chuẩn chợ cấp I.

Vị trí: là chợ có truyền thống lâu đời, trung tâm xứ Đoài, nằm bên cạnh khu vực thành cổ, tác động nhiều tới cảnh quan.

Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Chợ hiện nay nằm lọt trong nội thị xã Sơn tây. Giao thông đến chợ đều là các phố cũ, mặt cắt hẹp. Phương tiện vận chuyển hàng hóa chủ yếu là xe tải nhỏ và xe máy.

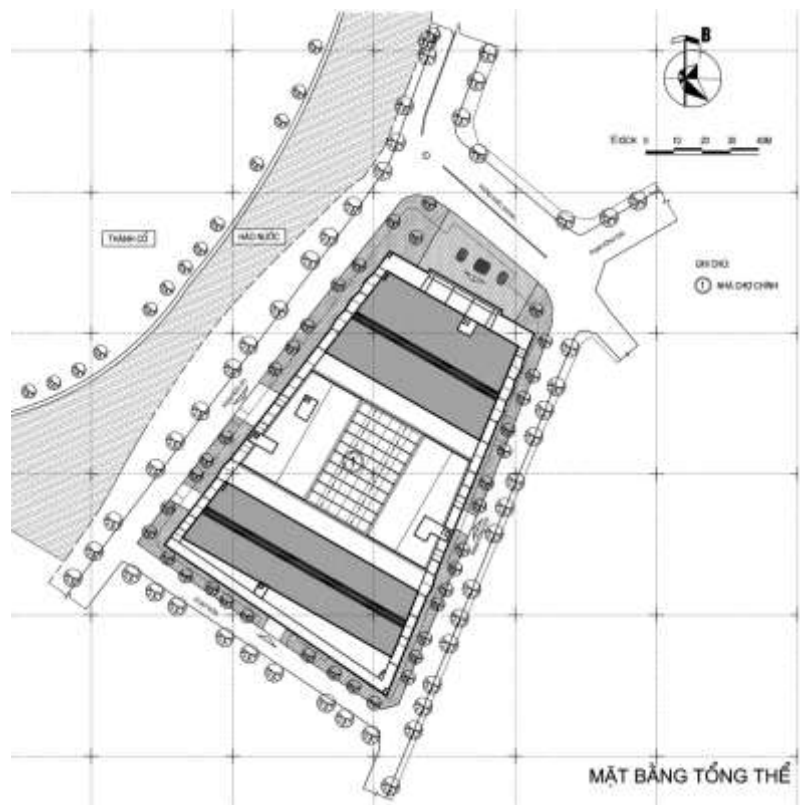
Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc: là trung

tâm thương mại lớn, bán buôn là chính. Quy mô >1000 hộ kinh doanh, với 1200 gian hàng. Tầng hầm (9.330 m²) đỗ xe; tầng 1 (9.595 m²) có 645 gian hàng; Tầng 2 (8.835 m²) có 555 gian hàng; Tầng 3 (8.175 m²) bố trí 15 điểm kinh doanh (2.625 m²), và kho. Các sạp phân cụm theo ngành hàng bám sát

số lượng các chợ tạm trước đó. Chợ có không gian liên thông với chiều cao ~5,4m; kết hợp với khoảng thông tầng mái kính rộng ~1000m².

Công tác quản lý: BQL chợ trực thuộc chính quyền. Các dịch vụ thu phí làm quỹ quản lý và bảo trì. Nhiều gian hàng tự ý coi nới, lấn chiếm. Các quy định về PCCC, ATTP trong chợ vẫn chưa được bảo đảm.

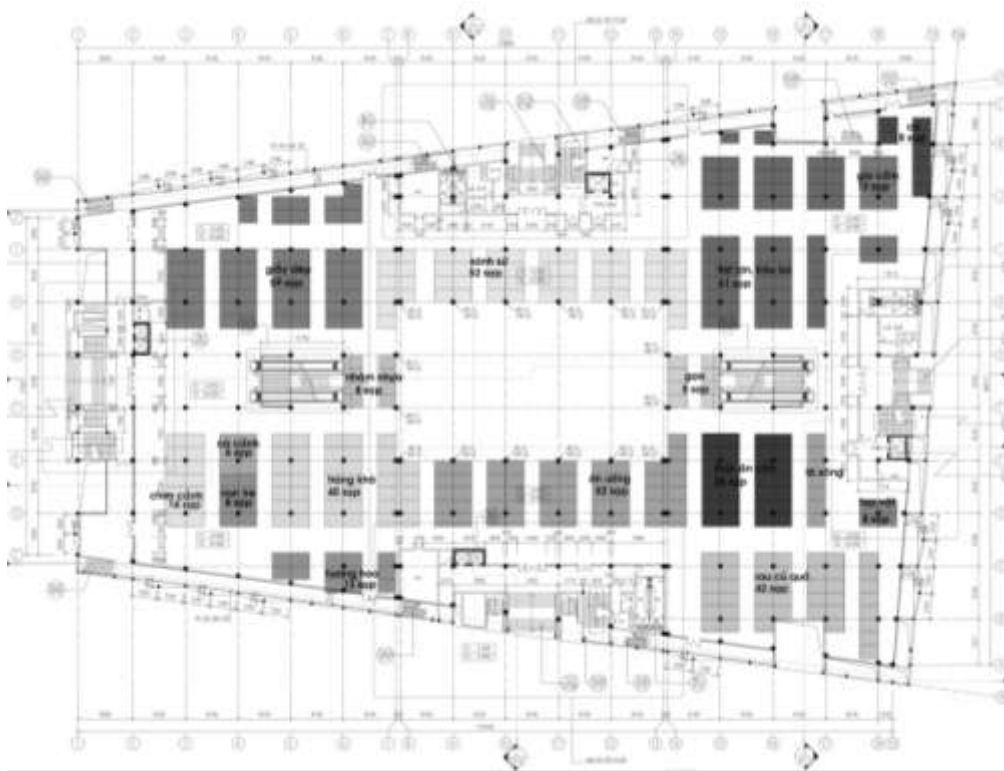
Hiệu quả hoạt động: đến năm 2017, cơ sở vật chất xuống cấp khá nhiều. Diện tích quầy hàng của hộ kinh doanh tầng 1 quá nhỏ (4m²/quầy), lấn chiếm lối đi; tầng 2 vẫn bỏ trống (chỉ có 8/293 hộ hoạt động, 274 quầy và 4 kho hàng bỏ trống). Hoạt



Hình 1.15: Chợ Nghệ - Mặt bằng tổng thể

Nguồn: Tác giả tổng hợp

động không hiệu quả so với các chợ cóc xung quanh.



Hình 1.16: Chợ Nghê - Mặt bằng bố trí ngành hàng
Nguồn: Tác giả tổng hợp

Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới: đang có rà soát lại tổng thể quy hoạch và cải tạo, chuyển đổi mô hình các chợ trên toàn địa bàn.

1.3.2.3 Chợ Minh Khai

Vị trí: Chợ Minh Khai là đầu mối NSTP cho khu vực phía Tây Hà Nội, gồm quận Từ Liêm và các huyện ngoại thành sáp nhập từ Hà Tây. Tổng diện tích 3,2 ha, tháng 9/2010 đưa vào sử dụng với 400 gian hàng.

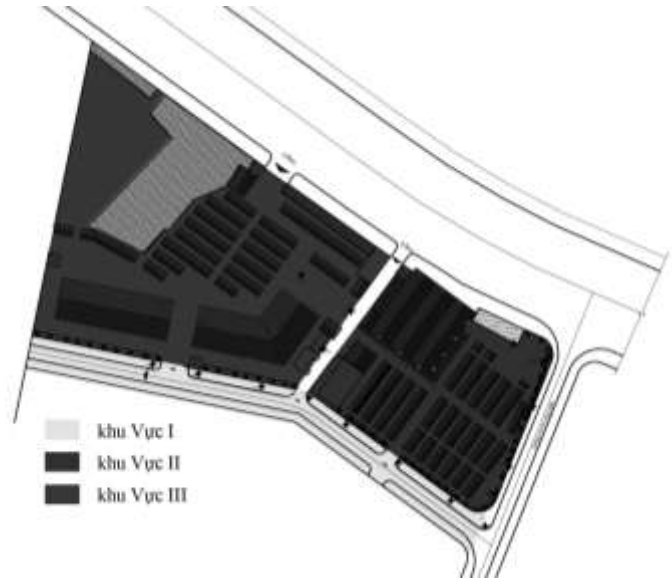
Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Tiếp giáp 2 đường lớn là QL 32 (phía Bắc) và đường 70 đi Hà Đông (phía Tây). Phân luồng giao thông trong chợ không rõ ràng, bãi tập kết hạ hàng không cụ thể, bốc xếp ở các vị trí tự phát, thiếu bãi đỗ xe; chiếu sáng không đáp ứng đủ hoạt động buổi tối.

Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ:

Theo QH chợ sẽ rộng 41.500m², hiện có 32.000m². DTXD 10.800m² (mật độ ~33,75%). Gồm 3 khu vực: Khu vực I (4.800m²) là vỉa hè bên ngoài chợ, có ~75 kios tự phát (căng bạt che ô) bán NSTP tươi sống; Khu vực II (9.800m²) có lượng

hàng lưu thông nhiều nhất, chuyên doanh rau củ quả (chủ yếu nhập từ Trung Quốc); diện tích XD 4.900m² (mật độ 50%); Khu vực III (17.400m²), diện tích XD 5.900m² - gồm các nhà chợ A1, A2, khu chợ đêm sinh viên và chợ hoa (3h-8h). Ngoài ra có khu kho (1.572m²), hiện tại hầu như không sử dụng. Một phần chợ hiện được sử dụng làm chỗ đỗ xe ô tô tạm.

Các nhà A1, A2 sử dụng khung thép kiểu nhà công nghiệp; các gian hàng ngoài trời dùng cột sắt mái tôn. Các gian hàng không có bao che nên mùa đông lạnh, mùa hè nhiệt độ dưới mái tôn tăng cao khiến NSTP thường bị héo nát.



Hình 1.17: Chợ Minh Khai – mặt bằng tổng thể các phân khu
Nguồn: Tác giả tổng hợp

Công tác quản lý:

Hoạt động thiếu tổ chức.

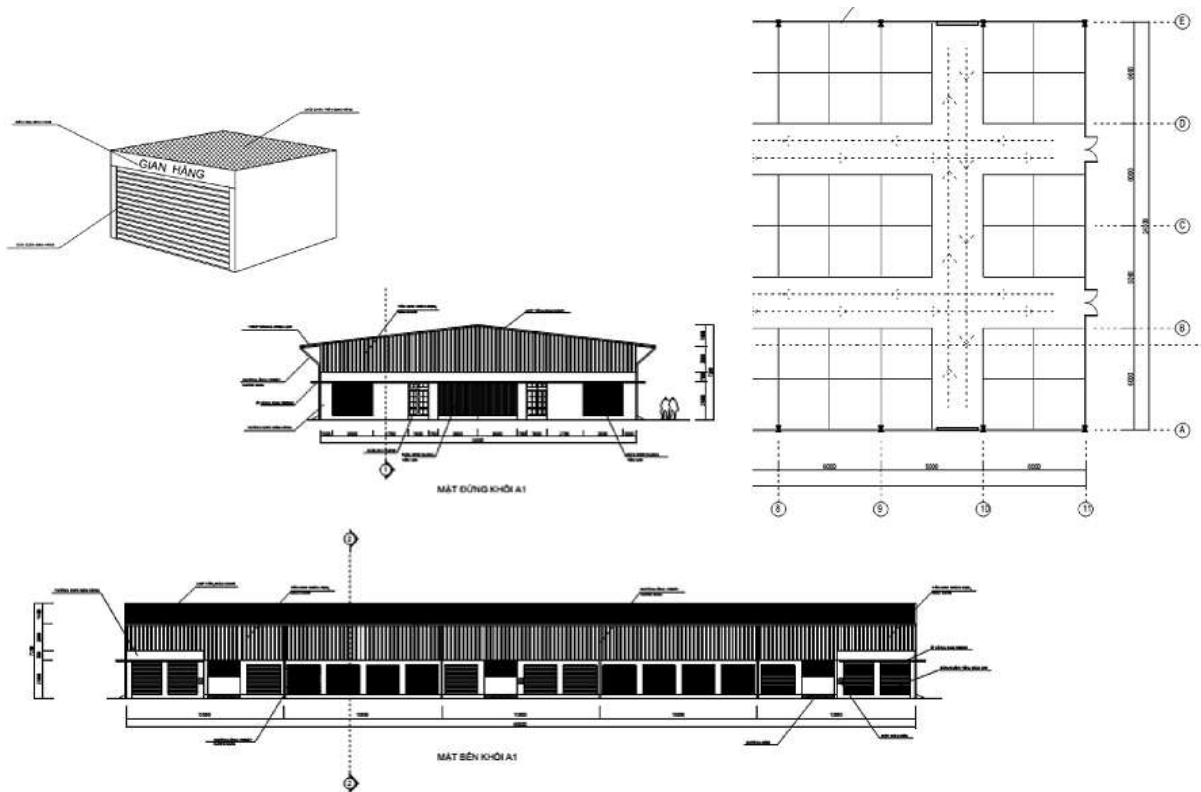
Hàng hóa bày bán thiếu kiểm soát, cản trở giao thông cả trong và ngoài chợ. Nhà BQL nằm khuất, không bao quát được hoạt động của chợ.

Hiệu quả hoạt động – Sử dụng cơ sở vật chất kỹ thuật: Các nhà chợ A1-A2 và khu vực kho hoàn toàn không sử dụng. Khu chợ ngoài trời hoạt động theo ca:

- Ca 1 (16h-22h30) sử dụng 1 phần chợ cho chợ đêm sinh viên
- Ca 2 (23h-9h) sử dụng toàn bộ chợ để buôn bán các mặt hàng nông sản

Tất cả các hoạt động và dịch vụ tại chợ đều tự phát do nhu cầu của người dân, không theo quy hoạch.

Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới: tận dụng không gian trống và hạ tầng, kết hợp với một số loại chợ khác lệch pha về thời gian.



Hình 1.18: Chợ đầu mối Minh Khai

Nguồn: Tác giả tổng hợp

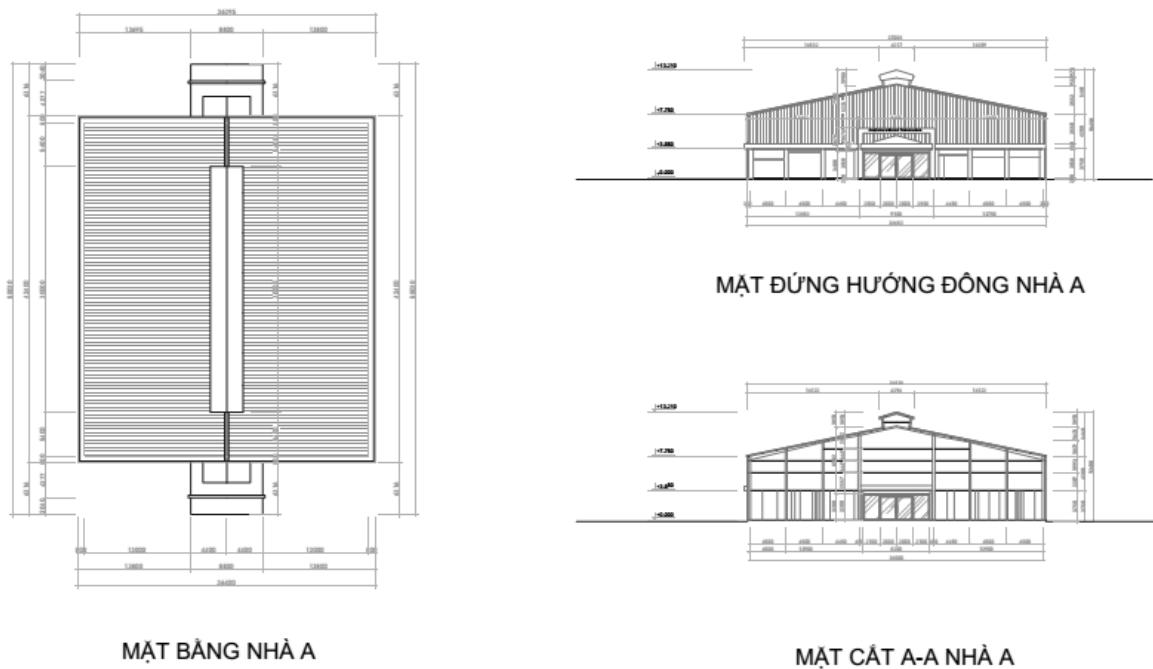
1.3.2.4 Chợ Bắc Thăng Long

Vị trí: CDM Bắc Thăng Long (lập năm 2004 tại Đông Anh) là CDM cấp vùng phía Bắc Hà Nội, giao dịch NSTP các tỉnh phía Đông & Bắc; là đầu mối trung chuyển, giảm ách tắc giao thông, từng bước giải toả các CDM trong nội thành.

Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Nằm trong khu đô thị Bắc Thăng Long - Vân Trì, cạnh ngã ba đường cao tốc Thăng Long - Nội bài và đường nối ra quốc lộ 3. Phía nam là bến xe tỉnh, phía đông là khu dân cư xã Hải Bối. Về lý thuyết, CDM nằm liền với vành đai kết nối với tuyến quốc lộ 5 và cầu Nhật Tân.

Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ: chợ rộng 3ha, nhà chợ chính 2.862m²; 1 kho gửi hàng 123m²; 4 nhà bán hàng ăn uống 378m²; 6 nhà bán hàng thực phẩm tươi sống tổng DT 464m². Ngoài ra có khu vực giết mổ gia súc 2.116 m² (gồm 2 dãy nhà đầu chợ); các công trình phụ trợ (vệ sinh, PCCC, trạm bảo vệ, trạm kiểm dịch), hệ thống điện sinh hoạt, điện cao áp chiếu sáng công cộng, khu cấp nước, sân bãi đỗ xe, đường giao thông,.. Nhà máy nước sạch 50.000m³/ngày, nhà máy xử lý nước thải đang được XD đồng bộ.

- Xe đến chợ phải trả 2 lần phí qua cầu; khá xa nội thành; bị khuất tầm nhìn; xung quanh có nhiều chợ dân sinh, CDM nông sản Xuân Đình chỉ cách đó ~1km.
- Hạ tầng kỹ thuật xuống cấp, chưa đồng bộ, đặc biệt là hệ thống cấp thoát nước không tiêu thoát kịp, ảnh hưởng tới hoạt động và môi trường.
- Khu chợ chính lợp tôn rất nóng, hàng hóa rau củ quả nhanh héo úa. Các nhà chợ chính, nhà kho, nhà kỹ thuật đã chuyển thành khu kinh doanh đồ cũ.



Hình 1.20: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Cấu trúc nhà chợ chính

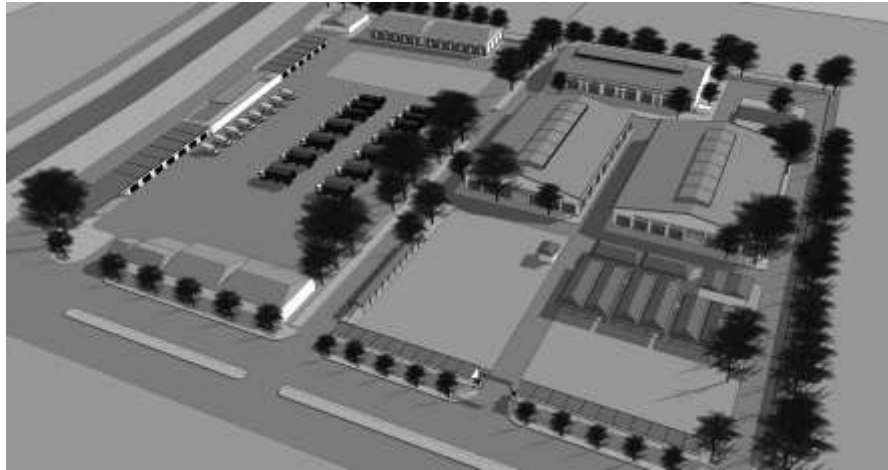
Nguồn: Tác giả tổng hợp

Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới

Hiện tại, chợ đang được cải tạo, điều chỉnh theo phương án khác. Trong khi gần đó, chợ rau Vân Nội (Đông Anh) chỉ được XD với quy mô chợ làng nhưng quá tải vì lượng rau quả quá lớn; đã mở rộng nhưng vẫn không đáp ứng được nhu cầu.

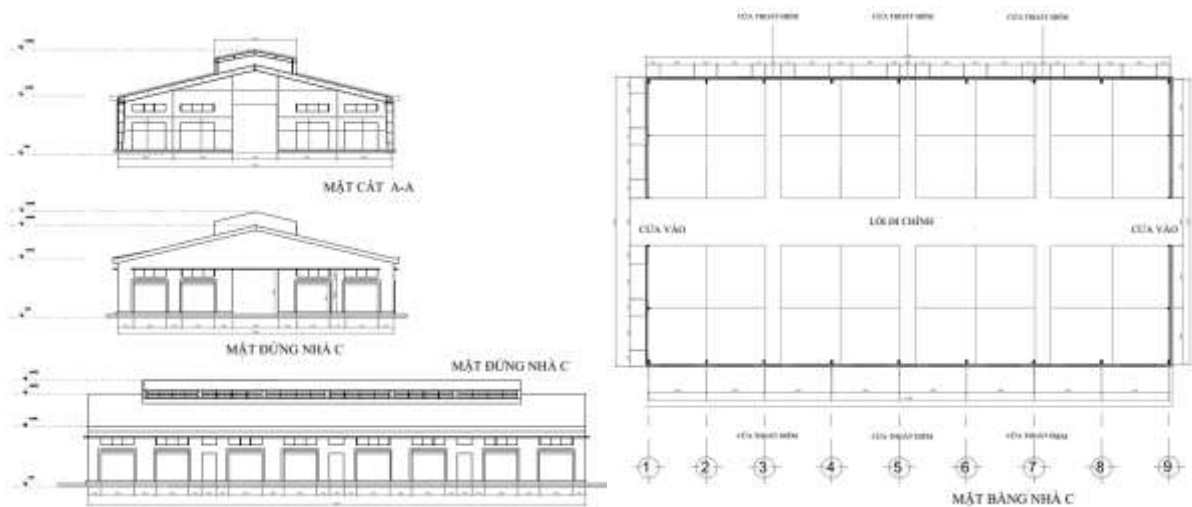
1.3.2.5 Chợ Đầu mối phía Nam (chợ Đền Lừ)

Vị trí: Vẫn là khu vực buôn bán thường xuyên của khu vực Thanh Trì, Thường Tín, Quốc Oai (Hà Nội), Văn Lâm (Hưng Yên). Được QH để đảm nhiệm chức năng CDM thay cho chợ Long Biên.



Hình 1.21: Chợ đầu mối Đền Lũ (CDM phía Nam) – Góc tổng thể
 Nguồn: Tác giả tổng hợp

Năm 2008, chợ đã đầu tư cải tạo giai đoạn I (4 ha) gồm: bãi đỗ xe sang mạn (11.000m², cho 250 xe tải >3,5 tấn), 113 ki-ốt, các loại dịch vụ (bốc dỡ trung chuyển, trông giữ hàng hoá,..). Giai đoạn II sẽ mở rộng thêm 3 ha, xây mới 150-170 kiot (5.000m²), mở thêm 30.000m² bãi đỗ xe sang mạn.



Hình 1.22: Chợ đầu mối Đền Lũ (phía Nam) – Mặt bằng gian C
 Nguồn: Tác giả tổng hợp

Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác

Đường tiếp cận tới chợ có mặt cắt nhỏ, đi 2 chiều; vào chợ phải qua cầu vuông góc với đường nên thường xuyên xảy ra ùn tắc giao thông. Hiện nay xe tải cỡ lớn không còn vào được chợ, nên hoạt động gặp nhiều khó khăn. Chợ có bến xe tải và gần trạm xe bus, đồng thời gần sông Kim Ngưu thuận tiện cho việc thoát nước mặt, nhưng thực tế hệ thống thoát nước vẫn không hiệu quả.

Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ:

Khu chính của Chợ được thiết kế với ba nhà lồng A, B, C; kiến trúc khung dàn thép chịu lực mái, bước cột 6m, lợp tôn, Trong QH có một bãi để xe rộng 850m², hiện chưa sử dụng hết. Đường nội bộ chủ yếu là 7,5 m, rất khó cho xe tải trọng lớn xoay đầu

Tổng nhà lồng khoảng 6000m², có 120 chỗ, mỗi chỗ 27m²-40m²; thực tế chỉ ~40 chỗ đang kinh doanh.

Mặt hàng chính là rau quả, trái cây, thủy hải sản. Hoạt động chủ yếu về đêm (chợ hoa quả: 20h-3h sáng; chợ rau: 3h-8h sáng).

Công tác quản lý:

Chợ có Ban quản lý với khoảng 50 nhân viên ở các bộ phận khác nhau, nhưng chưa có bộ phận đặc trách về Vệ sinh môi trường.

Hiệu quả hoạt động – Sử dụng cơ sở vật chất kỹ thuật:

Hoạt động giảm sút, trở thành kho chứa hàng (phần lớn cho các hộ kinh doanh ở Long Biên) và trông giữ xe máy. Có một lượng lớn hộ kinh doanh theo tháng, ở ngoài trời (5-7 m²/ô), nộp tiền hàng ngày theo hàng hóa mang vào chợ.

Hiện trạng vệ sinh môi trường kém. Khu xử lý rác 200m² nhưng thực tế chỉ sử dụng khoảng 10m² với các xe chứa rác nhỏ.

Xu hướng biến đổi để thích ứng nhu cầu mới: xe tải cỡ lớn không còn vào

Bảng 1-3: Chợ Đền Lừ - Cơ cấu sử dụng đất
Nguồn: Tác giả tổng hợp

TT	Thành phần	Diện tích	tỷ lệ
		m ²	
1	Bãi đậu xe	1250	3.8%
2	Khu nhà chợ	6000	18.1%
3	Chợ dân sinh	3300	10.0%
4	Giao thông	10520	31.8%
5	Đất cây xanh	320	1.0%
6	Đất dự trữ	10000	30.2%
7	Sân ngoài trời	430	1.3%
8	Ban Quản lý	210	0.6%
9	Công trình phụ trợ	1060	3.2%
	Tổng	33090	100.0%

Bảng 1-4: Chợ Đền Lừ - Số lượng xe hoạt động trong ngày
Nguồn: Tác giả tổng hợp

Loại xe	Thời gian					Khối lượng (tấn)
	1 – 2h sáng	2 – 3h sáng	3 – 4h sáng	4 – 5h sáng	4 – 5h Chiều	
Ôto (từ 2,5-5 tấn)	30	10	9	3	6	200
Xe máy vào (200kg/xe)	42	97	143	28	-	65
Xe máy ra (100kg/xe)	60	62	110	14	-	15

được chợ, nên việc cải thiện hiệu quả hoạt động của chợ còn gặp nhiều khó khăn.

1.3.2.6 Chợ Đầu mối nông sản Vân Đình – huyện Ứng hòa

Xây dựng 2007, là chợ trung tâm để giải tỏa chợ Thanh Âm và một số chợ cóc trên địa bàn thị trấn Vân Đình; diện tích XD 13.799 m², gồm: khu nhà chính (2 tầng) tổng diện tích sàn 4.200 m²; 5 nhà cầu (1.130 m²); 2 dãy với 28 ki-ốt (29,4 m²/ki-ốt); khu chợ ngoài trời gồm 3 dãy diện tích 500 m².

Chợ chưa được phê duyệt để đưa vào hoạt động vì hợp đồng của hàng trăm tiểu thương ở chợ Trung tâm Thanh Âm vẫn chưa hết thời hạn. Hệ thống cửa sắt, hệ thống điện đã bị hoen gỉ gần hết. Xung quanh chợ, rác chất tràn lan gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.



Hình 1.23: Chợ đầu mối Vân Đình
Nguồn: Tác giả tổng hợp

1.3.2.7 Chợ Đầu mối gia cầm Hà Vỹ - huyện Thường Tín



Hình 1.24: Chợ đầu mối Hà Vỹ .
Nguồn: GoogleMap

Chợ gia cầm Hà Vỹ, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín (thành lập năm 1994) là CDM hạng 1, buôn bán gia cầm lớn nhất các tỉnh phía Bắc, hoạt động 24/24h. Thiết kế ban đầu đáp ứng quy mô xử lý khoảng 17.000 con/ngày (khoảng 30-40 tấn).

Chợ rộng 17.000 m², diện tích XD khoảng 8900m². Có 4 dãy nhà (A, B, C, D) gồm 162 ki ốt. Mỗi ki ốt 12m² (+ 9 m² sân), mở cửa trước và sau, sàn đan bằng thép không gỉ (tháo lắp được); đèn điện, nước, bồn rửa tay vệ sinh,.. có thể giết mổ gia cầm tại chỗ. Nước thải được dẫn theo rãnh chảy qua lưới lọc, tới cống ngầm đến hệ thống bể xử lý. Khu vực xử lý môi trường được thiết kế và trang bị đầy đủ.

Gia cầm được nhập từ Hà Nội, Bắc Giang, Phú Thọ, Thái Nguyên, Hải Dương, Hưng Yên, Hà Nam, Thanh Hóa, Nghệ An, Lâm Đồng, và nhập từ Trung Quốc. Ngoài các hộ kinh doanh ở chợ, thôn Hà Vỹ có hơn 600 hộ buôn bán, giết mổ gà vịt tự tìm nguồn hàng (mỗi hộ 50-100 con), cung cấp chủ yếu cho thị trường Hà Nội.



Hình 1.25: Hoạt động của Chợ đầu mối Hà Vỹ .

Nguồn: Đình Huệ/TTXVN

Công suất thiết kế 15.000-20.000 con/ngày nhưng nay đã khai thác hết. Lượng gia cầm về chợ trung bình 25.000 con/ngày. Cuối năm, gia cầm ra vào chợ ~40-45 tấn/ngày, Tết lên đến 60 tấn/ngày. Hiện tại đã lên tới hơn 80-100 nghìn con/ngày, gây quá tải về xử lý chất thải, quản lý, kiểm soát dịch bệnh. Năm 2004, chợ Hà Vỹ từng có ổ dịch cúm gia cầm, phải tiêu hủy trên 16.000 con gia cầm.

Xe hàng tới từ 16-23h; giao đi tập trung vào 3-5 giờ sáng (chủ yếu bằng xe máy). Trước khi đến chợ, gia cầm đã được địa phương và các điểm kiểm dịch liên tỉnh kiểm tra đóng dấu, nhưng vẫn có 5-8 nghìn con không qua trạm.

1.3.2.8 Chợ Long Biên

Vị trí: Chợ Long Biên (phường Phúc Xá, quận Ba Đình) đưa vào sử dụng năm 1992; diện tích 27.148m², trong đó phần chợ cũ 21.870m²; bến xe tải, xe khách bên cạnh (5.278m²) bố trí chợ NSTP đêm.

Chợ có 1.087 hộ kinh doanh, hàng hoa quả chiếm 38%, rau củ quả chiếm 39%. Mỗi ngày vận chuyển qua chợ khoảng 200-300 tấn.

Điều kiện giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác:

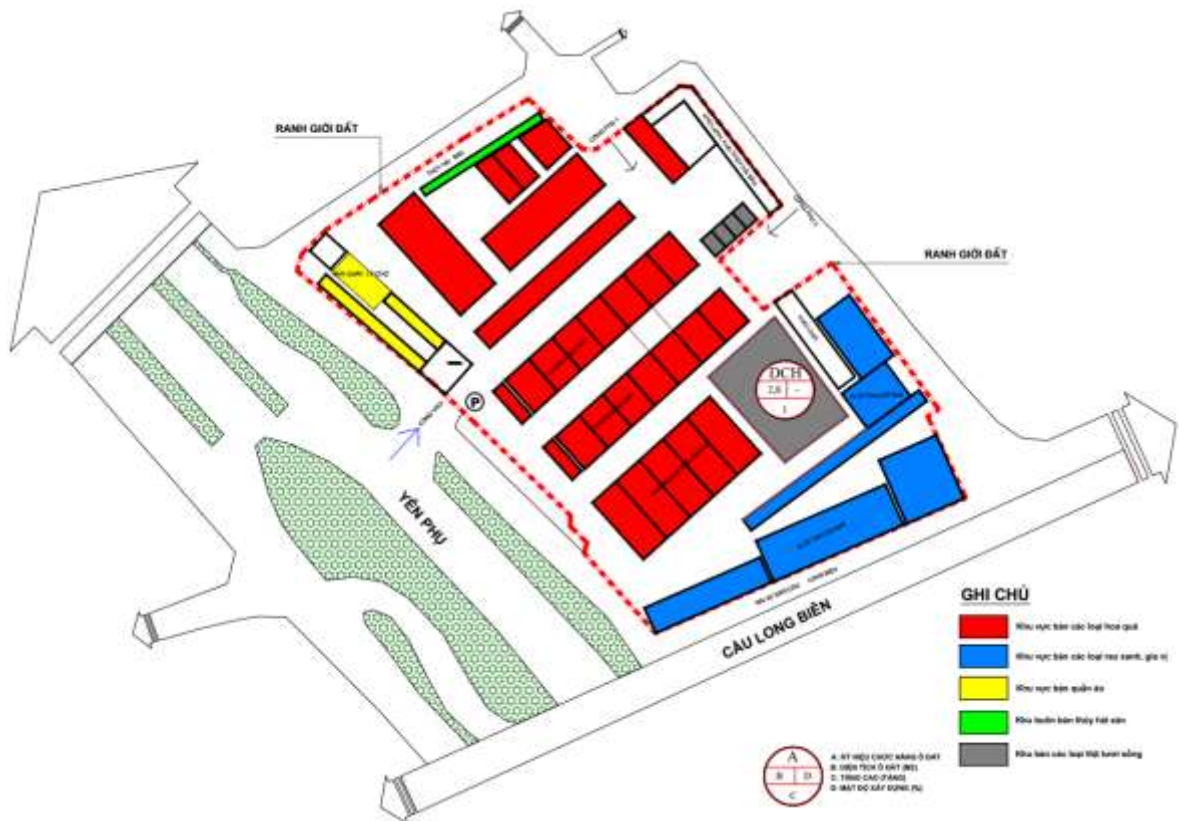
Chợ nằm giữa các cầu lớn qua sông Hồng, rất thuận tiện cho vận chuyển. Tuy nhiên xe tải trọng lớn bị cấm vào thành phố. Chợ đêm hoạt động dưới gầm cầu Long Biên kéo theo hàng nghìn phương tiện chuyên chở (xe thồ, xe đạp) lộn xộn,



Hình 1.26: Chợ Long Biên – Vị trí.

Nguồn: Tác giả tổng hợp

quá tải gây ách tắc giao thông, mất mỹ quan đô thị. Dù vậy, chợ Long Biên đang có vai trò của một CDM NSTP quan trọng của Hà Nội.



Hình 1.27: Chợ Long Biên – Các khu vực buôn bán

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ

Chợ có các khu vực chính sau :

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1.Khu thủy sản,gia súc gia cầm | 2.Khu bán rau, củ, quả |
| 3.Khu dịch vụ ăn uống | 4.Nhà vệ sinh |
| 5.Bãi xe máy, xe đạp | 6.Ban quản lý chợ |

Công tác quản lý

Do quá tải nên việc quản lý rất khó khăn, đặc biệt rất khó kiểm soát an toàn vệ sinh thực phẩm. Các vấn đề PCCC, lấn chiếm giao thông công cộng,.. cũng chưa được xử lý toàn diện.

Hiệu quả hoạt động: Sử dụng cơ sở vật chất – kỹ thuật

Chợ Long Biên là CDM rau quả lớn nhất miền Bắc hiện nay. Lưu lượng hàng hóa ~300 tấn/ngày; dịp lễ tết có thể gấp đôi. Toàn bộ cơ sở vật chất kỹ thuật được xây dựng theo kiểu chợ dân sinh, không đủ điều kiện để thực hiện chức năng của CDM, thiếu kho hàng, khu vực sơ chế, phân loại sản phẩm. Diện tích gian hàng chỉ 1,5-10m². Giao thông chằng chéo gây ùn tắc, hỗn loạn.

Xu hướng biến đổi

Thành phố có định hướng chỉ là chợ loại 2, chuyển hoạt động đầu mối về CDM phía Nam (Đền Lừ). Tuy nhiên, vẫn chưa được thống nhất và quyết định.

1.3.3 Đánh giá thực trạng kiến trúc Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm tại Hà Nội

1.3.3.1 Các loại chợ đầu mối NSTP

Các loại hình CDM NSTP hiện đang hoạt động gồm:

- **CDM tổng hợp:** chợ Đồng Xuân, chợ Nghệ, chợ Bắc Thăng Long, CDM phía Nam (chợ Đền Lừ)
- **CDM rau củ quả / trái cây:** chợ Long Biên và chợ Minh Khai. Ngoài ra có chợ Phùng Khoang và chợ Hải Bối (nằm sát chợ Bắc Thăng Long)
- **CDM gia súc gia cầm:** Hiện có chợ Hà Vỹ chuyên doanh gia cầm; chưa có CDM chuyên doanh gia súc (chỉ rải rác trong các chợ loại 2 hoặc loại 3).
- **CDM thủy hải sản:** chỉ có các chợ nhỏ tự phát, chưa có CDM chuyên doanh.
- **CDM hoa tươi:** hoạt động tự phát có chợ hoa Nhật Tân, chợ hoa Tây Tựu

Có thể thấy nhiều chợ thực hiện chức năng đầu mối (tức là Xã hội có nhu cầu) nhưng không được QH là CDM, thể hiện tồn tại các bất cập về vị trí & diện tích

1.3.3.2 Vị trí, quy mô

Các chợ loại 1 phát triển từ chợ chính cũ, nay đều nằm trong trung tâm đô thị (như chợ Đồng Xuân - Bắc Qua, chợ Hà Đông, chợ Nghệ (Hình 1.15, Hình 1.28)

Các CDM NSTP mới XD đều nằm tại cửa ngõ thành phố. Chợ Minh Khai (3,2 ha) là đầu mối NSTP cho khu vực phía Tây Hà Nội. CDM Bắc Thăng Long phục vụ hướng các tỉnh phía Bắc, phía Đông Hà Nội. CDM phía Nam (7ha) phục vụ hướng Thanh Trì, Thường Tín, Quốc Oai (Hà Nội), Văn Lâm (Hưng Yên).

Chợ Long Biên là trường hợp đặc biệt vẫn hoạt động mạnh ngay trong nội đô..

1.3.3.3 Khả năng tiếp cận giao thông và hạ tầng

Các chợ loại 1 trong nội đô bị hạn chế về giao thông vận tải (giới hạn tải trọng xe, giờ hoạt động, bãi đỗ xe,...) gây khó khăn cho cả bên mua và bên bán.

Các CDM NSTP mới xây dựng nhìn chung có tiếp cận khá thuận lợi với các tuyến đường ven đô và đường quốc lộ. Tuy nhiên, hạ tầng giao thông vẫn có nhiều hạn chế - một phần do tổ chức hoạt động, một phần do các nút kết nối chưa hợp lý. Chợ Minh Khai không phân luồng giao thông trong khu vực chợ; lối xe vào xe ra không được quy định cụ thể, thiếu bãi tập kết hạ hàng. CDM phía Nam có đường tiếp cận chỉ rộng 8m (2 chiều), vào chợ phải rẽ qua cầu nên thường xuyên xảy ra ùn tắc giao thông. (Hình 1.21)

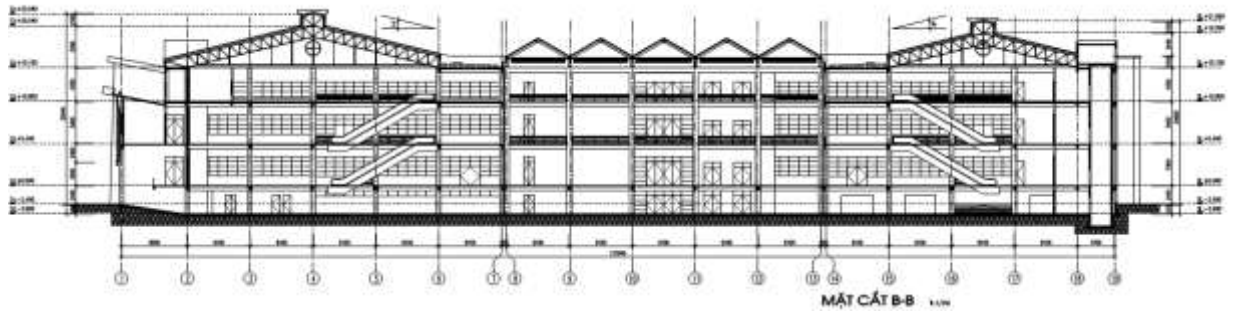


Hình 1.28: Vị trí tổng thể Chợ Đồng Xuân
Nguồn: Tác giả tổng hợp



Hình 1.29: Giao thông tiếp cận chợ Minh Khai
Nguồn: Tác giả tổng hợp

1.3.3.4 Dây chuyền chức năng và tổ chức không gian kiến trúc chợ

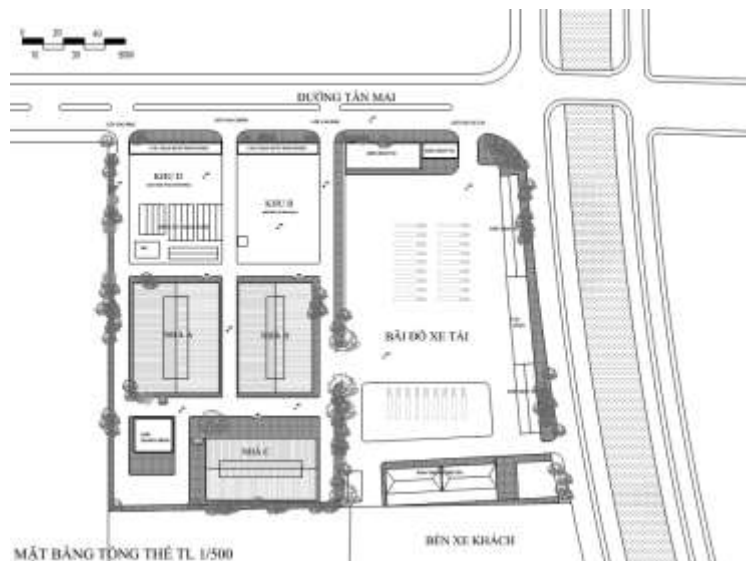


Hình 1.30: Mặt cắt Chợ Nghệ
Nguồn: Cty HAAI

Các chợ loại 1 thường có cấu trúc 3 tầng. Không gian khá thông thoáng với chiều cao khoảng 5,4m, kết hợp với 1 khoảng thông tầng rộng. Sảnh chính và sảnh phụ đảm bảo tiếp cận thuận lợi. Thực tế hiện nay, kinh doanh NSTP tươi sống ít dần, thay vào đó là các mặt hàng khô. (Hình 1.30)

Tổng thể các CDM NSTP mới XD thường gồm: nhà chợ chính (nhà lồng), khu chợ ngoài trời, bãi xe, kho, khu quản lý, dịch vụ và công trình kỹ thuật.

Kiến trúc CDM NSTP có 2 dạng chính: kiểu nhà công nghiệp một tầng khung thép bước cột 6m, lợp tôn (cho nhà chợ chính) và kiểu kết cấu cột sắt mái tôn (cho



Hình 1.31: Chợ đầu mối Đền Lừ – Tổng mặt bằng
Nguồn: Tác giả tổng hợp

các gian hàng ngoài trời). Nhà chợ chính thường được thiết kế theo modul / block nhà lồng, như ở chợ Minh Khai, chợ Bắc Thăng Long (2 nhà), CDM phía Nam (3 nhà - diện tích modul nhà chợ là 1800m², mỗi kiot 27m²-40m²). Thực tế, hầu hết các nhà chợ hiện nay đều không được sử dụng (**Error! Reference source not**

found.)

Các CDM NSTP của Hà Nội đều có bãi để xe và khu vực kho, khu phụ trợ (nhà vệ sinh, phòng cháy chữa cháy, trạm bảo vệ, trạm kiểm dịch...) nhưng sử dụng chưa hợp lý; các khu dịch vụ đều tự phát, thiếu QH (Hình 1.30, Hình 1.31)

Ngoài ra còn xuất hiện một số công trình phụ trợ, như khu giết mổ gia súc gia cầm (chợ Bắc Thăng Long). Mặt khác, lại thiếu những công trình cần thiết (thường thấy ở các nước phát triển) như khu cân xe, đóng gói hàng hóa, kho lạnh,...[78]

1.3.3.5 Hàng hóa và cách thức mua bán

Hà Nội không phải là vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm, điều đó là lý do nguồn hàng hóa NSTP chủ yếu nhập từ các tỉnh khác hoặc từ Thái Lan, hoặc Trung Quốc.

Phương tiện vận chuyển hàng hóa đến CDM NSTP khá đa dạng (từ xe tải các cỡ đến cả xe máy, xe thồ) tùy theo khoảng cách tới nguồn hàng. Hàng hóa vận chuyển phân phối trong đô thị chủ yếu bằng xe tải nhỏ và phương tiện cá nhân (xe thồ, xe máy). Phương thức mua bán phần lớn là trực tiếp, chưa có phương thức đấu giá hoặc mua bán giao sau như ở các thị trường lớn. (Hình 1.32)

Thời gian hoạt động của CDM NSTP thường từ đêm tới sáng, chủ yếu diễn ra ở khu vực chợ ngoài trời. VD chợ Minh Khai: ca 1 (16h-11h30), ca 2



Hình 1.32: Chợ Long Biên – biểu đồ tần suất trong ngày (23h-9h sáng). Chợ Bắc Thăng Long: bắt đầu từ 12h đêm, cao điểm là 2h-4h sáng, giảm dần từ 4h-6h sáng. Chợ Đền Lừ hoạt động chủ yếu từ 20h-8h sáng, gồm Chợ hoa quả (20h-3h), Chợ rau (3h-8h).

Theo Sở Công thương (Hà Nội) về việc thực hiện xây dựng mạng lưới CDM NSTP trên địa bàn TP giai đoạn 2012-2017, nhu cầu tiêu thụ NSTP trên địa bàn thành phố Hà Nội khoảng 400 tấn thịt lợn/ngày, 170 tấn thịt gà, vịt/ngày, 1.000 tấn thủy, hải sản/ngày, 2.800 tấn rau, củ, quả/ngày (tương đương trung bình khoảng 1,6 triệu tấn thực phẩm/năm) . Trong khi đó, lượng hàng hóa lưu thông qua 2 chợ đầu

mỗi chỉ đạt khoảng 80 tấn thịt lợn/ngày, 30 tấn thịt gà, vịt/ngày; 70 tấn thủy, hải sản/ngày, 420 tấn rau, củ, quả/ngày, đảm bảo khoảng 14% nhu cầu tiêu thụ toàn thành phố.

1.3.3.6 Công tác quản lý

Các chợ có Ban quản lý hoạt động thường xuyên; gặp nhiều khó khăn trong các vấn đề an toàn vệ sinh thực phẩm, PCCC, lấn chiếm, vệ sinh môi trường.

Chợ thường hoạt động buổi tối và đêm, nhưng BQL chỉ làm việc trong giờ hành chính (8h-17h) nên hầu như không quản lý hoạt động thực tế của chợ. Vào thời gian hoạt động cao điểm, chỉ có 2-3 nhân viên bảo vệ để thu phí và lệ phí.

1.3.3.7 Hình thức kiến trúc

Một số công trình chợ được xây dựng trước đây đã có vai trò tiên phong trong việc định hình hình thái kiến trúc chợ loại 1 cho Hà Nội như chợ Đồng Xuân, chợ Hôm – Đức Viên, đã trở thành một dấu mốc trong quá trình phát triển của kiến trúc công cộng đô thị Hà Nội.

Kiến trúc chợ mới được xây dựng giai đoạn này có nhiều tìm tòi. Công năng và các tiêu chuẩn thiết kế dần được nghiên cứu để chuẩn hóa. Các hệ số tính toán về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô gian hàng, hệ số giao thông vv.... được cân nhắc và nhằm dần đưa ra số liệu phù hợp, tuy nhiên còn chưa phù hợp với hoạt động đặc thù của CDM NSTP.

Các CDM NSTP mới xây dựng có hình thức kiến trúc mới nhờ áp dụng công nghệ và vật liệu xây dựng hiện đại. Không gian chợ rộng và linh hoạt hơn; cấu trúc đơn giản, sử dụng kết cấu và vật liệu nhẹ (khung thép, mái tôn). Mặc dù vậy, những khu vực của CDM NSTP hoạt động nhộn nhịp nhất thì lại chưa được xem xét đúng vai trò chức năng, hình thức kiến trúc chưa tương xứng, không đối phó thỏa mãn các đặc thù khí hậu của Hà Nội.

1.3.3.8 Các vấn đề còn tồn tại

Khảo sát các CDM NSTP ở Hà Nội cho thấy hiệu quả hoạt động chưa cao (xem Bảng 1-5) , có những bất hợp lý về quy hoạch và kiến trúc. Cụ thể như sau:

Về TCKG Quy hoạch:

- Vị trí: Lạc hậu đối với tốc độ phát triển đô thị
- Giao thông kết nối : các nút giao cắt chưa hợp lý dẫn tới không hiệu quả trong việc cung cấp nguồn hàng đến hệ thống phân phối cấp dưới

Về TCKG Kiến trúc công trình:

- TCKG tổng thể chưa hợp lý, không xác định đúng đối tượng và cách thức hoạt động. Hệ thống kho, bãi, chế biến chưa được quan tâm đúng với vai trò cần có...

- Nhà chợ chính với các gian hàng nhỏ chỉ phù hợp để giao dịch và bày mẫu sản phẩm, không thực hiện được vai trò là không gian hoạt động chính; hoạt động chính của chợ bị bố trí tại bãi giao dịch ngoài trời, gây ảnh hưởng lẫn nhau với giao thông vận chuyển hàng hóa, chịu tác động bất lợi của khí hậu & thời tiết. Không gian trong nhà chưa đảm bảo yếu tố thông thoáng cần thiết.

- Môi trường: không tạo được các yếu tố thông thoáng cần thiết, chưa khắc phục được những bất lợi do môi trường và khí hậu gây ra.

- Văn hóa: đánh giá các yếu tố lối sống cũng như truyền thống kinh doanh của người bán cũng như người mua còn mang tính chủ quan....

Về Quản lý: Đối tượng công trình CDM NSTP mới xuất hiện trong hệ thống quản lý từ khoảng 2007, đến nay vẫn chưa có được sự đồng bộ trong cách tiếp cận từ các phía.

Đối với các CDM chuyển đổi sang hình thức chợ tổng hợp xây kiên cố kết hợp siêu thị: dù đã có sự quan tâm và dành riêng không gian cho các mặt hàng nông sản cũng như các mặt hàng khác nhưng hoạt động kém hiệu quả. Nhiều gian hàng bị bỏ trống, nhất là ở các vị trí không đắc địa hoặc ở tầng 3 và các tầng trên.

Việc khảo sát hệ thống kiến trúc CDM NSTP ở Hà Nội là cần thiết. Kết quả khảo sát về các mặt: Nhu cầu của người dân, phân bố mạng lưới chợ, vị trí, quy mô, chức năng hoạt động và hình thức kiến trúc CDM NSTP là cơ sở cho phép xây dựng cơ sở dữ liệu thiết kế, xác định các nguyên tắc thiết kế và đề xuất các giải pháp thiết kế quy hoạch và kiến trúc CDM NSTP đáp ứng nhu cầu của người dân và phù hợp với quá trình phát triển kinh tế-xã hội và không gian của thành phố Hà Nội.

Bảng 1-5: Đánh giá thực trạng CDM NSTP Hà Nội

stt	Mục đánh giá		Tên CDM NSTP							
			Đông Xuân	Nghệ	Minh Khai	Bắc Thăng Long	Phía Nam (Đền Lừ)	Vân Đình	gia cầm Hà Vỹ	Long Biên
1	Vị trí tương quan với đô thị	Trong	x	x			x			x
		Biên			x					
		Ngoài				x		x	x	
2	Tiếp cận giao thông	Nhập hàng	kém	kém	tốt	kém	kém	khá	kém	kém
		Phân phối	kém	kém	xa/kém	kém	hẹp/kém	nhỏ/kém	nhỏ/kém	Tốt
3	TCKG Dây chuyền chức năng	Quy mô đất (ha)	2,8	1,25	3,2	3	3,3	3	1,7	2,7
		Quy mô XD (m ²)	14.000	26.605	10.800	5.943	10.500	13.799	8.900	12.000
		Cấu trúc Nhà chợ chính	Khung BTCT	Khung BTCT	Tiền chế	Tiền chế	Tiền chế	Tiền chế	Xây nhỏ	Xây nhỏ
		KG Chức năng phụ trợ	kém	kém	kém	kém	kém	kém	kém	kém
4	Hiệu quả hoạt động bán buôn NSTP	Nhà chợ chính	không	không	không	không	không	không	hẹp/hạn chế	hạn chế
		Sân chợ ngoài trời	không	không	giao dịch chính	không	giao dịch chính	không	hoán cải	giao dịch chính
		KG Chức năng phụ trợ	không	không	kém	kém	hạn chế	không	hạn chế	hạn chế
		Buổi hoạt động chính	ngày	ngày	đêm	đêm	đêm	không	đêm	đêm
5	Quản lý	Ngoài chợ	Tốt	khá	khá	khá	tốt	tốt	khá	khá
		Trong chợ	Tốt	Tốt	kém	kém	kém	kém	kém	tốt
6	Xu hướng biến đổi thích ứng		thành chợ loại 1	thành chợ loại 1	kết hợp bán lẻ	chuyển cơ cấu	kết hợp bán lẻ	hoán cải	nâng cấp	Di dời

1.4 NHỮNG CÔNG TRÌNH KHOA HỌC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.4.1 Việt Nam.

1.4.1.1 Các đề tài nghiên cứu khoa học và luận văn, luận án

Trong chuyên ngành kiến trúc, chưa có công trình nghiên cứu nào về CDM nói chung cũng như CDM NSTP nói riêng. Các nghiên cứu về kiến trúc Chợ hiện nay ở nước ta chủ yếu cho hệ thống chợ phân phối bán lẻ, chưa cụ thể cho tầng bậc chợ có hoạt động mua bán buôn có tính chất đầu mối.

Ngoài ngành kiến trúc, các đề tài nghiên cứu khoa học và luận văn, luận án tại Việt Nam về CDM NSTP và các vấn đề liên quan có thể kể đến các công trình sau:

- Đề tài nghiên cứu KH cấp bộ (Bộ Thương mại): 2004-78-020, chủ nhiệm đề tài Phạm Hồng Tú: *Giải pháp nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng thương mại* (hệ thống chợ). Đề tài đã xác định CDM nằm riêng biệt trong tầng bậc hệ thống các công trình thương mại nói chung và công trình chợ nói riêng; trong đó CDM được xét đến như công trình thuộc về kết cấu hạ tầng thương mại (bậc nền tảng cho hệ thống thương mại phân phối)

- Đề Tài nghiên cứu khoa học Cấp Bộ (Bộ Thương mại) Mã số: 2004-78-021, chủ nhiệm đề tài Phạm Hồng Tú: Những chính sách và giải pháp chủ yếu nhằm hình thành và phát triển chợ đầu mối nông sản tại các vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm ở nước ta. Đề tài chỉ rõ CDM là một tầng bậc độc lập ở cấp nền tảng (hạ tầng thương mại), đồng thời phân lập cụ thể trường hợp CDM NSTP tại vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm.

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ B2000-75-34 của Nguyễn Việt Thịnh, Đỗ Thị Minh Đức (2003): *Nghiên cứu phân kiểu kinh tế - xã hội cấp tỉnh và cấp huyện nhằm phát hiện quy luật phân hóa lãnh thổ kinh tế - xã hội Việt Nam* và Luận án PTS Địa lý của Đỗ Thị Minh Đức (1992) *Phân tích dưới góc độ địa lý kinh tế – xã hội sự chuyển hóa nông thôn thành đô thị ở Hà Nội trong quá trình đô thị hóa*. Các công trình nghiên cứu này cung cấp/tổng hợp các công cụ lý thuyết trên góc độ địa lý kinh tế - xã hội, bổ sung cho các nghiên cứu về đô thị hóa ở góc độ quy hoạch và phân vùng thương mại tiêu dùng/cung cấp.

1.4.1.2 Các đồ án quy hoạch và kiến trúc Chợ đầu mối

Năm 1994, trong tinh thần đổi mới sau khi Nhà nước chính thức công nhận thành phần kinh tế tiểu thương, Viện QH đô thị & nông thôn (Bộ Xây dựng) đã thực hiện đề tài “Quy hoạch mạng lưới chợ Hà Nội đến năm 2010” (chủ nhiệm: TS.KTS Tô Thị Minh Thông). Đối tượng được nghiên cứu QH là các chợ hoạt động theo phương thức mua bán truyền thống, có quy mô tương đối lớn (theo phân cấp của ngành Thương nghiệp là chợ từ hạng 3 trở lên, quy mô >300 sạp hàng). Đề tài được thực hiện đã lâu (từ khi Hà Nội còn chưa được mở rộng), nhiều kết quả nghiên cứu đến nay đã không còn phù hợp. Trong thời gian đó, mạng lưới chợ của Hà Nội cũng đã được ngành công thương nhiều lần điều chỉnh (thêm / bớt / thay đổi) nên thiếu tính ổn định.

Năm 2004 có Dự án: *Quy hoạch chi tiết xây dựng chợ và trung tâm thương mại tại khu đô thị mới Hà Nội*, Chủ nhiệm: Lê Thị Bích Thuận - Viện Nghiên cứu Kiến trúc - Bộ Xây dựng- 2004. Chủ trì bởi Sở Thương mại, công trình nghiên cứu này được xây dựng trong bối cảnh bùng nổ các khu đô thị mới tại Hà Nội, nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của dân cư từng khu vực góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thủ đô theo cơ chế thị trường; sắp xếp mạng lưới chợ và trung tâm thương mại đáp ứng nhu cầu kinh tế thương nghiệp, mua bán, giao lưu hàng hóa đồng thời phát triển mối quan hệ một cách hiệu quả với các thị trường khác; đề xuất cơ chế, chính sách để xây dựng, phát triển và quản lý chợ; đưa ra các mô hình của các cấp loại chợ trong các khu đô thị mới của Hà Nội. Công trình nghiên cứu đã đưa ra các đề xuất về mô hình và quy mô chợ và trung tâm thương mại theo các cấp độ phục vụ hằng ngày/định kỳ/không thường xuyên kết hợp phân cấp theo diện tích của các khu đô thị mới. Tuy nhiên, công trình nghiên cứu chủ yếu nghiên cứu phân khúc phân phối bán lẻ phục vụ các khu đô thị mới, chưa đi sâu vào phân khúc công trình chợ bán buôn.

Quy hoạch mạng lưới Chợ đầu mối và Chợ cấp 1 toàn quốc – Chủ trì bởi Bộ Công thương, được Thủ tướng phê duyệt năm 2007. Tại quy hoạch này, hệ thống Chợ chính trên toàn quốc được hệ thống hóa; trong đó các tiêu chí được xác định

dựa trên quan điểm của chuyên ngành thương mại, đề cao việc sử dụng các chợ đang có; thiếu tính liên thông với các ngành khác, chưa đề cập sâu tới yếu tố đô thị và kiến trúc công trình, dẫn tới có nhiều lạc hậu với tốc độ phát triển của đô thị, tính hệ thống nhanh chóng bị phá vỡ.

Đồ án Quy hoạch Vùng Hà Nội – Do Bộ Xây dựng chủ trì lập, được Thủ tướng phê duyệt năm 2008. Đồ án căn cứ trên mối tương tác giữa thành phố Hà Nội với các tỉnh lân cận, xác định quy mô phát triển vùng, dân số, lao động và vấn đề đô thị hóa, đề xuất quy hoạch định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn gắn với quy hoạch sử dụng đất, các hình thái phát triển không gian đô thị và các hướng phát triển không gian đô thị trọng yếu. Các dữ liệu và định hướng của Đồ án là nền tảng quan trọng cho việc tính toán và dự báo phát triển cho hệ thống CDM NSTP.

Đồ án Quy hoạch Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 – Do Bộ Xây dựng chủ trì – được Thủ tướng phê duyệt năm 2011. Là Đồ án mới nhất, trên cơ sở sát nhập Hà Nội và Hà Tây; là cơ sở dữ liệu cơ bản cho các nghiên cứu của luận án.

1.4.2 Thế giới.

1.4.2.1 Các nghiên cứu, lý luận

a. Nghiên cứu mang tính tổng quát

Các nghiên cứu về CDM NSTP trên thế giới được Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên hiệp quốc (FAO) rất quan tâm và đầu tư rất có hệ thống, từ lý thuyết đến thực hành cũng như khảo sát/đánh giá tại nhiều vùng kinh tế – nông nghiệp. Trong cách nhìn nhận của mình, FAO xem CDM NSTP là loại công trình ở tầng bậc cao nhất (mua buôn và bán buôn – wholesale), nằm trên hệ thống phân phối (chợ bán lẻ – retail); việc phát triển CDM NSTP được xem như là giải pháp giải quyết nút thắt trung gian giữa Nhà sản xuất và Người tiêu thụ, giữa hệ thống thu gom sản phẩm và hệ thống phân phối bán lẻ tiêu dùng. Về kiến trúc CDM NSTP có thể kể đến các công trình chủ đạo:

- Mittendorf, H.J. 1976. *Planning of urban wholesale markets for perishable food, with particular reference to developing countries*. FAO, Rome, AGS, MISC, February 1976. (Quy hoạch chợ bán buôn thực phẩm lưu giữ ngắn hạn tại đô thị,

đặc thù đối với các nước đang phát triển)

- *Wholesale Market - Planning and design manual*, by J. D. Tracey-White, FAO, Rome, 1999 (Chợ đầu mối – Hướng dẫn quy hoạch và thiết kế) – đưa ra các chỉ dẫn khảo sát, đánh giá, lập dự án, cũng như các chi tiết lưu ý về lập quy hoạch, thiết kế.

- *Urban food supply and distribution in developing countries and countries in transition: A guide for planners*, by Olivio Argenti and Cecilia Marocchino – FAO 2008 (Cung cấp và phân phối thực phẩm đô thị ở các nước đang phát triển và các nước đang chuyển đổi: Hướng dẫn cho các nhà quy hoạch) – đưa ra các hướng dẫn thiết lập quy hoạch mang tính tầng bậc đối với việc cung cấp và phân phối lương thực thực phẩm cho đô thị.

b. Nghiên cứu cụ thể cho Việt Nam

Nhìn chung chưa có công trình nghiên cứu cụ thể về *kiến trúc* CDM NSTP cho Việt Nam. Một số công trình nghiên cứu của các chuyên ngành khác như Thương mại, Xã hội, Môi trường vv... có liên quan, được tổ chức trong khuôn khổ hợp tác phát triển nói chung, có tính chất tham khảo.

c. Các nghiên cứu khác

Các tài liệu khảo sát/tổng hợp thông tin tại các quốc gia như: Đài Loan, Hong Kong, Singapore, Đức, Kazacxtan, Úc, ..., và thành phố như London, Bangalore.

1.4.2.2 Các thiết kế cụ thể

CDM và CDM MSTP là đối tượng mới chính thức có mặt trong danh mục phân loại của ngành công thương (từ 2007), chưa có tiêu chuẩn thiết kế riêng. Năm 2004, Bộ Xây dựng mới tiến hành biên soạn và đến 2006 mới ban hành Tiêu chuẩn thiết kế chợ nói chung (TCXDVN 361-2006), tuy nhiên mới chỉ đề cập được các chợ hạng 1 (cấp tỉnh / thành phố), hạng 2 (cấp quận / huyện, phục vụ cho 90.000-120.000 dân) và hạng 3 (cấp phường / xã, phục vụ cho 15.000-20.000 dân). Đến 2012 được rà soát cập nhật (TCVN 9211-2012/BXD), có kể tên loại hình CDM mới xuất hiện trong thực tiễn, nhưng thông tin vẫn hạn chế, vẫn tính toán quy mô & đất đai theo số ĐKD, và khuyến nghị cần lưu ý diện tích cho các hoạt động ngoài trời.

Vì vậy, việc nghiên cứu thiết kế CDM vẫn sử dụng các tiêu chuẩn chưa sát so với thực tiễn; chưa phù hợp / chưa đáp ứng hoạt động đặc thù của CDM.

Luận án có nghiên cứu dựa trên các thiết kế công trình cụ thể như:

- Thiết kế các chợ đầu mối đã khảo sát tại mục 1.3
- Thiết kế các CDM tại các vùng, miền khác trong nước: CDM NSTP Thủ Đức, CDM NSTP Hóc Môn, CDM NSTP Bình Điền
- Nước ngoài: CDM NSTP Kalimati, Nepal; Các công trình CDM NSTP có tính chất và quy mô tương đồng của Anh, Đức, Thái Lan vv....

1.5 NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU

CDM NSTP trong quá trình phát triển đô thị Hà Nội xuất hiện và phát triển theo quy luật trong lịch sử, như một yếu tố tạo thị, đã được xem xét theo phân kỳ thời gian. Kiến trúc CDM NSTP tỷ lệ thuận với nhu cầu và trình độ thương mại, đồng thời giữ vai trò như là động lực phát triển của đô thị. Vì thế CDM NSTP luôn là một thể loại công trình không thể thiếu trong đô thị. Hiện nay, CDM NSTP đang có những biến đổi lớn để đáp ứng nhu cầu đô thị hóa nhanh ở Hà Nội. Đó là những vấn đề liên quan đến quy hoạch mạng lưới, tổ chức không gian kiến trúc, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật và quản lý vận hành CDM NSTP ở Hà Nội.

Vì vậy, về phương diện tổ chức không gian kiến trúc để CDM NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội, các vấn đề nghiên cứu chính được đặt ra trong luận án gồm:

- Tổng kết quá trình phát triển của Kiến trúc CDM NSTP. Qua đó phân biệt CDM NSTP với chợ thông thường, đồng thời xác định vai trò của mạng lưới cũng như công trình CDM NSTP trong phát triển đô thị Hà Nội;
- Phân loại và xác định mạng lưới CDM NSTP Hà Nội;
- Tập hợp các cơ sở khoa học về tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP;
- Xây dựng các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP Hà Nội;
- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP;
- Kiến nghị các giải pháp quản lý và bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đối với thể loại công trình CDM NSTP cho phù hợp với thực tiễn.

CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐÀU MỎI NÔNG SẢN THỰC PHẨM PHÙ HỢP VỚI ĐÔ THỊ HÀ NỘI

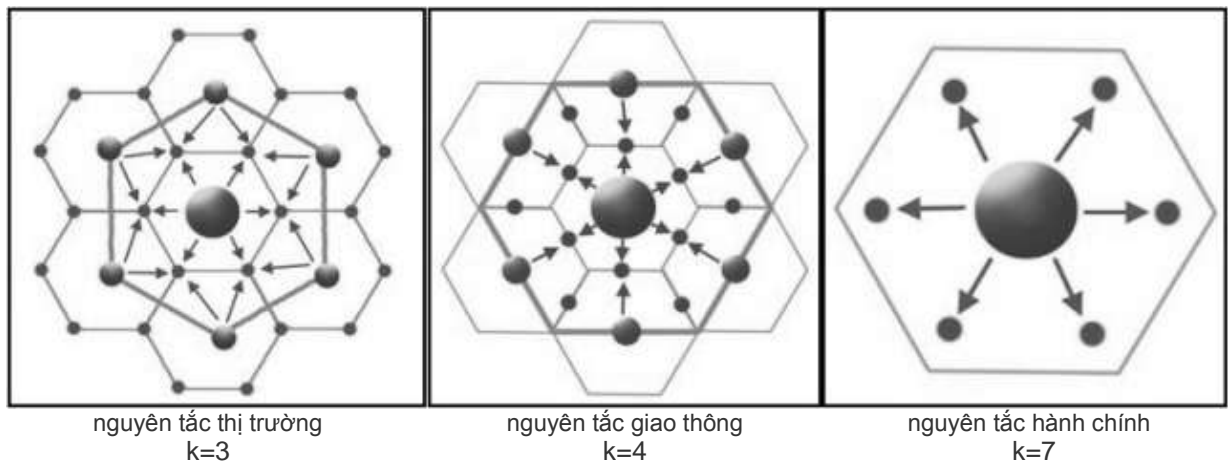
2.1 CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1.1 Lý thuyết về kinh tế đô thị

2.1.1.1 Lý thuyết Vị trí trung tâm của Christaller

Công trình chợ với các cấp độ quy mô và phương thức hoạt động của mình là một trong những yếu tố cơ bản cho sự xuất hiện của đô thị.

Trong các tài liệu về địa lý và kinh tế đô thị ở phương Tây, lý thuyết vị trí trung tâm của Christaller được coi là nền tảng để hiểu được quy luật phân bố không gian của các đô thị. Mỗi vị trí trung tâm là một địa điểm cung cấp các loại dịch vụ nhất định, được xác định số đơn vị mà điểm trung tâm này phục vụ theo ba nguyên tắc: 1) Nguyên tắc thị trường; 2) Nguyên tắc giao thông và 3) Nguyên tắc hành chính.

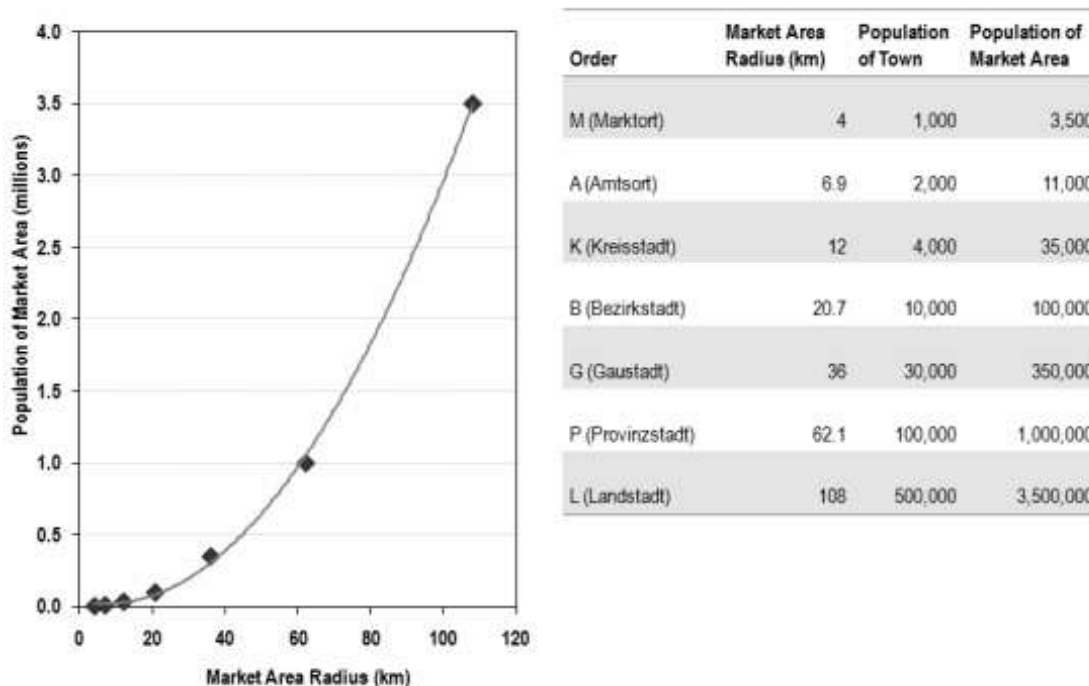


Hình 2.1: Lý thuyết vị trí trung tâm của Christaller

Nguồn: [66]

Lý thuyết Vị trí trung tâm cho rằng dân cư tập trung lại quanh các giao điểm được gọi là các vị trí trung tâm, gắn với chức năng dịch vụ chính tạo nên sức hút đô thị - yếu tố tạo thị. Mỗi vị trí lại gắn với một khu vực xung quanh và như thế góp phần tạo nên đô thị. Về kích thước, các vị trí được tổ chức theo một *trật tự lồng ghép vào nhau* phụ thuộc vào những hàng hóa và dịch vụ mà các vị trí cấp trên cung cấp cho các vị trí cấp dưới. Logic của trật tự này là ở chỗ mọi người sẽ phải đi xa hơn để có được nhiều hàng hóa và dịch vụ thích ứng hơn. Như vậy, nguyên tắc tổ chức chủ yếu của các mô hình định cư là sự tiếp cận một *thị trường*. [66]

Tương ứng với mỗi thứ bậc của vị trí trung tâm, có một cấp độ thương mại trong mạng lưới thương mại. Nói cách khác, công trình chợ - nơi các hoạt động thương mại diễn ra – chính là một trong những nền tảng cơ bản cho sự xuất hiện của *vị trí trung tâm*, theo đó quyết định đến quy mô của đô thị .



Hình 2.2: Lý thuyết vị trí trung tâm của Christaller – mối liên hệ kích thước giữa Vùng và Thị trường

Nguồn: [66]

Trong Lý thuyết Vị trí trung tâm của Christaller, mạng lưới chợ theo tầng bậc được mô tả gắn liền với tầng bậc của thị trường – với chung một cách gọi: *market*; trong đó có thể hiểu Chợ là yếu tố Công trình cụ thể (market building) so với Thị trường là khái niệm miền hay vùng sản xuất, tiêu thụ (market area); Mạng lưới chợ có thể được hiểu là tương đồng với mạng lưới các vị trí trung tâm trong lý thuyết này.

Tầm quan trọng của một địa điểm theo thuyết vị trí trung tâm của Christaller được xác định bởi thứ bậc của hàng hoá và dịch vụ được cung cấp. Nói cách khác, có một hệ thống tầng bậc các hoạt động dịch vụ khác nhau, từ các dịch vụ bậc thấp có thể thấy trong tất cả các trung tâm tới các dịch vụ bậc cao chỉ có tại các trung tâm lớn. Vì vậy, kích thước của một khu vực thị trường tỷ lệ thuận với kích thước

của các vị trí trung tâm của nó. Thứ bậc ấy minh họa vị trí của một địa điểm trung tâm trong hệ thống tầng bậc các địa điểm trung tâm.

Trong phân tích của mình về các địa điểm trung tâm, Christaller thành lập 7 thứ bậc chính, từ thủ đô vùng (Landstadt - L) với dân số trên 500.000 đến các thị trấn nhỏ (Marktort - M) với dân số 1.000.

Có thể đơn giản hóa một hệ thống phân cấp vị trí trung tâm với ba cấp độ: A, B, và C (Bảng 2-1). Trung tâm bậc A có một phạm vi hoạt động rộng lớn và đa dạng hàng hóa và dịch vụ (y tế, trung tâm mua sắm, tài chính, vv...) Chúng tương ứng với các thành phố lớn hoặc các siêu đô thị và cung cấp tất cả các mảng dịch vụ có thể. Bậc B là những thành phố có kích thước trung bình cung cấp một loạt dịch vụ trung gian (ngân hàng, nhà hàng, vv...) trên một khu vực thị trường hạn chế hơn. Các thành phố bậc C được cung cấp hàng hóa và dịch vụ giới hạn (trạm xăng, cửa hàng tiện lợi) với một phạm vi nhỏ. Như vậy, hệ thống vị trí trung tâm có tính tầng bậc mà trong đó ở một vị trí cấp cụ thể nào đó không chỉ cung cấp hàng hóa cho chính bậc đó mà nó còn cung cấp hàng hóa ở những thứ bậc thấp hơn. Các nguyên tắc về lý thuyết trung tâm : nguyên tắc thị trường $k=3$; nguyên tắc giao thông $k=4$; nguyên tắc hành chính $k=7$. (Hình 2.1)

Lý thuyết này còn cho rằng: Vùng nông thôn chịu sức hút của thành phố và coi thành phố là cực hút và hạt nhân của sự phát triển . Từ đó, đối tượng đầu tư có trọng điểm cần được xác định trên cơ sở nghiên cứu mức độ thu hút và ảnh hưởng của một trung tâm và cũng sẽ xác định bán kính vùng tiêu thụ các sản phẩm của trung tâm ấy; sẽ không có lợi trong việc cung cấp hàng hoá của trung tâm đó ra ngoài ngưỡng của bán kính vùng tiêu thụ ấy .

2.1.1.2 Một số lý thuyết khác

Lý thuyết “Vị trí trung tâm” được A.Losh (Đức) bổ sung [82]. Điểm đáng chú ý

Bảng 2-1: Phân cấp vị trí trung tâm [66]

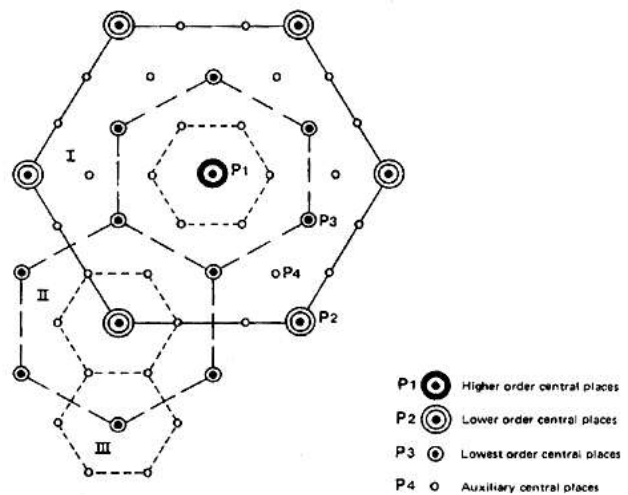
	Tâm hoạt động	Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	A	B	C
A	Lớn (thành phố)	Đa dạng	X	X	X
B	Trung bình (thị trấn)	Trung bình		X	X
C	Nhỏ (làng)	Hạn chế			X

của lý thuyết vị trí trung tâm là xác định được quy luật phân bố không gian tương ứng giữa các điểm dân cư, từ đó có thể áp dụng quy hoạch các điểm dân cư trên lãnh thổ mới khai thác.

Có thể kể đến William J. Reilly đã đưa ra quy tắc tính vùng ảnh hưởng của đô thị đối với thương mại bán lẻ theo quy mô dân số của đô thị. Quy tắc này phát biểu rằng, "hai thành phố phân chia vùng ảnh hưởng đối với các vùng lân cận tỷ lệ thuận với quy mô dân số và tỷ lệ nghịch với căn bậc hai của khoảng cách từ hai thành phố này đến đô thị trung gian" [73]. Vùng ảnh hưởng của đô thị: đô thị như một điểm trung tâm và nó có các quan hệ kinh tế với các khu vực xung quanh. Vùng xung quanh có thể là nơi cung cấp hàng hóa cho trung tâm và ngược lại cũng là nơi tiêu thụ hàng hóa và dịch vụ của thành phố.

Lý thuyết phát triển vành đai nông nghiệp của I.G. Thunen [91] cho rằng: Do ảnh hưởng của thành phố (trung tâm thị trường), dẫn đến phân chia lãnh thổ của một quốc gia thành các vùng sử dụng đất khác nhau. Cơ sở của mô hình này dựa trên nguyên tắc của cực tiểu hoá chi phí và cực đại hoá lợi nhuận. Sau đó, A. Weber [92] cũng có đóng góp nhiều cho lý thuyết này. Lý thuyết này coi thành phố là những nút trọng điểm của lãnh thổ có sức ảnh hưởng lan toả lớn.

Lý thuyết cực phát triển được F.Perroux (Pháp) đưa ra vào những năm 1950 . Lý thuyết này cho rằng, một vùng không thể phát triển kinh tế đều đặn ở tất cả các điểm trên lãnh thổ của nó, có những điểm phát triển nhanh trong khi ở những điểm khác lại chậm phát triển hoặc trì trệ. Các điểm phát triển nhanh này là những trung tâm có lợi thế so sánh với toàn vùng. Như vậy, có thể chú trọng tác động vào những



Source: Adapted from Christaller

Hình 2.3: Mạng lưới Chợ - Lý thuyết Vị trí trung tâm
Nguồn: [66]

khu vực trọng điểm làm đẩy nhanh sự tăng trưởng kinh tế của lãnh thổ. Công nghiệp và dịch vụ có vai trò to lớn đối với sự tăng trưởng của vùng và đi kèm theo với điểm tăng trưởng là một ngành công nghiệp/dịch vụ then chốt. Ngành công nghiệp/dịch vụ then chốt phát triển, lãnh thổ được phân bố cũng phát triển.

2.1.2 Xu hướng phát triển chợ đầu mối NSTP đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Hà Nội

Vận dụng lý thuyết kinh tế đô thị và đối chiếu với kết quả khảo sát hiện trạng phát triển CDM NSTP nói chung và Hà Nội riêng ở chương I, có thể nhận thấy xu hướng phát triển CDM NSTP Hà Nội có những đặc điểm sau:

2.1.2.1 Quan hệ với Đô thị

Với đô thị nhỏ hoặc các đô thị vệ tinh, CDM NSTP có thể đồng thời là chợ trung tâm của đô thị, thể hiện dấu ấn kiến trúc công cộng đặc thù cho trung tâm đô thị.

Với các đô thị trung bình, đô thị lớn hoặc rất lớn, CDM NSTP nằm tại các hướng vào đô thị, hoạt động theo mạng lưới liên thông với nhau. Khi đó CDM NSTP là công trình kiến trúc cửa ngõ cho đô thị.

CDM NSTP có sự biến đổi theo các bước chuyển dịch dần từ trong đô thị ra bên ngoài. Sự chuyển dịch vị trí như vậy là hệ quả sự chuyển dịch về cơ cấu của đô thị. Cần có dự báo hợp lý về thời điểm, vị trí, vai trò của CDM NSTP.

Tại cùng một thời điểm, tính phức hợp trong hoạt động của CDM NSTP tăng dần theo quy mô của các đô thị trong chùm đô thị Hà Nội. Các cấp bậc thành phần hoạt động bao gồm:

- Hoạt động bán buôn đơn thuần: tính chất như nơi tập kết hàng hóa
- Bán buôn kết hợp sơ chế đóng gói: tập kết hàng hóa kết hợp sơ chế đóng gói
- Bán buôn, sơ chế đóng gói cung cấp liên đô thị, liên vùng: tập kết kết hợp sơ chế ở quy mô lớn, kết hợp các dịch vụ phụ trợ như nhà nghỉ, trạm bảo dưỡng xe,...

Hoạt động của một CDM NSTP có xu hướng chung tiến tới chú trọng vào công năng lưu thông, đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm, nâng cao giá trị hàng hóa; các ảnh hưởng về mặt Văn hóa Xã hội có xu hướng giảm dần.

2.1.2.2 Xu hướng phát triển của Kiến trúc công trình CDM NSTP

Kiến trúc CDM NSTP có liên quan với một số xu hướng phát triển chung của kiến trúc công cộng đương đại:

- Có vị trí và vai trò riêng trong hệ thống cung cấp hàng hóa, khác biệt so với các tầng bậc chợ thương mại khác (chú trọng việc cung cấp các dịch vụ kho bãi và dịch vụ phụ trợ)
- Xu hướng hình thành các tổ hợp công cộng quy mô lớn, có chức năng hỗn hợp; Phân khu chức năng rõ ràng. Không gian lớn để sử dụng linh hoạt
- Dự kiến các kịch bản phát triển ngay từ bước QH và thiết kế cho tới quá trình xây dựng, vận hành và chuyển hóa trong tương lai xa.

2.1.2.3 Các xu hướng Kiến trúc

Thế kỷ 20 ghi dấu với những biến động lớn về chính trị xã hội cùng những bước phát triển nhảy vọt của khoa học kỹ thuật trên thế giới. Sau một thời gian dài ngự trị của chủ nghĩa Hiện đại, một loạt các xu hướng kiến trúc đã xuất hiện và được định hình rõ nét, có thể kể đến [30]:

- Xu hướng kiến trúc Hậu hiện đại
- Xu hướng kiến trúc Giải tỏa kết cấu
- Xu hướng kiến trúc Duy lý
- Xu hướng kiến trúc Hiện đại mới
- Xu hướng kiến trúc High – Tech

Tới cuối thế kỷ 20, bức tranh kiến trúc đương đại là tập hợp các trào lưu đa dạng từ ôn hòa cho tới cực đoan, phản ánh một thực trạng xã hội phức tạp và biến động; các xu hướng kiến trúc có ý nghĩa nhận diện trực tiếp sự vận động đang diễn ra hơn là một dự báo phát triển dài hạn. Có thể nhận diện một số xu hướng kiến trúc nổi bật với dấu hiệu đặc thù: về Hình thái kiến trúc có các xu hướng xây dựng cao tầng và xây dựng xen cây; về Nội dung hoạt động có xu hướng hỗn hợp chức năng; về Hình thức có xu hướng biểu đạt; về chiến lược phát triển có xu hướng Kiến trúc bền vững [32]

Về xu hướng Kiến trúc Bền vững: Kiến trúc sinh thái cho khu vực nhiệt đới xuất hiện từ cuối thập kỷ 1970 (với luận điểm và nghiên cứu của Ken Yeang trong

các cuốn “Design with the Nature” và “The Green Skyscraper”), rồi dần dần nảy sinh thêm các trào lưu khác, được gọi chung là *Kiến trúc “xanh”*. Tất cả cùng chung mục tiêu tìm kiếm giải pháp cho những khía cạnh khác nhau của mối quan hệ thân thiện giữa Kiến trúc và Môi trường, đặt trong một chiến lược *phát triển bền vững*:

- *Kiến trúc sinh thái*: giảm thiểu tác động có hại tới môi trường (khói bụi, chất thải, nhiệt, tiếng ồn, nước,...).
- *Kiến trúc sinh – khí hậu*: thích ứng với điều kiện khí hậu đặc thù của từng vùng.
- *Kiến trúc tiết kiệm năng lượng*: hiệu suất năng lượng cao, sử dụng năng lượng tự nhiên có thể tái tạo được (gió, mặt trời, địa nhiệt,...).
- *Kiến trúc thông minh*: được lập trình để điều tiết tự động các hệ thống kỹ thuật. [32]

Kiến trúc “xanh” luôn đề cao tính riêng của yếu tố địa điểm. Một tác phẩm kiến trúc có giá trị khi “linh hồn của tác phẩm” hòa quyện cùng với những đặc trưng của không gian địa điểm để tạo nên “Hồn nơi chốn”- Một khái niệm văn hóa phi vật thể cho một thực thể kiến trúc ở một vị trí nhất định. [29]

Cùng với quá trình toàn cầu hóa (globalization), kiến trúc cũng đã có những tác động cho riêng mình. Xu hướng toàn cầu hóa/ quốc tế hóa trong kiến trúc có hiệu quả không nhỏ tới việc xóa nhòa ranh giới các quốc gia và dân tộc; nhưng cũng rất dễ làm mờ đi bản sắc riêng của quốc gia hay dân tộc đó. Xu hướng địa phương hóa (localization) đã xuất hiện tạo ra sự cân bằng cho các vấn đề ấy.

Công trình Chợ nói chung và CDM NSTP nói riêng, là thể loại công trình thiết yếu trong chuỗi sản xuất và tiêu thụ của xã hội, phản ánh trực tiếp văn hóa ứng xử của xã hội trong mối quan hệ giữa Kiến trúc với Môi trường. CDM NSTP có diện tích chiếm đất lớn, diện tích sân bãi, đường giao thông, diện tích phủ mái lớn; thời gian hoạt động buổi tối / đêm, luôn cần đảm bảo điều kiện tiện nghi & vi khí hậu - nhưng phải bền vững về môi trường sinh thái, về văn hóa – xã hội & về kinh tế - kỹ thuật, sử dụng các tài nguyên (đất, nước, vật liệu,...) một cách hợp lý, sử dụng năng

lượng tiết kiệm & hiệu quả, giảm thiểu tác động bất lợi đến môi trường, giảm chi phí xây dựng, vận hành & tái thiết,...; các vấn đề đó đều là những vấn đề cốt lõi mà Kiến trúc “xanh”/ Kiến trúc bền vững đặt ra.

Xu hướng Kiến trúc “xanh” / Kiến trúc bền vững cùng các yếu tố của Kiến trúc “địa phương” là xu hướng phù hợp để áp dụng cho CDM NSTP Hà Nội trong điều kiện hiện nay.

2.2 CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CHỢ ĐÀU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HÀ NỘI

2.2.1 Thị trường và quy luật Cung Cầu

2.2.1.1 Thị trường, Thị trường NSTP và mối quan hệ Cầu – Cung

Thị trường thường được hiểu là nơi diễn ra sự mua, bán các hàng hóa hay dịch vụ. Chợ là cấp bậc đơn giản nhất về thị trường, là nơi mọi người tiến hành các giao dịch về hàng hóa.

Thị trường là tập hợp các điều kiện và thỏa thuận mà thông qua đó người mua và người bán tiến hành sự trao đổi hàng hóa với nhau. [19]

Từ đó, **Thị trường NSTP** là *Thị trường trao đổi loại hàng hóa NSTP.*

Thị trường Hàng hóa NSTP được xếp loại là thị trường hàng hóa giao ngay

Nói đến thị trường là nói đến mối quan hệ tương tác **Cầu - Cung** về hàng hóa. Kết quả của sự tương tác này xác định giá cả cũng như lượng hàng hóa được giao dịch. Trong đó Cầu luôn xuất hiện trước, từ đó có Cung. Tiệm cận cân bằng giữa Cầu và Cung đảm bảo sự ổn định của Thị trường.

Hoạt động của công trình chợ nằm trong hoạt động của hệ thống thị trường; khái niệm chợ nằm trong phạm vi của khái niệm thị trường. Trong hệ thống thị trường hiện nay, chợ được xếp vào loại thị trường hàng hoá giao ngay. [53]

Khái niệm chợ bao hàm những cấu thành cơ bản chung với khái niệm thị trường: 1) *không gian thị trường cụ thể*; 2) *thời gian hoạt động cụ thể*; 3) *lượng tham gia thị trường*; 4) *quan hệ trao đổi*.

Có thể nhìn nhận chợ là một cơ sở để thực hiện hoạt động mua bán hàng hoá, hay để thực hiện chức năng thương nghiệp thì chợ cũng gắn với các cơ sở khác, như

cửa hàng trung tâm, siêu thị,... Mặt khác, chợ còn là một loại hình thương nghiệp truyền thống, được tổ chức tại một địa điểm nhất định, đáp ứng các nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hoá và nhu cầu tiêu dùng của khu vực dân cư.

2.2.1.2 CDM NSTP và mối quan hệ trong Thị trường

Về cơ bản có 2 cách tiếp cận phạm trù CDM NSTP [53] [54]:

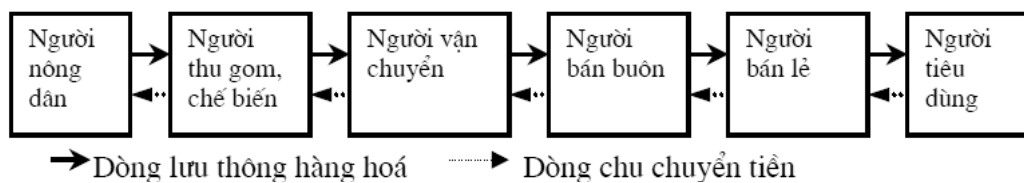
a. CDM NSTP là một thiết chế thị trường (thực hiện quan hệ Cầu – Cung)::

- CDM NSTP được xem là loại thị trường hàng hoá giao ngay, thuộc cung bậc phát triển thấp hơn so với các loại thị trường kỳ hạn và triển hạn

- Chợ là loại thị trường cạnh tranh tương đối hoàn hảo do số lượng người mua và người bán lớn và chi phí gia nhập thị trường thấp

- Về quan hệ cung - cầu, giá cả hàng hoá nông sản trên chợ thường xuyên biến động do tác động của nhiều yếu tố khác nhau (như tính không đồng đều về phẩm cấp chất lượng của hàng hoá, tính mùa vụ của sản xuất và tiêu dùng, tính không đầy đủ về thông tin thị trường)

- Về quan hệ thị trường theo chiều dọc, CDM NSTP quy tụ từ những người trực tiếp sản xuất (các hộ nông dân), người thu gom & vận chuyển, người mua buôn & bán buôn (thương nhân, người môi giới) - cho đến những người phân phối / tiêu dùng trung gian và người tiêu thụ cuối cùng (Hình 2.4)



Hình 2.4: Quan hệ thị trường theo chiều dọc của CDM NSTP

Nguồn: [53]

Theo hàng hóa (NSTP): Sản xuất → Thu gom / chế biến → Vận chuyển → Mua/Bán buôn → Phân phối / bán lẻ → Tiêu thụ

Về không gian: Vùng sản xuất (nông thôn) → CDM → Chợ / Siêu thị / Cửa hàng / TTTM / Mạng (hệ thống phân phối / bán lẻ trong đô thị)

Các nghiên cứu tại thị trường các nước phát triển cho thấy, luôn có những điều kiện để thị trường giao ngay tồn tại. Chẳng hạn, các quá trình chế biến các sản

phẩm nông nghiệp thường khó có thể tạo ra sản phẩm phù hợp với tính đa dạng của nhu cầu tiêu dùng, hay các điều kiện về mùa vụ và sự biến động giá cả,...

b. CDM NSTP là nơi mua - bán hàng hoá:

Để đáp ứng nhu cầu trao đổi, mua bán hàng hoá và dịch vụ, trên thị trường còn có nhiều loại hình thương nghiệp khác như hệ thống chợ (bán lẻ), hệ thống siêu thị, các cửa hàng, các trung tâm thương mại lớn,..

Các không gian & loại hình hoạt động thương mại trong thị trường:

- Chợ: người mua và người bán trực tiếp thỏa thuận (mặc cả) giá hàng hóa
- Siêu thị: người bán quyết định giá, người mua chỉ được quyền chọn
- Sàn giao dịch: người mua và bán đều phải thông qua môi giới trung gian
- Sàn đấu giá: người mua được quyền quyết định giá

Mối quan hệ giữa chúng là quan hệ trong cùng một hệ thống cung cấp các sản phẩm nông nghiệp cho tiêu dùng xã hội, vừa có tính hợp tác, vừa có tính cạnh tranh trong suốt quá trình phát triển. Tại những vùng sản xuất lớn, CDM NSTP có thể tiến tới bao gồm cả các loại hình Chợ, Sàn giao dịch, Sàn đấu giá.

Về phương diện hợp tác, mối quan hệ này do nhiều yếu tố khác nhau qui định:

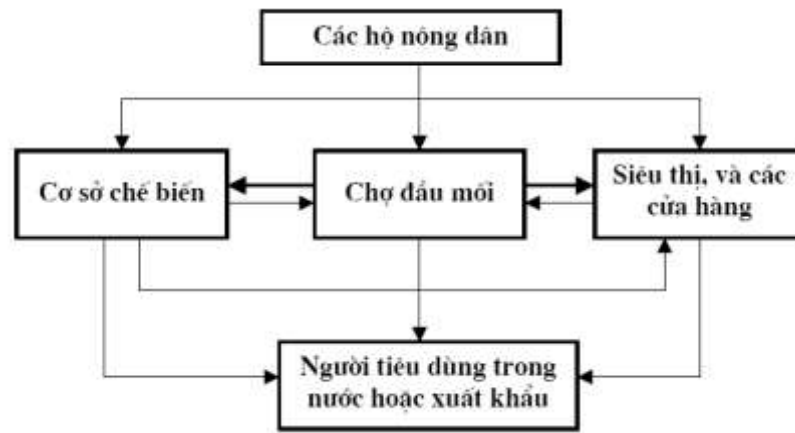
- mỗi loại hình thương nghiệp thường phù hợp với hoạt động kinh doanh hàng nông sản ở một mức chất lượng, giá cả và sự phong phú về chủng loại... nhất định.
- sự khác biệt về chi phí gia nhập hệ thống kinh doanh hàng nông sản của các đối tượng khác nhau
- sự khác biệt về trình độ quản lý và yêu cầu tổ chức kinh doanh của các loại hình thương nghiệp.

Về phương diện cạnh tranh, mối quan hệ giữa CDM NSTP với các loại hình thương nghiệp khác cũng mang tính loại trừ và thay thế lẫn nhau. Tuy nhiên, đây là một quá trình mang tính lâu dài và phụ thuộc vào trình độ, tốc độ phát triển chung của nền kinh tế, đặc biệt là trình độ tiêu dùng của dân cư (thu nhập, chi tiêu, thị hiếu, xu hướng mua sắm,...).

2.2.1.3 Mạng lưới Chợ, CDM NSTP trong Thị trường

Hoạt động của CDM không thể tách rời khỏi yếu tố mạng lưới có tính tầng bậc

của hệ thống thương mại. Cách tiếp cận CDM như là một thị trường sơ cấp / hạ tầng thương mại, sẽ cho phép thấy rõ các mối quan hệ cung – cầu của chợ và sự phân khúc / phân đoạn nhu cầu của các thị trường thứ cấp tiếp theo. Cách tiếp cận CDM như là một cơ sở mua buôn - bán buôn hàng hoá sẽ cho phép làm rõ những điểm khác biệt giữa CDM với các chợ mua - bán nông sản khác, đặc biệt là nghiên cứu xu hướng phát triển của CDM NSTP trong quá trình phát triển của mạng lưới chợ & hệ thống thương mại nói chung



Hình 2.5: Quan hệ giữa CDM và các loại hình kinh doanh, sản xuất – phân phối nông sản

Nguồn: [53]

CDM xuất hiện nhằm đảm bảo sự vận hành liên thông của hệ thống thương mại trong thị trường. CDM NSTP có nhiệm vụ trọng tâm là cung cấp bán buôn các mặt hàng NSTP đáp ứng nhu cầu tiêu dùng hàng ngày của đô thị (đây là điểm đặc thù của các CDM NSTP Hà Nội - do không phải là vùng nông nghiệp trọng điểm nên không có / ít có vai trò thu mua trung chuyển để xuất khẩu ra các vùng hoặc quốc gia khác). Đồng thời là nơi kiểm soát đảm bảo vệ sinh an toàn và sơ chế NSTP tại các cửa ngõ đầu vào của Thủ đô. CDM còn là công cụ điều tiết thị trường, cho phép kiểm soát & can thiệp để bình ổn thị trường trong các trường hợp thiên tai, dịch bệnh, khủng hoảng,..

Như vậy, Mạng lưới chợ xuất hiện song song với sự vận hành liên thông của thị trường.

2.2.1.4 Đặc điểm Cầu – Cung của Thị trường NSTP Hà Nội

a. Cầu – nhu cầu tiêu thụ hàng hóa NSTP của Hà Nội

Về vùng tiêu thụ:

Hà Nội có sự phân hóa rất rõ trong các loại vùng tiêu thụ. Quá trình đô thị hóa nhanh chóng cùng với diện tích mở rộng của toàn vùng đã khiến cho Hà Nội trở thành tập hợp của một số đô thị có quy mô từ nhỏ đến rất lớn, xen kẽ giữa chúng vẫn là các vùng nông thôn hoặc làng quê. Mỗi khu vực có một nhu cầu tiêu thụ về lượng cũng như về chất khác nhau.

Bảng 2-2: Mức tiêu thụ tháng cao nhất trong năm (tháng Tết) của Hà Nội (đvi:Tấn)

Nguồn: Sở Công thương Hà Nội

	Lương thực	Rau củ quả	Thịt trâu bò	Thịt gia cầm	Thịt lợn	Thủy hải sản	Bánh mứt kẹo	Tổng Khối lượng tháng 12 AL	Tổng Khối lượng năm
2010	80.000	90.000	3.000	6.000	12.000	5.000	1.300	197.300	2.367.600
2011	65.000	90.000	3.000	6.000	12.000	5.000	1.300	182.300	2.187.600
2012	65.000	90.000	3.000	6.000	12.000	5.000	1.500	182.500	2.190.000

Về lượng tiêu thụ hàng hóa:

Khi định lượng khối lượng hàng hóa NSTP tiêu thụ của Hà Nội, ta có thể sử dụng số liệu của các tháng Tết Âm lịch. Đây là thời điểm mà nhu cầu tiêu thụ hàng hóa NSTP ở mức cao nhất trong năm, tăng khoảng 20% so với các tháng khác. Theo

Bảng 2-3: Mức tiêu dùng một số mặt hàng lương thực thực phẩm chủ yếu bình quân đầu người một tháng phân theo mặt hàng theo các năm (kg/người) [49]

Loại hàng	2010	2012	2014	2016
Gạo (Kg)	9,7	9,6	9,0	8,8
Lương thực khác (quy gạo) (Kg)	1,1	1,0	1,0	1,1
Thịt các loại (Kg)	1,8	1,8	1,9	2,1
Mỡ, dầu ăn (Kg)	0,3	0,3	0,3	0,4
Tôm, cá (Kg)	1,4	1,5	1,4	1,5
Trứng gia cầm (Quả)	3,6	3,6	3,7	4,2
Đậu phụ (Kg)	0,5	0,5	0,5	0,5
Đỗ các loại (Kg)	0,1	0,1	0,1	0,1
Lạc, vừng (Kg)	0,1	0,1	0,1	0,1
Rau (Kg)	2,3	2,1	1,9	1,8
Quả (Kg)	1,0	0,9	0,9	0,9
Tổng theo tháng	24,5	23,9	23,9	24,8
Tổng theo năm (kg/người/năm)	262,8	258	249,6	258

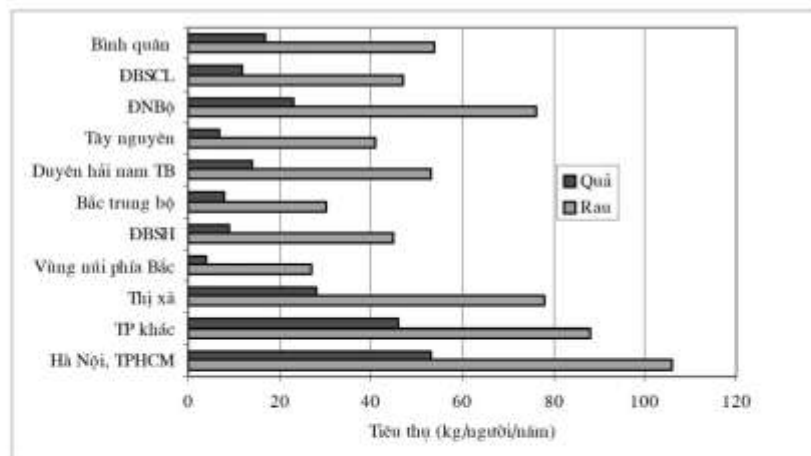
bảng dưới đây, nhu cầu tháng cao điểm tổng lượng hàng hóa NSTP

Nếu tính cả nước, theo Bảng 2-3, cho thấy năm 2016 mỗi người dân nước ta tiêu thụ bình quân khoảng 258 kg/người/năm. Nếu xét lượng hàng hóa không đi qua hệ

thống CDM, kết hợp tham khảo ý kiến các chuyên gia của Sở Thương mại, để tính tổng mức tiêu thụ NSTP lưu thông qua CDM NSTP cho Hà Nội, số liệu hợp lý bình quân là **200kg/người/năm**

Chất lượng NSTP:

Nhu cầu về chất lượng NSTP ngày càng tăng cao. Đối với sản phẩm thực phẩm, chất lượng sản phẩm là yếu tố người tiêu dùng quan tâm trước tiên, thứ hai là mức độ tuân thủ an toàn vệ sinh thực phẩm thông qua các chứng nhận về kiểm định chất lượng; thứ ba là yếu tố truyền thông; yếu tố thứ tư là nhãn hiệu sản phẩm và yếu tố cuối cùng là giá thành sản phẩm.



Nguồn: IFPRI, 2002

Khi thu nhập cao hơn, thì các hộ cũng tiêu thụ nhiều rau quả hơn. Tiêu thụ rau quả theo đầu người giữa của các hộ giàu nhất gấp 5 lần các hộ nghèo nhất, từ 26 kg đến 134 kg. Sự chênh lệch này đối với quả là 14 lần, với rau là 4 lần. Kết quả là, phần quả tăng từ 12% đến 32% trong tổng số tăng. Nhu cầu về cam, chuối và xoài tăng mạnh khi thu nhập tăng, nhưng su hào thì tăng chậm hơn rất nhiều

Hình 2.6: Nhu cầu tiêu thụ rau quả tỷ lệ với thu nhập

Nguồn: IFPRI, 2002

Nhu cầu tiêu thụ hàng hóa thay đổi cả về chất lẫn về lượng:

- Chung loại nhu cầu hàng hóa ngày càng đa dạng
- Chất lượng hàng hóa cũng như chất lượng dịch vụ và dịch vụ hỗ trợ có nhiều thay đổi theo xu hướng chuyên môn hóa, công nghiệp hóa
- Bán kính phục vụ của các CT Thương mại ngày càng tăng
- Khi đô thị tăng trưởng và xã hội phát triển, nhu cầu tiêu thụ (Cầu) có sự thay

đổi về chất, xu hướng tiêu thụ rau quả của dân cư Hà Nội tăng tỷ lệ thuận với thu nhập bình quân đầu người của đô thị (Hình 2.6). Điều đó dẫn tới các nguồn Cung cũng chịu tác động.

b. Cung – nguồn cung cấp hàng hóa NSTP của Hà Nội

Về vùng cung cấp

Vùng cung cấp chính của CDM NSTP khác với những chợ loại I khác. Theo khoảng cách từ vùng cung cấp đến chợ, có thể phân vùng cung cấp của chợ đầu mối thành ba loại:

- Vùng cung cấp xuyên quốc gia: Hiện nay, CDM NSTP Hà Nội thường được cung cấp từ các nước như Trung Quốc, Thái Lan... chủ yếu thông qua CDM Long Biên, từ đó tỏa ra mạng lưới các CDM và hệ thống phân phối khác.

- Vùng cung cấp liên tỉnh Các loại hàng hoá trao đổi giữa các tỉnh cung cấp mặt hàng đặc thù như: Vĩnh Long (bưởi da xanh, bưởi Năm Roi, cam sành), Đồng Tháp (sầu riêng Moong thoong), Hà Tĩnh (bưởi Phúc Trạch), Bắc giang (vải chín sớm Hùng Long, vải U Lai), Nam Định (gạo Hải Hậu)...

- Vùng cung cấp địa phương: Thông thường vùng cung cấp phân bố xung quanh chợ với bán kính khoảng 10 km, từ nông dân với số lượng nhỏ lẻ và không thường xuyên. Hoạt động của chợ thường tập trung vào ban đêm và có vai trò như một chợ dân sinh cùng với hoạt động của chợ xanh. Đối với các CDM NSTP thì yếu tố này chỉ quan trọng đối với các loại nông sản có số lượng nhỏ, vận chuyển bằng các phương tiện thô sơ như xe đạp, xe máy. CDM NSTP bố trí gần nơi cung cấp hàng hoá sẽ khuyến khích người nông dân tăng gia sản xuất. Và ngược lại, chính người nông dân cung cấp các loại hàng nhỏ lẻ này, khi tham gia đông đảo trong chợ tạo nên sức hút cho chợ đầu mối, tạo môi trường đầu tư tốt cho các loại NSTP vận chuyển với số lượng lớn. Khi quy hoạch CDM NSTP thì vấn đề này cần được xem trọng.

Lượng cung cấp nội vùng Hà Nội

Về cơ bản, Hà Nội sản xuất rất ít NSTP, nhiều mặt hàng Hà Nội không sản xuất được (VD: dầu ăn) nên nhu cầu tiêu dùng của người dân được cung ứng chủ yếu từ

các địa phương khác.

Bảng 2-4: Khả năng tự đáp ứng các mặt hàng NSTP của Hà Nội – 2012

Nguồn: Sở Công thương Hà Nội

	Gạo thơm	Rau củ quả	Thịt trâu bò	Thịt gia cầm	Thịt lợn	Thủy hải sản
Năng lực SX (tấn/năm)		500.000	17.000	20.000	130.000	
Nhu cầu (tấn/năm)		900.000	30.000	42.000	130.000	
Tỷ lệ đáp ứng nội vùng	3-5%	55%	75%	38%	70%	3-5%

Chất lượng hàng hóa cung cấp

Hiện nay chất lượng hàng hóa NSTP cung cấp cho Hà Nội còn nhiều vấn đề. Hệ thống quản lý thị trường, kiểm dịch và vệ sinh an toàn thực phẩm chưa kiểm soát hết được các nguồn hàng.

Đa dạng nguồn cung cấp hàng hóa:

- Vùng nguyên liệu mở rộng, vượt quá biên giới quốc gia
- Chuyên môn hóa sâu trong việc gia công sản phẩm, tạo ra những nguồn hàng mới không theo địa bàn truyền thống;
- Xuất hiện nhiều mặt hàng mới, đòi hỏi nhiều kỹ thuật mới hỗ trợ cho việc giao thương (kho tàng, bến bãi, kiểm định vv....)

2.2.1.5 Triển vọng phát triển của CDM NSTP trên góc độ Thị trường

Khi đô thị Hà Nội phát triển, có thể đưa ra các dự báo về thị trường NSTP như sau:

- Về Nhu cầu tiêu thụ hàng hóa: Tăng lượng rau xanh, giảm lượng thịt cá trong chi phí thực phẩm; Tổng khối lượng hàng hóa tỉ lệ thuận với dân số tiêu thụ thực tế của đô thị; Đòi hỏi cao về Vệ sinh an toàn thực phẩm, chất lượng hàng hóa, hình thức / nhãn mác bao bì, hướng tới các mặt hàng đã qua chế biến.
- Về Nguồn cung NSTP: vùng cung cấp liên tục biến động, mở rộng và quốc tế hóa; yếu tố địa phương của mặt hàng không còn tính quyết định;
- Vai trò của CDM NSTP trong hệ thống thương mại: Cung cấp bán buôn các mặt hàng NSTP theo nhu cầu đô thị Hà Nội là nhiệm vụ trọng tâm; Là nơi kiểm

soát vệ sinh an toàn và sơ chế NSTP của ngô cho đô thị;

- Trình độ thương mại sẽ ngày càng phát triển, các hình thức giao thương sẽ được hỗ trợ mạnh từ các phương tiện công nghệ thông tin; hệ thống kho vận logistic sẽ hoàn hảo hơn, giảm thiểu các trung gian thương mại.

Các CDM NSTP Hà Nội có nhiệm vụ chủ yếu là cung cấp hàng hóa cho tiêu dùng của đô thị. Đây là đặc điểm riêng rõ nét xuất phát từ việc Hà Nội không phải là Vùng Nông nghiệp trọng điểm; khiến cho các CDM NSTP của Hà Nội không có hoặc ít có vai trò thu mua chung chuyên xuất khẩu ra các vùng hoặc quốc gia khác.

Về lý thuyết, ta có thể xác định rằng nhu cầu tiêu thụ của người dân đô thị (về lượng cũng như về chất) là bình đẳng trên các phân khu của đô thị ấy; có nghĩa là, người dân ở mọi khu vực đô thị có nhu cầu như nhau về rau, thịt, nhu yếu phẩm vv... Do đó nhu cầu tiêu thụ hàng hóa cũng là bình đẳng trên các hướng địa lý tiếp cận của đô thị. Điều này đòi hỏi các CDM NSTP có các tính chất phân phối các mặt hàng như nhau trên mọi hướng tiếp cận đô thị; không lệ thuộc vào hướng cung cấp hàng hóa đặc thù. Việc khác biệt về hướng cung cấp hàng hóa đặc thù được khắc phục bởi hệ thống liên thông các CDM NSTP hoạt động theo vành đai đô thị.

2.2.2 Trình độ thương mại, phương thức và năng lực lưu thông hàng hóa NSTP

2.2.2.1 Trình độ thương mại

Trình độ thương mại là mối dây kết nối 2 mặt Cầu – Cung của thị trường; đồng thời nó còn tác động tích cực tới mặt Cầu khi có thể giới thiệu và tiếp thị các mặt hàng tiên tiến của các khu vực thị trường khác, dẫn tới thay đổi cả mối quan hệ Cầu –Cung. Song hành với trình độ thương mại là năng lực vận chuyển của hệ thống hạ tầng giao thông của quốc gia và đô thị. Các yếu tố này nhiều khi không phát triển ngang tầm của nhau, tạo ra những tồn tại lệch pha bất hợp lý giữa Cung và Cầu cho đô thị. [19]

2.2.2.2 Phương tiện vận chuyển lưu thông hàng hóa

Đối với Hà Nội, đặc thù có thể thấy:

- Có rất nhiều nhà bán lẻ quy mô nhỏ, với cơ sở nằm rải rác khắp thành phố
- Nguồn hàng cung cấp cho hệ thống bán lẻ không đầy đủ và ổn định

- Mạng lưới giao thông hạn chế, hay tắc nghẽn hoặc không thuận tiện

	Đồng ruộng	Hộ gia đình	Làng	Chợ trung tâm	Trung tâm quận	Trung tâm vùng
Loại Hạ tầng giao thông phổ biến	Lối mòn/nhỏ	Lối mòn/đường làng	đường làng	đường làng/đường bê tông	đường bê tông 1-2 làn	đường nhựa 2 làn
Loại phương tiện giao thông phổ biến	gánh/đội	Phi cơ giới	Phi cơ giới	Phi cơ giới	Cơ giới	Cơ giới
Lượt phương tiện/ngày		0-5	5-50	20-200	>100	>1500
Khoảng cách vận chuyển thông thường	1-5 km	1-10 km	5-20 km	10-50 km	20-100 km	50-200 km
Trách nhiệm quản lý						
Loại mạng lưới	Hạ tầng giao thông nông thôn			Quốc lộ/Tỉnh lộ		

Bảng: Quan hệ giữa phương tiện và năng lực vận chuyển hàng hóa. Nguồn: FAO [76]

2.2.3 Các yếu tố tự nhiên, văn hóa, xã hội

2.2.3.1 Điều kiện tự nhiên khí hậu Hà Nội

Nằm trong vùng đồng bằng Bắc bộ, chịu ảnh hưởng của chế độ gió mùa nhiệt đới ẩm chí tuyến. Hàng năm có bốn mùa xuân, hạ, thu, đông.

Bảng 2-5: Đặc điểm thời tiết trong năm của Hà Nội

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Mùa	Tháng trong năm	Nhiệt độ trung bình	Đặc điểm
Xuân	2-3-4	17-23°C	ấm áp, mưa phùn
Hạ	5-6-7	27-37°C	trời nắng, mưa nhiều
Thu	8-9-10	25-28°C	trời mát, mưa nhiều
Đông	11-12-1	10-15°C	mùa khô lạnh, ít mưa

Hà Nội có nhiệt độ trung bình hàng năm là 23°C (tuy nhiên mùa hè rất nóng, nhiệt độ không khí 35-38°C nhưng ngoài sân / mái lên tới 60-70 °C, ảnh hưởng đến hoạt động ngoài trời), số giờ nắng: 1464 giờ, tổng lượng bức xạ: 122 Kcal/cm² (có khả năng khai thác năng lượng mặt trời để chiếu sáng khi CDM hoạt động chủ yếu về đêm).

Hà Nội có lượng mưa lớn (1676mm), số ngày mưa nhiều (144 ngày), độ ẩm cao

(84%-95%) (→ dễ bị nôm / đọng sương ảnh hưởng đến chất lượng hàng -> lưu giữ / bảo quản NSTP)

2.2.3.2 Đặc điểm văn hóa, xã hội

a. Văn hóa tổ chức cộng đồng và giao tiếp xã hội

Nhận thức về vũ trụ (Vũ trụ quan của) Người Việt:

Văn hoá Việt là văn hoá nông nghiệp. Chính vì thế, đời sống của người Việt nhìn chung vẫn thiên về tính “Âm” với cuộc sống định cư, lương thực mùa màng phụ thuộc nhiều vào tự nhiên. Văn hoá của người Việt có sự đề cao các hoạt động và hiệu quả mang tính “tĩnh”, “mềm”, không cứng nhắc, hoà hợp với thiên nhiên, uyển chuyển trong mọi tình huống. [37]

Không gian và thời gian trong vũ trụ quan của người Việt thấm nhuần tính biến ảo, mềm mại, chấp nhận những chuyển động mở, từ chối xu hướng kết thúc hay định hình. Đây là những yếu tố chính tác động tới các công trình công cộng với yêu cầu cơ động, linh hoạt trong không gian sử dụng, mở về cấu trúc, mềm mại, uyển chuyển trong tạo hình và biến chuyển không gian, đồng thời mang tính ước lệ cao.

Cũng từ đó, nhu cầu tiêu dùng NSTP của người dân cũng trở nên linh hoạt, không cứng nhắc, mùa nào thức nấy; mức độ và chủng loại hàng hóa tiêu thụ không có nhiều biến động do các lựa chọn mặt hàng thay thế luôn sẵn có, ít khi xảy ra tình huống sốt hàng hóa giả tạo.

Nhận thức về con người (Nhân sinh quan) của Người Việt:

Nhận thức về con người trong Văn hoá của người Việt cũng tương đồng với vũ trụ quan của họ. Con người trong nhân sinh quan của người Việt được xây dựng như một mô hình Âm – Dương, Ngũ hành hoàn chỉnh như sự hoàn chỉnh của bản thân vũ trụ. Vì thế, con người được coi là hoà hợp trong một công trình kiến trúc khi thống nhất được con người ấy với môi trường vật chất cũng như tinh thần ở xung quanh, tạo ra được sự cân bằng tối đa giữa con người với cảnh quan, con người với khí hậu và con người với bản thân họ.

Tổ chức đời sống tập thể:

Gồm ba lĩnh vực quan trọng nhất là: tổ chức quốc gia, tổ chức nông thôn và tổ

chức đô thị. Việt Nam có nền văn hoá gốc nông nghiệp nên tổ chức nông thôn là tổ chức quan trọng nhất, sau đó đến tổ chức quốc gia, tổ chức đô thị thường chiếm vai trò mờ nhạt nhất. Trong truyền thống văn hoá Việt Nam, tổ chức đời sống tập thể được xây dựng dựa trên những mối quan hệ sắp xếp giảm dần: gia tộc – làng, phường, hội – liên làng (xã, thôn) – vùng – miền – quốc gia. Trong những mối quan hệ đó, *tính cộng đồng và tính tự trị* nổi lên như hai đặc trưng cơ bản của tổ chức đời sống tập thể và cũng có mức độ ảnh hưởng giảm dần theo thứ tự sắp xếp trên. Bên cạnh đó là truyền thống kiểm soát thuộc về nam giới đối với những hoạt động xã hội dưới những tác động hậu trường của nữ giới. Những yếu tố đó khiến cho các công trình kiến trúc CDM phải có những nguyên tắc tồn tại của riêng nó để có thể thoả mãn những câu hỏi: phục vụ ai, phục vụ khối dân chúng nào, bán kính phục vụ là bao nhiêu, phục vụ mục đích gì, vv...

Tổ chức đời sống cá nhân

Đời sống mỗi cá nhân trong cộng đồng được tổ chức theo những tập tục (phong tục), chịu ảnh hưởng mạnh của hệ thống tôn giáo tín ngưỡng. Các cá nhân giao tiếp với nhau bằng hình thức chủ yếu là Ngôn ngữ. Bên cạnh đó họ có nhu cầu thoả mãn đời sống tinh thần bằng các hình thức nghệ thuật khác nhau.

Về tín ngưỡng, người Việt nhìn chung có quan điểm đa thần với sự tôn trọng và gắn bó mật thiết với thiên nhiên. Cấu trúc tín ngưỡng của người Việt phản ánh đậm nét nguyên lý Âm – Dương, từ đối tượng thờ cho tới cách thức giao lưu giữa hai cõi. Là một nền văn minh gốc nông nghiệp, tín ngưỡng của người Việt với yếu tố trọng “Âm” luôn có khuynh hướng đề cao nữ tính, đặc biệt có thể xem nó như một thứ tôn giáo dân tộc đặc biệt: Đạo Mẫu.

Về phong tục, người Việt có truyền thống sắp xếp mối ảnh hưởng về quyền lợi theo thứ tự Gia tộc – Làng xóm – Cá nhân. Đối với các hoạt động lễ, hội, người Việt có quan điểm thâm nhuần triết lý Âm – Dương, với sự tổng hợp uyển chuyển của cái linh thiêng với cái trần thế, của cái kết thúc với cái bắt đầu, của hoạt động tinh thần với hoạt động vật chất.

Trong giao tiếp, người Việt có thiên hướng nói đến những nội dung “tĩnh” bằng

hình thức “động”. Trong nghệ thuật, người Việt coi trọng tính biểu trưng, ước lệ, chú trọng “gọi nhiều hơn tả”, tập trung vào nội dung hơn là hình thức, thiên nhiều về yếu tố biểu cảm tinh thần hơn là các yếu tố mô tả vật chất, sự vật, sự việc với tính tổng hợp rất cao. [37]

b. Văn hóa ứng xử với môi trường tự nhiên trong các công trình kiến trúc công cộng

Người Việt có truyền thống ứng xử với tự nhiên một cách linh hoạt, hài hoà, thống nhất với tự nhiên, coi trọng những gì mà tự nhiên đem lại, trọng yếu tố tĩnh hơn yếu tố động, tìm cách thích ứng để tồn tại, ít có tác động để áp chế tự nhiên.

Để đối phó với môi trường, người Việt có xu hướng hoà mình vào trong nó, chủ động tránh những yếu tố bất lợi và tận dụng những yếu tố phù hợp, đương đầu với tự nhiên ở mức độ thấp nhất và bằng chính những sản phẩm của tự nhiên.

c. Văn hóa ứng xử với môi trường xã hội trong các công trình kiến trúc công cộng

Đối với môi trường văn hoá - xã hội, người Việt có truyền thống dung hòa và tích hợp. Dung hợp là sự tiếp nhận và biến đổi các yếu tố văn hóa khác nhau để tạo nên cái mới một cách biện chứng (tiếp biến văn hoá).

Đối với những yếu tố ngoại lai, văn hoá Việt Nam có cách ứng xử tôn trọng sự hiếu hoà, độ lượng; khi buộc phải sử dụng sức mạnh, tính tổng hợp được huy động tối đa, trên mọi phương diện và linh hoạt trong mọi tình huống.

Phổ biến hiện tượng dung hợp các yếu tố ngoại lai với nhau và với văn hoá bản địa. Tính dung hòa & tích hợp đã tạo cho văn hoá Việt Nam khả năng bảo tồn và phát triển trong sự tiếp biến với nhiều dòng văn hoá khác.

d. Ảnh hưởng của văn hoá Phương Tây trong đô thị Hà Nội

Môi trường văn hóa Việt Nam với sự du nhập và tiếp biến văn hóa Phương Tây:

Sự tiếp xúc đầu tiên là trên phương diện thương mại và tôn giáo, sau đó lan dần sang đời sống sinh hoạt. Ảnh hưởng đáng kể nhất trên bình diện văn hoá vật chất là trong các lĩnh vực phát triển đô thị, công nghiệp và giao thông, với sự các loại hình & công nghệ mới. Trên bình diện văn hoá tinh thần, ngoài tôn giáo còn có các lĩnh

vực văn tự, nghệ thuật, giáo dục, khoa học, tư tưởng. Dù ở lĩnh vực nào cũng phải có sự biến đổi / biến thể phù hợp với môi trường bản địa và nhận được phản ứng thân thiện từ người dân. Những trường hợp chuyển giao văn hoá cưỡng bức đều bị phản ứng gay gắt, thậm chí quá khích - phủ nhận cả những mặt tích cực của yếu tố được du nhập.[22]

Kitô giáo tác động mạnh đến xã hội Việt Nam nhưng không để lại dấu vết trong sự biến đổi nhận thức của người Việt. Sự biến đổi về nhận thức của người Việt xuất phát từ lối tư duy phân tích của phương Tây. Tôn giáo và tín ngưỡng được xem xét nhiều hơn dưới góc độ lý luận phân tích, nguyên lý Âm - Dương được nhìn nhận cụ thể hơn, tính Âm của văn hoá Việt Nam giảm dần.

Cơ cấu dân cư đô thị Hà Nội:

Cơ cấu dân cư Hà Nội chịu ảnh hưởng mạnh của văn hoá & kinh tế đô thị, nhưng không sao chép nguyên bản tổ chức đô thị phương Tây mà có những biến đổi nhất định phù hợp với văn hoá bản địa. Sự phân ngành xã hội với tính chuyên môn hóa, đa dạng các ngành nghề mới xuất hiện, những nguyên tắc vận hành hoạt động đô thị, sự thay đổi hình thái kinh tế, cơ cấu chính trị mang tính dân chủ cộng hoà,... đã tạo ra những thay đổi cơ bản về thành phần, tính chất và quan hệ giữa các bộ phận dân cư. Nhìn chung, tiếp biến văn hoá với Phương Tây dẫn đến sự ra đời của nhiều ngành dân cư mới như: trí thức, công nhân, chính trị gia, tư sản, tiểu tư sản dân tộc, tư sản mại bản, tiểu thương,.. Ở mỗi giai đoạn lịch sử, cơ cấu chính trị xã hội lại tạo ra những động lực thúc đẩy sự phát triển của một số thành phần, đồng thời kìm hãm, hạn chế một số thành phần khác. Dù vậy, sự tiếp biến văn hoá Phương Tây đã góp phần đem lại tính tách biệt khá rõ ràng trong phân ngành cơ cấu dân cư đô thị Hà Nội, trong chức năng nhiệm vụ cũng như nhu cầu của các ngành cơ cấu ấy. Ví dụ: sự phân khu trong cấu trúc đô thị Hà Nội không thể triệt để như ở phương Tây nếu không có sự cưỡng bức của chính quyền; tương tự như vậy trong sự phân ngành, quan hệ quản lý tầng bậc, quan hệ hoạt động tương hỗ trong cơ cấu dân cư đô thị.

Sự biến đổi về lối sống và tập quán:

Đô thị mới có vai trò chủ đạo trong quản lý và thúc đẩy phát triển cơ cấu vùng, cơ cấu quốc gia - mà trong văn hóa truyền thống trước kia luôn đặt trên vai các vùng nông nghiệp nông thôn. Người dân đô thị truyền thống có lối sống và tập quán mang đậm đặc trưng của môi quan hệ xã hội theo cơ cấu làng xã, áp dụng vào các phường hội sản xuất và buôn bán ở đô thị; thấy rõ ở phạm vi tác động giữa các yếu tố “đô” và “thị”, quan hệ phường / liên phường lấn át quan hệ tổng thể đô thị, con người tập thể lấn át con người cá nhân. Dưới sự ảnh hưởng và tiếp biến với văn hoá phương Tây, lối sống của cư dân đô thị dần trở nên khác biệt so với trước, con người cá nhân được đề cao hơn, giao tiếp xã hội được mở rộng và chuẩn tắc hoá khi quan hệ xã hội chịu tác động mạnh hơn của cơ cấu đô thị với nguyên tắc tầng bậc, tập quán sinh hoạt thay đổi tuân theo những quy tắc chặt chẽ về không gian và thời gian xác định, tính ước lệ giảm dần, yếu tố vật chất dần lấn át yếu tố tinh thần.

2.2.4 Yếu tố kỹ thuật và công nghệ

Các kỹ thuật và công nghệ hiện đại có thể ảnh hưởng sâu sắc tới cấu trúc hoạt động cũng như ngôn ngữ biểu hiện của CDM, như:

- Công nghệ xây dựng mới được áp dụng trong xây dựng chợ (VD: kết cấu mái nhẹ, khẩu độ lớn; vật liệu cách nhiệt / chống nóng; các công nghệ tiết kiệm năng lượng / thân thiện với môi trường,...)
- Phương tiện bốc xếp và vận chuyển hàng hóa
- Công nghệ số trong Thương mại

Việc lựa chọn ứng dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến theo hướng phù hợp với đặc điểm khí hậu, tự nhiên và văn hóa Việt Nam trong kiến trúc CDM NSTP.

Kiến trúc tương thích với khả năng kinh tế và kỹ thuật của địa phương.

- Chức năng và quy mô công trình phải phù hợp với mức độ phát triển kinh tế vật chất của xã hội.
- Các giải pháp kiến trúc, kết cấu và kỹ thuật công trình phải phù hợp với khả năng thi công xây dựng của địa phương (trình độ tay nghề của công nhân, lực lượng máy móc phương tiện, nguồn cung cấp và chất lượng vật liệu,...), cũng như

thực tế vận hành sử dụng công trình (khả năng cung ứng, bảo trì bảo dưỡng...) trong tương lai.

- Cần cân đối giữa kinh nghiệm xây dựng truyền thống, tránh lạm dụng sức mạnh kỹ thuật để rồi bị lệ thuộc vào máy móc thiết bị.

2.3 CƠ SỞ PHÁP LÝ

2.3.1 Luật và các chính sách của Thành phố Hà Nội

Theo quyết định 12/2011/QĐ-UBND ký ngày 09 tháng 03 năm 2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc “Qui định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn Thành phố Hà Nội”, việc đầu tư quản lý chợ đã được chuyển giao dần cho các doanh nghiệp hoặc hợp tác xã thông qua chọn thầu.

Việc chuyển đổi này tuân theo Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003, sửa đổi và bổ sung bởi Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; trong đó mục 1 Điều 5: *Đầu tư xây dựng chợ “Nguồn vốn đầu tư xây dựng chợ bao gồm: .., trong đó chủ yếu là nguồn vốn của các doanh nghiệp, cá nhân sản xuất kinh doanh và nguồn vốn vay tín dụng”.*

Ngày 05 tháng 11 năm 2012, thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 5058/QĐ-UBND Phê duyệt quy hoạch mạng lưới bán buôn bán lẻ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, trong đó chỉ ra việc hình thành và phát triển 04 chợ đầu mối bán buôn nông sản - thực phẩm tổng hợp cấp vùng quy mô diện tích 50 - 100 ha ở 04 khu vực: phía Bắc (Mê Linh), phía Nam (Thường Tín - Phú Xuyên), phía Tây (Hòa Lạc, Thạch Thất) phía Đông (Gia Lâm). Tuy nhiên quy hoạch này mới mang tính định hướng, chưa thực sự phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành cũng như các cấp trên.

Những quy định này đã tác động rất nhiều đến hệ thống thương mại của Hà Nội:

- Do áp lực phát triển đô thị và các yếu tố kinh tế thị trường, đặc biệt là thị trường bất động sản, đa số các chợ chính truyền thống dần được các doanh nghiệp đầu tư mới, chuyển đổi theo phương thức kinh doanh siêu thị kết hợp văn phòng

hoặc nhà ở.

- Các chợ đầu mối nông sản ở ngoại thành hoặc các chợ do nhà nước đầu tư cũng được giao cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý, kinh doanh khai thác.

2.3.2 Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn thiết kế

2.3.2.1 Tiêu chuẩn thiết kế Chợ

Tại Việt Nam, công tác thiết kế kiến trúc CDM NSTP chủ yếu đang căn cứ theo TCVN 9211:2012 (cập nhật từ TCVN 361-2006).

Có 3 phân loại chợ (chợ loại 1 / 2 / 3) dựa theo cách phân loại cũ (trước QH 2007) của ngành công thương; đưa ra các yêu cầu hoạt động của chợ nói chung; chưa đi sâu vào loại hình CDM NSTP; tiếp cận Chợ như thể loại CTCC với chức năng chủ yếu là nơi Mua và Bán, dẫn tới cách tính toán quy mô và TCKG chợ theo số lượng “người sử dụng” - gồm người bán (số Điểm kinh doanh (ĐKD) và chỉ tiêu diện tích theo ĐKD) và người mua (tổ chức giao thông cho khách đến được các ĐKD); chưa tiếp cận Chợ như một thành tố của Thị trường với lưu lượng tiền - hàng luân chuyển trong quỹ thời gian và không gian. 2 cách tiếp cận này có thể dẫn tới các kết quả rất khác biệt cần khắc phục.

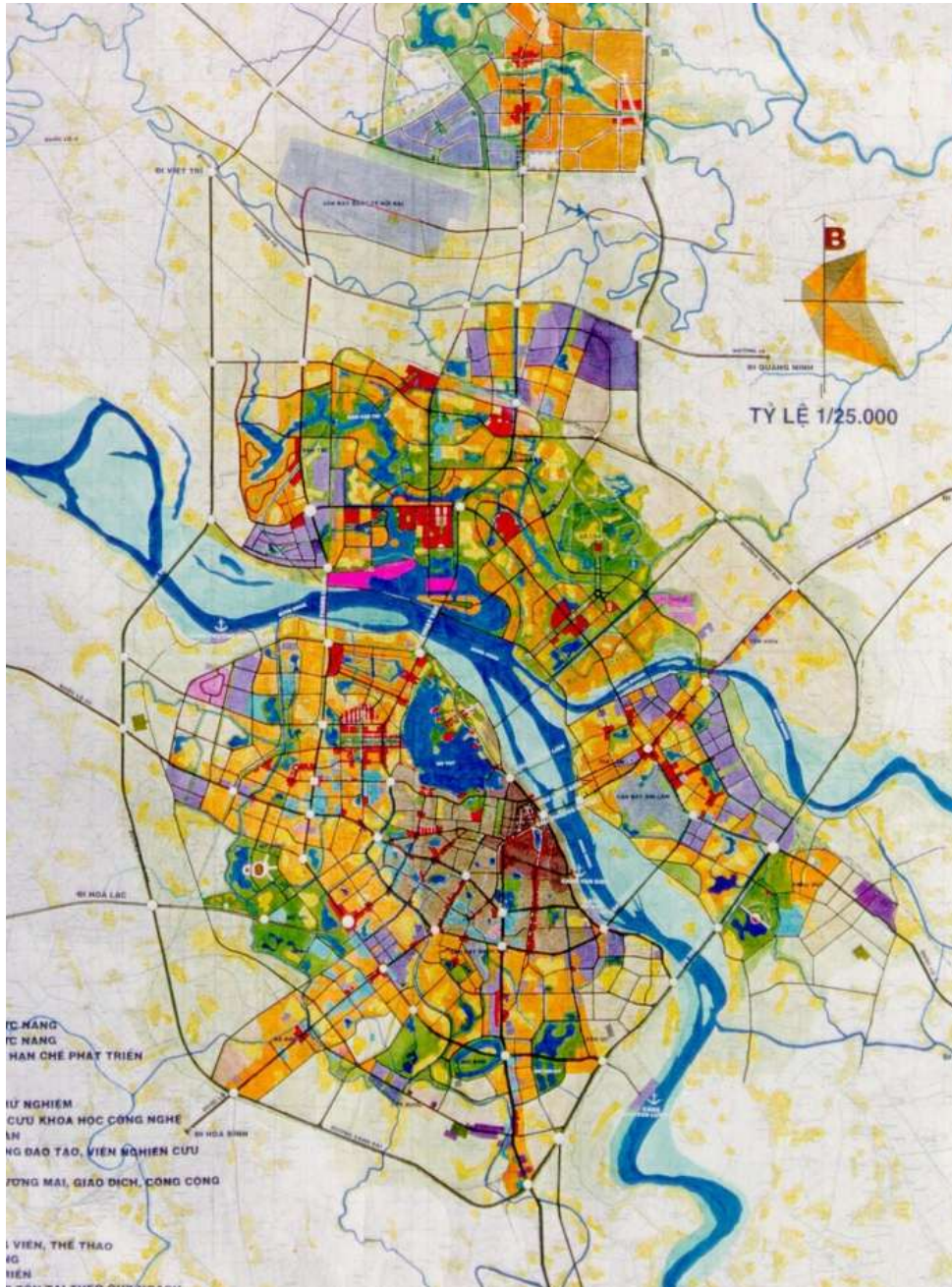
2.3.2.2 Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn liên quan:

Khi thiết kế chợ phải áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành có liên quan. Việc xây dựng mới hay cải tạo, mở rộng chợ phải dựa vào quy hoạch của toàn khu hay cụm, đồng thời kết hợp chặt chẽ với giải pháp thiết kế kỹ thuật của công trình bên cạnh (tổ chức đường giao thông, hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy, thông tin liên lạc báo cháy...); phải được thoả thuận về thiết kế và thiết bị phòng cháy chữa cháy với cơ quan có thẩm quyền; phải căn cứ vào quy hoạch phát triển, quy hoạch sử dụng đất, những đặc điểm về khí hậu tự nhiên, địa chất thuỷ văn, điều kiện kinh tế, điều kiện công nghệ, khả năng xây lắp cũng như cung ứng vật tư và vật liệu địa phương ở nơi xây dựng; các giải pháp bố cục không gian, hình thức nhà và không gian giao thông trong chợ phải phù hợp với yêu cầu quy hoạch và truyền thống địa phương; phải được xây dựng ở những nơi đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, không bị ô nhiễm, không gây độc hại, không bị ồn quá mức cho phép (Phụ lục 6)

2.4 CƠ SỞ THỰC TIỄN TRONG QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI VỀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM

2.4.1 Các đồ án Quy hoạch đô thị Hà Nội cũ và quá trình đô thị hóa

2.4.1.1 Quy hoạch Hà Nội trước mở rộng – QH 108

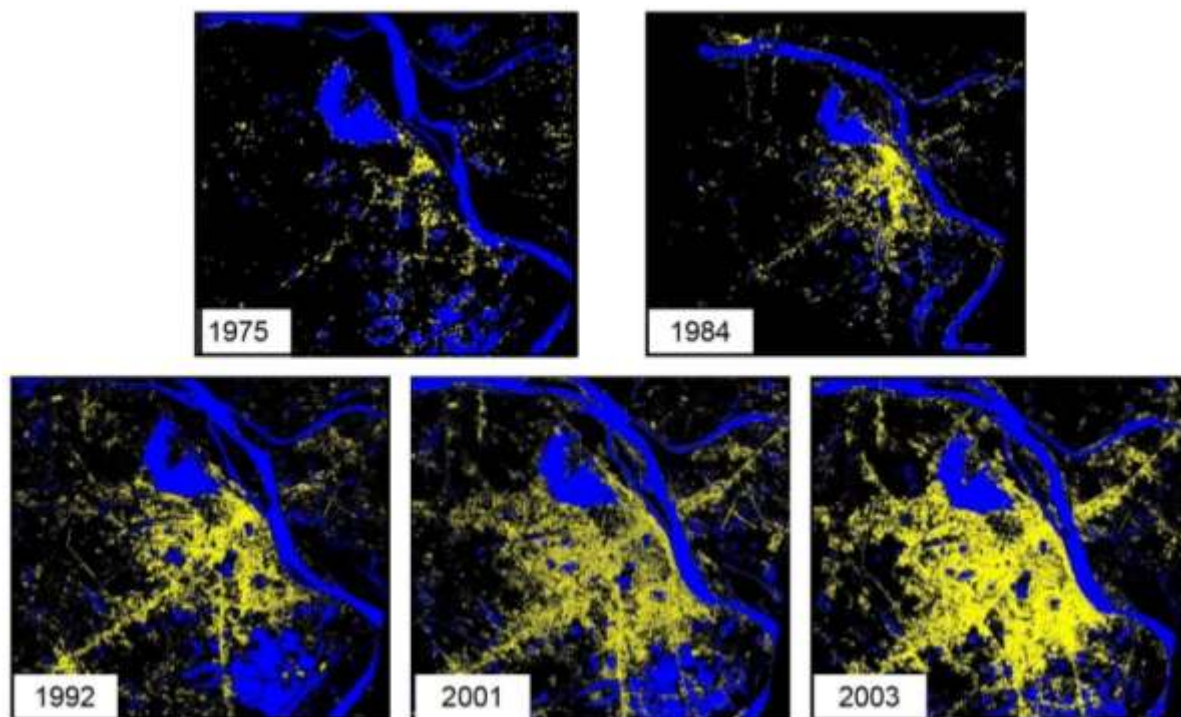


Hình 2.7: Quy hoạch Hà Nội 1998 (quy hoạch 108)

Nguồn: Viện QH đô thị và phát triển nông thôn

Đây là đồ án quy hoạch đầu tiên trong thời kỳ đầu của Đổi mới năm 1998, còn được gọi là Quy hoạch 108. Quy hoạch 108 xác định mạng lưới CDM thời kỳ này (tham khảo Hình 1.10 Hình 2.7) tương đối hợp lý xét trên dự báo quy mô phát triển đô

thị thời bấy giờ (1998), sau đó đồ án quy hoạch lạc hậu nhanh chóng do không theo kịp tốc độ tăng trưởng quá nhanh của đô thị.



Hình 2.8: Đô thị Hà Nội tăng trưởng từ 1975 đến 2003

Nguồn: [89]

Diện tích đô thị Hà Nội tăng khoảng 6 lần kể từ năm 1975 đến năm 2003, từ khoảng 10km² lên khoảng 60km²; xu hướng phát triển đô thị Hà Nội chủ yếu về hướng Tây của thành phố (Hình 2.8).[89]

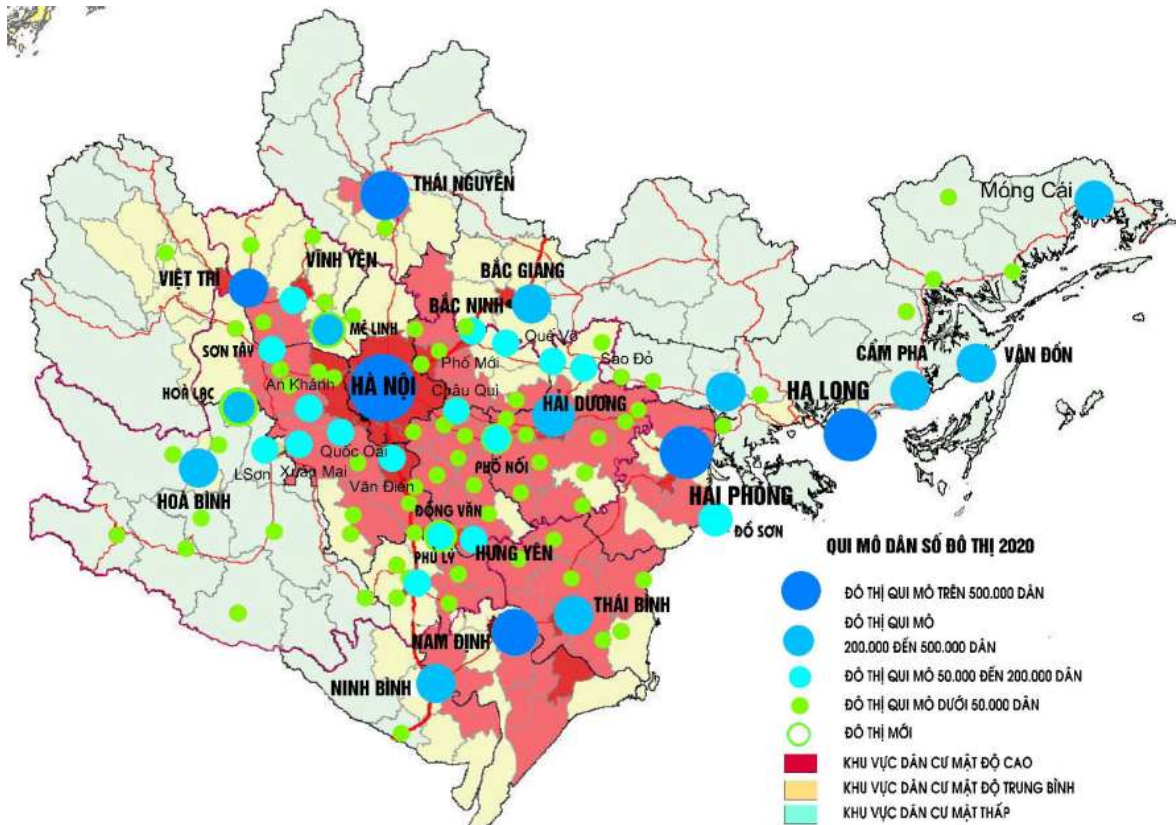
2.4.1.2 Quy hoạch Vùng Hà Nội

Hà Nội được đặt trong 2 hành lang phát triển liên quốc gia và là 1 đỉnh của tứ giác phát triển liên vùng. Đây là tiền đề cho việc hình thành chùm đô thị trong vùng với Hà Nội là thành phố trung tâm. Điều đó chi phối mạng lưới CDM NSTP Hà Nội trong Quy hoạch vùng Hà Nội trong những năm 2008 và 2016.

Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ (bao gồm các tỉnh, thành: Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên) đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế của cả vùng đồng bằng sông Hồng (bao gồm Hà Nam, Nam Định, Thái Bình). Trong mối liên kết này, Hà Nội đóng vai trò trung tâm.

Việc trao đổi hàng hóa hiện còn nhiều hạn chế như nguồn cung không ổn định,

thiếu định hướng, chủ yếu do hộ nông dân sản xuất tự do. Các vùng sản xuất, nuôi trồng thủy sản chưa được đầu tư đồng bộ, gắn kết thành chuỗi nuôi trồng, bảo quản, chế biến và tiêu thụ; chưa hình thành được CDM NSTP cấp vùng. Do vậy, việc cung ứng hàng hóa chủ yếu do các hộ kinh doanh, doanh nghiệp vừa & nhỏ tiến hành thông qua hệ thống chợ và siêu thị.



Hình 2.9: Sơ đồ phân bố hệ thống đô thị
Nguồn: quy hoạch Vùng Hà Nội 2008

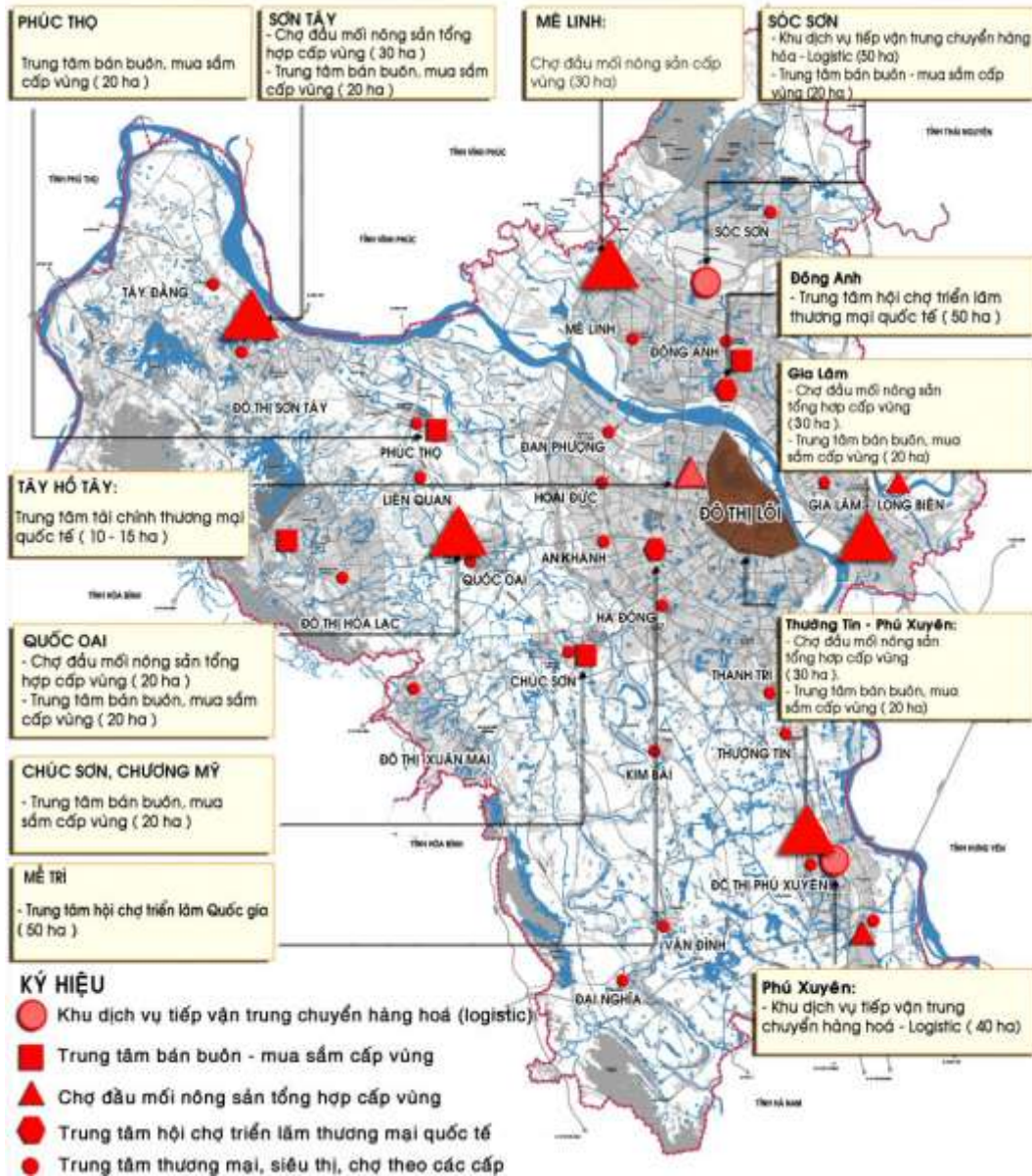
2.4.2 Quy hoạch chung Hà Nội - 2011

Trong Quy hoạch tổng thể Hà Nội mở rộng đến 2030, định hướng đến 2050 được phê duyệt năm 2011 đã định hướng phát triển Chợ và CDM NSTP Hà Nội như sau (Hình 2.10) [6]

- Hình thành 02 Khu dịch vụ tiếp vận trung chuyển hàng hóa (Logistic) tại Sóc Sơn (phía Bắc) và Phú Xuyên (phía Nam);
- Hình thành mạng lưới CDM nông sản tổng hợp cấp vùng gắn với các vùng nông nghiệp trồng lúa, rau, hoa, quả sản lượng cao tại 05 khu vực: Phía Bắc (Mê Linh - 30 ha), phía Nam (Phú Xuyên - 30 ha), phía Tây (Quốc Oai - 20 ha), phía

Đông (Long Biên, Gia Lâm - 30 ha), phía Tây Bắc (Sơn Tây - 30 ha). ($\Sigma = 140$ ha và tương đối đồng đều).

- Hình thành mạng lưới trung tâm bán buôn và mua sắm cấp vùng (~20 ha / trung tâm) gắn với khu vực đô thị trung tâm, các đô thị vệ tinh và các đầu mối giao thông liên vùng tại Sóc Sơn, Phú Xuyên, Hòa Lạc, Chúc Sơn, Gia Lâm.



Hình 2.10: Quy hoạch hệ thống DVTM – QH chung Hà Nội - 2011 [6]

2.4.3 Quy hoạch Hạ tầng thương mại

Theo Quyết định QĐ 19/2007/QĐ-BCT của Bộ Công thương, về việc “Phê duyệt qui hoạch phát triển một số kết cấu hạ tầng thương mại chủ yếu Vùng kinh tế

trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2010 và định hướng đến 2020” thì công trình chợ nhóm 1 thuộc “hạ tầng thương mại chủ yếu” gồm 2 loại là:

- Chợ loại I (bán buôn, bán lẻ tổng hợp)
- Chợ đầu mối rau quả nông sản.

Theo cách gọi trên, Chợ đầu mối rau quả nông sản chính là đối tượng CDM NSTP.

Bảng 2-6: Danh sách CDM NSTP của Hà Nội QH đến năm 2020

Nguồn: Bộ Công thương

T T	Tên chợ, Địa điểm	Quy mô (ha)	Chợ hiện có (Nâng cấp, mở rộng)	Xây mới	Ngành hàng			
					Đa ngành	Lúa gạo	Rau quả	Thủy sản
I	Đồng bằng Sông Hồng							
1	Chợ ĐMNS TH phía Đông – H.Gia Lâm	72		x	x			
2	Chợ ĐM Rau quả, xã Minh Khai, Huyện Từ Liêm	3		x			x	
3	Chợ ĐM TH phía Tây, Huyện Thanh Trì	72		x	x			
4	Chợ ĐM Rau quả, Huyện Mê Linh	1,5		x			x	
5	Chợ ĐMNSTH Vân Đình Thị trấn Vân Đình, Huyện ứng Hòa	3	x		x			
6	Chợ ĐMNSTH Hòa Lạc Xã Thạch Hòa, Huyện Thạch Thất	3	x		x			
	Tổng số	154,5	2	4	4	0	2	0
II	Toàn quốc	819.2	35	123	76	12	31	38
	Tổng hợp theo từng loại CDM							
	Chợ ĐMNS TH (77 chợ)	471	17	59	77	0	0	0
	Chợ ĐM Lúa gạo (12 chợ)	67.1	3	9	0	12	0	0
	Chợ ĐM Thủy sản (38 chợ)	143	5	33	0	0	0	38
	Chợ ĐM Rau quả (31 chợ)	135.5	10	21	0	0	31	0

Mục 3.1, trang 9 của Quyết định có đề cập cụ thể đến “*Quy hoạch phát triển Chợ loại I và Chợ đầu mối*” của Vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ. *Hệ thống bán lẻ* được đề cập trong mục 3.2 được xét dưới các hình thức công trình Siêu thị và Trung tâm thương mại. Trong Quyết định, Quy hoạch phát triển chợ loại I và Chợ đầu mối

căn cứ vào mật độ dân số khu vực phục vụ của chợ phải đạt 600 người/km², khoảng cách giữa 2 công trình chợ đạt 30 – 50km; phân loại hoạt động gồm “chợ bán buôn bán lẻ tổng hợp” (chợ loại 1) và “Chợ đầu mối rau quả nông sản” (chính là CDM NSTP).

Theo quan điểm của Bộ Công thương, nhóm công trình “chợ Loại I và Chợ đầu mối” của Hà Nội đã mở rộng gồm **16 chợ bán buôn bán lẻ** (Chợ Loại I) (Phụ lục 1.1) và **6 chợ đầu mối NSTP** (Bảng 2-6)

QH 2007 của Bộ Công thương có trước QH 2011 của Bộ Xây dựng - nhưng không liên quan/không thống nhất. Tổng diện tích của 6 CDM NSTP là 154 ha - cũng gần với QH của HN (140 ha / 5 CDM) nhưng khác về số lượng & vị trí. Có sự đột biến quy mô của 2 CDM NSTP ở Gia Lâm & Thanh Trì (72 ha/chợ) - trong khi các CDM còn lại đều chỉ 2-3 ha/chợ. (Bảng 2-6)

2.4.4 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm trong mối quan hệ với đô thị

Với đô thị nhỏ hoặc các đô thị vệ tinh, CDM NSTP có thể đồng thời là chợ trung tâm của đô thị, thể hiện dấu ấn kiến trúc công cộng đặc thù cho trung tâm đô thị.

Với các đô thị trung bình, đô thị lớn hoặc rất lớn, CDM NSTP nằm tại các cửa ngõ vào đô thị, hoạt động theo mạng lưới liên thông với nhau.

Để xác định vị trí, hình dạng công trình và cách thức liên hệ với môi trường xung quanh, cần đối chiếu với giải pháp quy hoạch mới nhất đã được phê duyệt của khu vực.

2.4.4.1 Các yêu cầu về kiến trúc - quy hoạch

- Các chỉ giới xây dựng: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chỉ giới xây dựng cao tầng, đảm bảo khoảng cách ly (tới những khu vực nguy hiểm, ô nhiễm,..), phạm vi bảo vệ (đối với những hạng mục đặc biệt), khoảng giãn cách tới các công trình lân cận,.. theo quy chuẩn.

- Các chỉ tiêu quy hoạch: mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; mật độ cây xanh và diện tích giao thông,..

- Các yêu cầu (sự khống chế) về kiến trúc: phù hợp với định hướng quy hoạch;

chiều cao được phép xây dựng; phong cách chủ đạo trong hình thức kiến trúc; vật liệu & màu sắc; những yếu tố và đối tượng cần bảo vệ, bảo tồn trong phạm vi lân cận,..

2.4.4.2 Các yêu cầu về điều kiện giao thông

- Điều kiện giao thông cho phép xác định các hướng tiếp cận công trình, từ đó xác định số lượng và vị trí các lối vào.

- Đặc điểm giao thông (chiều chuyển động, vận tốc, hướng nhìn, tầm bao quát,..) cũng chỉ ra các giải pháp hình khối và hình thức phù hợp để nâng cao hiệu quả cảm thụ thị giác.

- Trong đô thị, tuyến giao thông thường đi kèm với các tuyến kỹ thuật hạ tầng khác (cấp thoát nước, cấp điện, điện thoại,..) mà công trình phải đấu nối vào để vận hành. [31]

2.4.5 Thực tiễn tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP

2.4.5.1 Trong nước

a. Tại thành phố Hồ Chí Minh

Theo Quy hoạch Tổng thể phát triển kết cấu hạ tầng thương mại vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam 2006-2020, chủ trương là “*Hình thành và phát triển các Trung tâm thương mại trung chuyển - đầu mối nông sản thực phẩm giữa các tỉnh trong vùng KTTĐ, và các trung tâm có chức năng dịch vụ cấp vùng và liên vùng. Phát triển hệ thống KCHTTM theo mô hình “hướng tâm” và “lan tỏa” của thị trường trung tâm vùng KTTĐ là Tp Hồ Chí Minh*”. Theo đó, CDM NSTP gồm các loại: 1) Chuyên ngành, 2) Chuyên doanh hoặc tổng hợp, 3) Đa ngành....

Có hai vị trí để hình thành loại hình CDM NSTP: (1) Nơi cửa ngõ vào những thị trường có cầu lớn về hàng NSTP; (2) nơi có lượng cung lớn...”

Qui hoạch chợ loại 1 cấp vùng gồm có:

1. Trung tâm Vùng là quận 1 TP Hồ Chí Minh với bán kính 15 km có 02 chợ tổng hợp loại 1 cấp vùng là chợ Bến Thành và chợ Bình Tây. Các chợ loại 1 2 có kế hoạch và xu hướng chuyển dần thành các trung tâm thương mại và siêu thị.

2. Khu vực thứ hai là khu vực có tính “lan tỏa”, nằm tiếp giáp với khu vực

trung tâm trong phạm vi bán kính từ 15 km đến 50 km và các khu vực tại các trung tâm các TP và thị xã của các tỉnh lân cận. Tổng số chợ loại 1 cấp vùng là 9 chợ trong đó có 2 chợ Bến Thành và chợ Bà Rịa đạt qui mô cấp vùng. Đặc biệt chú trọng xây dựng chợ Bình Tây thành chợ tổng hợp loại 1 cấp vùng. Đối với CDM NSTP, phát triển 2 chợ là Thủ Đức và Hóc Môn với qui mô mỗi chợ khoảng từ 50 đến 60ha.

Ngoài ra trong không gian vùng thành phố Hồ Chí Minh, giai đoạn 2006- 2020 sẽ hình thành 22 CDM, trong đó có 3 CDM NSTP tổng hợp, 19 CDM NSTP cấp tỉnh; cấp vùng có diện tích từ 50-65ha, và 6 chợ cấp tỉnh có diện tích từ 25– 60ha.

CDM NSTP thành phố Hồ Chí Minh được QH gắn với vùng sản xuất theo 3 hướng:

- Phía Đông là chợ Bình Điền (tác động tới các thị trường Vùng Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu). Qui mô 650.000 m²

- Phía Bắc là chợ Tam Bình – Thủ Đức, hàng hoá từ các tỉnh Bình Dương, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Tiền Giang, ngoài ra từ Đà Lạt, Bình Thuận, Đồng Tháp. Quy mô 600.000 m².

- Phía Tây là chợ Tân Xuân- Hóc Môn, hàng tại Lâm đồng, Tiền Giang, Tây Ninh, Tp Hồ Chí Minh và phát luồng đi các tỉnh như Bình Dương, Tây Ninh, ... Quy mô 500.000 m².

Bảng 2-7: Phân khu chức năng của CDM Bình Điền
Nguồn: Bộ Công thương

Các chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
Tổng diện tích	650.000	100
Trong đó		
1. Diện tích nhà lồng (gồm 6 khu nhà)	120.000	18,46
2. Diện tích kho (2 khu kho)	26.650	4,1
3. Diện tích sân bãi đậu xe và lên xuống hàng hoá:	206.226	31,73
+ Bãi xe khu kho	39.165	
+ Bãi cho khu nhà lồng	167.060	
4. Khu sơ chế và sản xuất nước đá	18.516	2,9
5. Khu khai thác nước ngầm	6.984	1,1
+ Khu kỹ thuật	924	
+ Đường giao thông + mảng xanh	6.060	
6. Khu xử lý rác thải	18.407	2,9
7. Phần diện tích còn lại	253.215	39,0
+ Khu nhà cao tầng + cao ốc văn phòng	8.437	
+ Khu quản lý chợ + trạm quan sát	1.187	
+ Khu dịch vụ ăn uống + nhà nghỉ + bưu điện + ngân hàng + kho bạc	8.437	
+ Khu cảng sông + bãi đổ hàng hoá + kho + nhà điều hành	33.607	
+ Khu dịch vụ đường sông	17.824	
+ Hệ thống đường GT chính toàn chợ	99.876	
+ Đất dùng làm kho của một công ty	83.847	

b. Khu vực Nam Trung Bộ

Khu vực Nam Trung Bộ có 25 CDM NSTP:

- Bình Thuận có 5 chợ tại Hàm Thuận Nam, Phan Thiết, Hàm Tân, Tuy Phong và Đức Linh

- Quảng Nam có 4 chợ tại Tam Kỳ, Hội An, Duy Xuyên, Núi Thành.

- Bình Định có 4 chợ tại Bồng Sơn, Tam Quan, Tây Sơn, An Nhơn.

- Ninh Thuận có 3 chợ tại thị trấn Tân Sơn, xã Phước Diêm và Phan Rang.

- Đà Nẵng có 2 chợ tại Sơn Trà và Hòa Cường.

- Quảng Ngãi có 2 chợ tại Nghĩa Chánh và Sơn Tịnh.

- Phú Yên có 2 chợ tại Phú Hòa và Sông Cầu.

- Khánh Hòa có 2 chợ tại Diên Khánh và Ninh Hòa

2.4.5.1 Quốc tế

a. Châu Âu và châu Úc



Hình 2.11:Chợ Brisbane – Úc

Nguồn: www.businessinfocus.com.au

Tại Tây Âu, CDM thuộc quản lý của chính quyền các đô thị địa phương, thông qua hệ thống luật pháp và quy định hoạt động. Có sự suy giảm trong hệ thống CDM ở châu Âu - cụ thể là sụt giảm khối lượng hàng hóa lưu thông qua chợ, dẫn đến sụt giảm số lượng các công ty hoạt động, và tăng không gian trống trong chợ. [83]

Tại Đông Âu, CDM thường được đồng tài trợ bởi cổ phần của Nhà nước và tư

nhân, tiêu biểu cho lĩnh vực phát triển CDM cho vùng trồng trọt là Ba Lan, Belarus,.. Trong những năm 1996-1999, một số Chợ bán buôn hoa quả và rau đã được thành lập - như Trung tâm đầu mối thực phẩm Zhetysu (Kazakhstan) được phát triển trên cơ sở chợ rau quả cũ, bằng cách tân trang lại cơ sở kho hiện có thành một khu hiện đại trang bị đầy đủ không gian kinh doanh bên trong. [83]

Tại Úc có các CDM trung tâm lớn ở Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide và Perth. Chợ Brisbane là CDM lớn duy nhất sở hữu công cộng (Hình 2.11). Đây là chợ công lập của Chính phủ tuân theo Đạo luật Chợ Brisbane. Theo luật tiếp thị bán buôn trong khu vực, chỉ cho phép duy nhất 1 chợ Brisbane. Chợ cách trung tâm thành phố 11 km, có diện tích 53 ha.

b. Châu Phi

Hầu hết các nước châu Phi vẫn chưa có chợ bán buôn dạng CDM (trừ Nam Phi). Nam Phi có 15 CDM cấp quốc gia, tất cả đều thuộc sở hữu của chính quyền đô thị. Đây cũng chỉ định việc quản lý cung cấp dịch vụ trên thị trường. Ngoài ra còn có các chợ khác nhỏ hơn được sở hữu và quản lý do địa phương tương ứng.

Nam Phi có khung pháp lý riêng cho chợ bán buôn quốc gia. Để phát triển và xây dựng các chợ mới, Chính phủ trung ương cấp trợ cấp cho chính quyền địa phương chịu trách nhiệm thiết lập chợ. Số liệu cho thấy hiện nay 63% sản phẩm tươi sống nội địa được bán thông qua chợ bán buôn. [68]

c. Nhật Bản và Ấn Độ

Nhật Bản có Luật điều tiết Chợ đầu mối (1971), phân thành 3 loại: CDM trung tâm; CDM địa phương; CDM quy mô dưới. Có Hiệp hội CDM Trung tâm để hợp lý hoá và giám sát hoạt động của các CDM cũng như hiện đại hoá việc phân phối và cung cấp thông tin.

CDM trung tâm được thiết lập với sự chấp thuận của Bộ Nông nghiệp với vai trò phân phối chính và các trung tâm tiêu thụ. Điều kiện để thiết lập phải được phép từ chính quyền địa phương với đô thị >200.000 dân. Có 89 CDM trung tâm ở 53 thành phố gồm cả Tokyo, Osaka và Kyoto. [70] [83]

Tổng số CDM địa phương >1.800. Các yêu cầu tiếp cận không khắt khe như

các CDM trung tâm. Các CDM khác bố trí ở mỗi huyện - có >1.100 loại chợ.

Ấn Độ là một trong những ví dụ tốt nhất về phát triển CDM ở các nước đang phát triển. Khảo sát của chính phủ Ấn Độ cho thấy: Hộ nông dân nhỏ hoạt động vô tổ chức, thị trường chưa chính quy; Hệ thống phân phối bị kiểm soát bởi các đại lý, ít khuyến khích chất lượng; CDM được thiết kế kém và hoạt động chưa hiệu quả.

Hệ thống mới đã thiết lập một cơ cấu CDM thay thế, ưu đãi cho chất lượng và năng suất, cải thiện thu nhập của người nông dân. Ví dụ CDM Bangalore có:

- 192 cửa hàng bán buôn
- Kho lạnh 50.000 tấn cho rau & trái cây; có phương tiện kiểm soát chín
- Khu thương mại với các chức năng như cửa hàng cho người vận chuyển, vật liệu đóng gói, ngân hàng, bưu điện, các phòng nghỉ, mạng thông tin, nhà ăn,..

CDM Bangalore mới nhằm phục vụ > 70% tổng NSTP trong thành phố.

d. Đông Nam Á

Các nước Đông Nam Á nói chung đã trải qua giai đoạn tiền công nghiệp hoá, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 30-40% dân số (trừ Singapore và Bruney). Do đó, loại hình thương nghiệp chợ vẫn chiếm vị trí quan trọng trong đời sống kinh tế xã hội.

Malaysia có hệ thống chợ rất đa dạng. Tại Thủ đô Kuala Lumpur, hệ thống chợ bao gồm 4 loại chợ chính: 1. Chợ đóng (closed market): Có 24 chợ kinh doanh tổng hợp, trên 300 sạp hàng/chợ; 2. Chợ mở (Open market): Có 29 chợ, khoảng 100 – 150 hộ kinh doanh/chợ, hoạt động buổi sáng và bán lương thực thực phẩm; 3. Chợ đêm (night market): Có 81 chợ kinh doanh tổng hợp, thường họp ở các khu vực dân cư và hoạt động vào buổi tối; 4. Chợ bán buôn: Chỉ có 1 CDM NSTP ở Kuala Lumpur – vùng Selayang với 448 chủ sạp, với 3 mặt hàng chủ yếu: cá, rau và trái cây. Chợ này mới hoạt động, hình thành sau các chợ thông thường. [53]

Thái Lan là nước có nhiều điểm tương đồng với Việt Nam. Thái Lan hiện có hệ thống CDM NSTP (hay theo cách gọi của Thái Lan là chợ trung tâm hàng nông sản) với số lượng chợ khá lớn. Có 91 chợ của tư nhân, gồm 16 chợ rau quả, 72 chợ thóc gạo và 3 chợ thủy sản. Có 32 CDM công do Chính phủ đầu tư trực tiếp.

Quan điểm phát triển CDM NSTP của Thái Lan: “... không phải là nhà buôn

trung gian mà là trung gian trong việc sắp xếp, bố trí cơ sở hạ tầng dịch vụ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người đến sử dụng dịch vụ và làm trung gian trong việc sắp xếp hệ thống mua bán bảo đảm sự công bằng cho các bên tham gia trong môi trường thương mại tự do”. [53]

Mỗi CDM đều có những mặt hàng chủ đạo. “Qui định về tổ chức chợ trung tâm” xác lập khoảng cách tối thiểu giữa các CDM cùng bán buôn những mặt hàng nông sản tương tự nhau: mỗi tỉnh chỉ lập 1 chợ rau và hoa quả, nếu thêm phải cách ít nhất 50 km; với chợ thóc gạo, hoa màu & các chợ khác là 30 km.

Diện tích chợ thóc gạo & hoa màu ~3 ha; chợ rau & hoa quả, chợ gia súc, chợ thủy sản & sản phẩm chế biến $\geq 1,5$ ha; Nhà chợ thường làm 1 tầng, khung sắt / bê tông, thoáng rộng (không có tường ngăn giữa các sạp hàng, gian hàng); Văn phòng quản lý thường 2 tầng; Các cơ sở vật chất cần thiết khác như kho chứa (qui mô và tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp với hàng nông sản), máy kiểm tra chất, sân phơi, máy sấy; cân xe tải các loại,.. Chợ có Khu mua bán trung gian; Khu mua bán trực tiếp (dành cho người sản xuất / nông dân và người tiêu dùng đến bán, mua hàng trực tiếp); Khu bán buôn (dành cho người sản xuất bán nông sản với qui mô lớn); Khu bán lẻ (phục vụ đời sống của dân cư khu vực chợ).

Số lượng người hoạt động tại CDM thường rất lớn, gồm cả các nhà môi giới trung gian, nông dân, các hộ kinh doanh cố định, các nhà buôn và người tiêu dùng trực tiếp. Các phương thức mua bán: Mua bán trực tiếp (thanh toán bằng tiền mặt); Mua và thanh toán theo hợp đồng với nông dân (thường là mua khối lượng lớn để xuất khẩu); Bán đấu giá (chủ yếu ở các chợ bán buôn thủy sản).

2.5 CƠ SỞ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC CHỢ VÀ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HIỆN NAY

Chợ nói chung và CDM là nơi diễn ra các hoạt động thương mại và dịch vụ với sự tham gia của nhiều người, nhiều thành phần. Vì vậy, CDM NSTP được xác định là một loại hình CTCC (thuộc nhóm công trình thương mại). Cơ sở thiết kế kiến trúc CDM NSTP bao gồm các yêu cầu cơ bản như đối với các công trình TM lớn (chợ loại 1, siêu thị,..) và một số yêu cầu đặc thù do đặc điểm riêng về chức năng.

2.5.1 Địa điểm xây dựng

Việc lựa chọn địa điểm xây dựng CDM NSTP hiện nay tại Việt Nam vẫn được áp dụng theo cách nhìn nhận như Chợ loại 1 trong hệ thống chợ nói chung.

2.5.1.1 Về Quy hoạch và vị trí khu đất xây dựng chợ

Nhìn chung các yêu cầu được đặt ra là phải phù hợp với Quy hoạch chung của đô thị; phối hợp với hệ thống tầng bậc giao thông; vị trí khu đất cần thuận lợi các nguồn cung cấp hàng hóa, có khả năng mở rộng phát triển; không giới hạn bán kính hoạt động; phù hợp với quy hoạch mạng lưới chợ.[7]

Bên cạnh các yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh môi trường, vị trí chợ cũng không được bố trí chợ gần trường học, bệnh viện hoặc những công trình có yêu cầu cách ly về tiếng ồn.

Đối với CDM, hiện bị ứng xử như với chợ truyền thống, được coi là loại hình hoạt động ngoài trời là chủ yếu, có khuyến nghị đặt tại ngoại ô hoặc ngoài trung tâm xã [7]. Điều này chưa phù hợp với thực tiễn phát triển của phương tiện vận chuyển, phương thức giao thương hiện nay.

2.5.1.2 Tiêu chuẩn sử dụng đất xây dựng chợ

Theo các tiêu chuẩn hiện hành, căn cứ tính toán quy mô chợ tính theo số lượng điểm kinh doanh (ĐKD) của chợ; giao động từ 12-16m²/ĐKD; Mật độ xây dựng nhỏ hơn 40%.

Tuy nhiên, đặc thù hoạt động chức năng của CDM NSTP chú trọng vào hoạt động **luân chuyển hàng hóa khối lượng lớn**, (KG hoạt động chính hiện bị xem là hoạt động kinh doanh không thường

Bảng 2-8: Chi tiêu sử dụng đất tối thiểu tính cho 1 điểm kinh doanh (ĐKD)
Nguồn: [7] – mục 6.2.1

Quy mô số điểm kinh doanh (ĐKD)	Chỉ tiêu sử dụng đất m ² đất/ ĐKD
100	16,0
300	15,5
500	15,0
700	14,5
1.000	14,0
1.500	13,0
2.000	12,0
> 2.000	12,0

CHÚ THÍCH:

- 1) Nếu số điểm kinh doanh và chỉ tiêu sử dụng đất không có trong Bảng trên thì dùng phương pháp nội suy.
- 2) Đối với các loại chợ như chợ đầu mối, chợ chuyên doanh, chợ truyền thống văn hoá... cần chú trọng diện tích đất cho các hoạt động ngoài trời. Chỉ tiêu sử dụng đất phải được phê duyệt thông qua dự án.

xuyên/hoạt động phụ). Do đó các ĐKD hiện nay chỉ có tính chất giới thiệu mẫu hàng, không đáp ứng đúng nhu cầu thực sự của Không gian chức năng mua bán. Thực tế qua khảo sát, các ĐKD trong nhà đều bị bỏ trống, không sử dụng.

2.5.2 Các bộ phận chức năng trong công trình Chợ và Chợ đầu mối nông sản thực phẩm

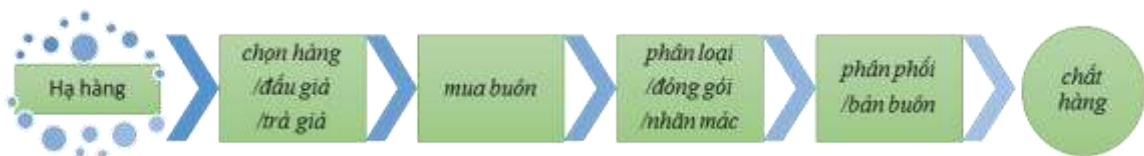
2.5.2.1 Các loại không gian chức năng

Theo lý thuyết cơ bản, về Chức năng sử dụng, có các loại không gian: 1)KG sử dụng chính, 2)KG phụ trợ, 3)KG giao thông, 4)KG phục vụ và 5)KG cảnh quan ngoài nhà. [31]

Theo TCVN 9211, phân ra các Bộ phận

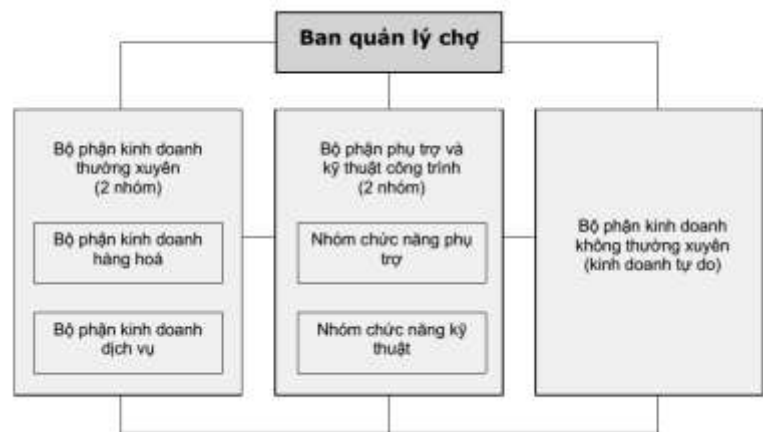
chức năng: ban quản lý chợ; bộ phận kinh doanh thường xuyên; bộ phận kinh doanh không thường xuyên; bộ phận phụ trợ và kỹ thuật công trình (Hình 2.12).

Các bộ phận chức năng của CDM NSTP chưa được nghiên cứu cụ thể nên chưa phù hợp với hoạt động có tính đặc thù của công trình. Chuỗi hoạt động chính là “*Hạ hàng => chọn hàng /đấu giá / trả giá => mua buôn => phân loại / đóng gói / nhãn mác => phân phối / bán buôn => chất hàng*” đang bị coi là Bộ phận kinh doanh *không thường xuyên*, bố trí tại không gian chợ ngoài trời.



Hình 2.13: Sơ đồ Chuỗi hoạt động chính của CDM NSTP Hà Nội

Ngoài ra, các hoạt động phụ trợ phục vụ công tác sau thu hoạch, đóng gói, nhãn mác sản phẩm vv... chưa được đề cập đến.



Hình 2.12: Sơ đồ cơ cấu các bộ phận chức năng Chợ trong TCVN 9211:2012

Nguồn: [7] - mục 6.3.1

2.5.2.2 Sơ đồ dây chuyền chức năng của CDM NSTP.

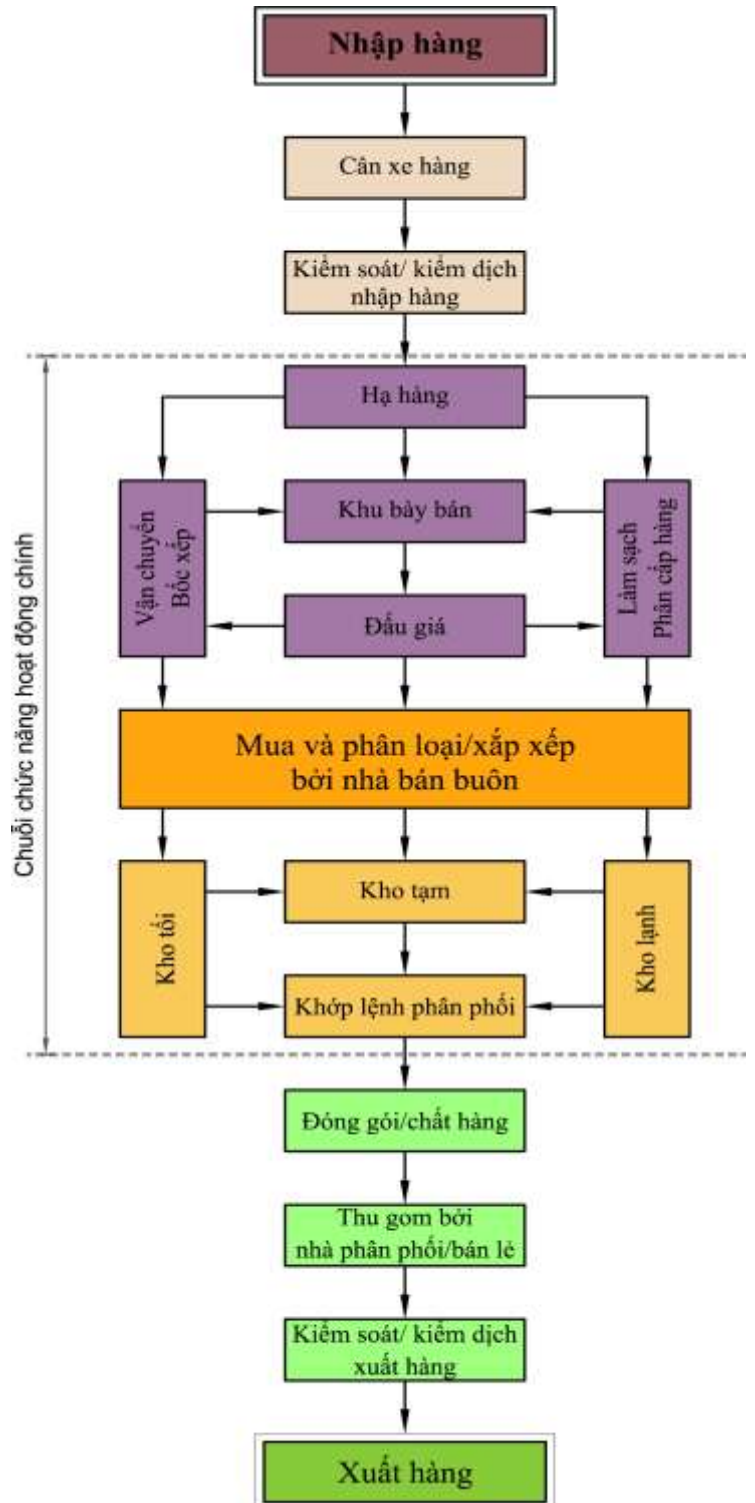
Bằng phương pháp khảo sát kết hợp phân tích và tổng hợp, có thể xác định dây chuyền hoạt động chức năng theo sơ đồ (Hình 2.14)

Các bộ phận chức năng trong CDM NSTP ở cấp độ cao nhất (đầy đủ nhất) bao gồm:

1. Lối nhập hàng
2. Cân xe hàng
3. Kiểm soát/kiểm dịch
4. Khu bày bán, đấu giá
5. Khu phân cấp, làm sạch
6. Kho tạm
7. Kho tối
8. Kho lạnh

Chuỗi chức năng hoạt động chính được xác định là: **“Hạ hàng => chọn hàng/đấu giá/trả giá => mua buôn => phân loại/đóng gói/nhãn mác => phân phối/bán buôn => chất hàng”**

2.5.2.3 Các chi tiết công năng và dịch vụ cần có của CDM NSTP



Hình 2.14: Sơ đồ chuỗi dây chuyền chức năng hoạt động của CDM NSTP.

Nguồn: Tác giả tổng hợp

Tổng hợp các tài liệu và khảo sát thực tế, các công năng và dịch vụ có thể có trong CDM NSTP là:

1. Cơ sở và thiết bị đầu giá điện tử (cho các chợ có khu vực sàn đầu giá)	13. Dịch vụ ngân hàng bao gồm khu vực giải quyết các giao dịch
2. Kho và thiết bị bảo quản lạnh	14. Dịch vụ tiếp nhiên liệu, vệ sinh & bảo trì phương tiện
3. Kiểm soát nhiệt độ kho	15. Xử lý và loại bỏ chất thải
4. Buồng chín (kích/đội rau quả chín)	16. Dịch vụ cung cấp gian hàng cơ bản
5. Sắp xếp, phân loại, rửa, tuyển đóng gói	17. Khu vực lưu trữ thùng hộp đựng hàng
6. Ghi nhãn sản xuất	18. Mẫu tiêu chuẩn cho các sản phẩm đến chợ
7. Hiển thị giá / dịch vụ thông tin.	19. Khu cân hàng khối lượng lớn
8. Cơ sở kiểm tra chất lượng	20. Nước uống, WC và bàn thông tin
9. Thiết bị xử lý pallet và thùng nhựa	21. Dịch vụ khẩn cấp, dịch vụ an ninh và cứu hỏa
10. Phương tiện di chuyển và bãi đậu xe	
11. Cơ sở giao dịch có kỳ hạn (giao sau)	
12. Dịch vụ vận tải (bao gồm cả xe lạnh)	

Thêm vào đó, CDM NSTP hiện đại còn cung cấp phương tiện và các dịch vụ miễn phí cho người sử dụng:

1. Màn hình hiển thị thông tin về giá cả ở cấp trung ương và các trung tâm thu mua sản phẩm nông nghiệp
2. Tư vấn về đầu vào, giá cả, chất lượng cho sản phẩm rau quả

Các dịch vụ phụ trợ gián tiếp:

1. Trung tâm kinh doanh	8. Dịch vụ chuyển tin
2. Dịch vụ ăn uống	9. Dịch vụ khuôn vác
3. Dịch vụ thu gom hàng hóa / giao nhận hoặc Văn phòng đại diện	10. Nhà hàng, và các dịch vụ giải khát
4. Cửa hàng bán lẻ	11. Dịch vụ cho thuê xe
5. Khách sạn và Nhà nghỉ	12. Dịch vụ bán hàng tự động
6. Tủ đồ cho thuê	13. Trang thiết bị giải trí
7. Trung tâm Logistic	14. Khu phức hợp mua sắm
	15. Cơ sở chế biến

Ngoài việc nêu trên thuộc loại không thu cước, chợ sẽ cung cấp cho người sử dụng các dịch vụ ở mức giá ưu đãi như:

1. Các loại thực phẩm
2. Cơ sở hạ tầng / thiết bị cho Buu Điện
3. Cơ sở hạ tầng / thiết bị cho điện thoại công cộng
4. Cơ sở hạ tầng / thiết bị để truy cập vào internet
5. Chỗ đậu xe và dịch vụ vệ sinh / bảo trì / phục vụ

Do có các mặt hàng là sản phẩm nông nghiệp mau hỏng, CDM còn có thể có các Cơ sở cung cấp dịch vụ thu gom và xử lý bằng màng PE gồm:

1. Cơ sở thiết bị làm sạch, đánh giá, phân loại, cân trọng lượng
2. Dịch vụ vận chuyển
3. Thùng, hộp, sọt đựng
4. Cơ sở thiết bị cho việc thu gom và tập hợp sản phẩm
5. Dịch vụ ngân hàng (có thể bao gồm giải quyết thanh toán)

Các chi tiết công năng nêu trên cần được tập hợp theo các phân nhóm phù hợp với cấp độ hoạt động của chợ.

2.5.3 Thiết kế Kiến trúc tổng mặt bằng

2.5.3.1 Yêu cầu về thiết kế tổng mặt bằng

Các tài liệu hướng dẫn thiết kế tổng mặt bằng Chợ hiện nay đều yêu cầu các vấn đề cần đạt được gồm:

- Diện tích các hạng mục công trình phải phù hợp với quy mô chợ, đạt các chỉ tiêu quy hoạch cho phép.
- Thể hiện được mối liên hệ cơ cấu chức năng
- Phù hợp cảnh quan đô thị
- Phù hợp kết nối giao thông hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài Chợ
- Có dự trữ phát triển cho các hạng mục
- Tổ hợp công trình theo phương thức Tập trung, Phân tán hoặc Kết hợp

Đối với CDM NSTP, có hướng dẫn thiết kế mặt bằng tổng thể: chỉ nên tổ chức không gian nhà chợ chính 1 tầng, ưu tiên diện tích chủ yếu cho các hoạt động ngoài

trời, đặc biệt chú ý diện tích giao thông cho các phương tiện vận chuyển đi lại; diện tích kinh doanh (ngoài trời hoặc có mái) cho phép tính cả diện tích đỗ xe khi hoạt động mua bán diễn ra ngay trên phương tiện vận chuyển. [7]

Tuy nhiên, đối với CDM NSTP, như vậy là chưa đủ chi tiết. Việc ưu tiên diện tích cho các hoạt động ngoài trời thể hiện việc xác định chưa chính xác chuỗi hoạt động chính của thể loại; dẫn tới hiện nay các hoạt động trao đổi hàng hóa khối lượng lớn tại các CDM NSTP (hoạt động chính) buộc diễn ra tại các không gian ngoài nhà, trong khi đó Nhà chợ chính lại không được sử dụng.

2.5.3.2 Nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác

Đối với Chợ nói chung, trong mặt bằng tổng thể, nhà chợ chính thường được yêu cầu:

- Ưu tiên bố trí ở hướng hợp lý, đón gió mát, tránh nắng nóng trực tiếp, thuận lợi cho khách hàng tiếp cận từ mọi phía, hiệu quả tốt cho cảnh quan khu vực
- Nhà chợ chính có thể sử dụng giải pháp hợp khối, phân tán hay kết hợp, tùy điều kiện cụ thể [7]

Đối với CDM NSTP, đối tượng chính của hoạt động Chợ lại là Hàng hóa và sự Lưu thông hàng hóa khối lượng lớn và liên tục. Điều đó tạo ra khác biệt chính khi Chợ thông thường ưu tiên Khách hàng và hoạt động Mua hàng của khách hàng. Do đó, CDM NSTP cần ưu tiên *hàng hóa lưu thông* thuận lợi (đến/đi), khi đó *khách hàng* sẽ có sự thuận lợi tối đa.

2.5.3.3 Sân mua bán ngoài trời

Không gian mua bán ngoài trời được xem xét chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên; có thể một phần diện tích có mái che dạng đơn giản nhằm tăng tính tiện nghi sử dụng; đối với các chợ trong trung tâm, nên bố trí ở phía giáp các đường phụ, ở phía sân trong, sau nhà chợ chính, gần bãi xe, tránh tiếp xúc với đường phố lớn, tiện thu gom rác và dễ dàng quản lý, tránh ùn tắc lộn xộn ảnh hưởng mỹ quan đường phố.[7]

Đối với CDM NSTP, hiện nay, “không gian chợ ngoài trời” được coi là không gian bán buôn NSTP chủ yếu. CDM NSTP của Hà Nội đang hoạt động theo mô

hình này. Tuy nhiên, như vậy đồng nghĩa với *chức năng hoạt động chính* của CDM NSTP được tổ chức tại *không gian phụ* của công trình.

Thực tế do không được đánh giá đúng vai trò, các giao dịch bán buôn với khối lượng hàng kèm với số lượng phương tiện tập trung lớn trong một thời điểm, khiến CDM NSTP Hà Nội hoạt động rất kém tiện nghi, ùn tắc, mất vệ sinh, phát sinh rất nhiều các dịch vụ phụ trợ.

2.5.3.4 *Giao thông nội bộ và bãi để xe*

Các yêu cầu chung hiện tại đang áp dụng cho công trình Chợ như sau:

- Phải được tổ chức hợp lý, lưu thông thuận tiện. Nên phân luồng ra vào tránh ùn tắc giao thông. Khoảng cách giữa hai cổng chợ nên từ 30 m trở lên.
- Đáp ứng các yêu cầu phòng cháy chữa cháy.
- Bãi để xe bố trí thuận tiện với các khu cửa ra vào; phân riêng cho ô tô và xe đạp, xe máy. Cần tính toán đến vị trí, quy mô sân bãi cho xe tập kết hàng hoá phù hợp với dây chuyền công năng và tính chất của chợ.
- Diện tích bãi để xe được tính theo số lượng phương tiện giao thông vào chợ, bao gồm của 01 phương tiện/1 hộ kinh doanh và của 60 % - 70 % số lượng khách hàng đang có mặt ở chợ tại một thời điểm (được tính với tiêu chuẩn 2,4 m² - 2,8 m²/Diện tích kinh doanh/khách hàng)
- Tỷ lệ các loại phương tiện giao thông trong bãi để xe: Xe đạp: từ 20 % đến 35 % xe đạp, 60%-70% xe máy, >5% ô tô.

Tỷ lệ thành phần phương tiện trong bãi đậu xe nêu trên cho thấy, chủ yếu hiện đang tính toán cho phương tiện đi lại cá nhân (xe 2 bánh)

Đối với CDM NSTP là nơi tập kết và chuyển giao hàng hóa với khối lượng lớn thì phương tiện 2 bánh của cá nhân chỉ chiếm một phần nhỏ. Phần chủ yếu là các loại phương tiện vận chuyển hàng hóa đến và đi (xe tải lớn, xe tải nhỏ, xe bán tải, xe máy thô,..). Chỉ tiêu diện tích bãi xe (gồm cả đường đi) cần lấy tương ứng với các loại xe khác nhau (không thể lấy 25 m²/xe con như cho nhà văn phòng)

Tại tài liệu của FAO, có hướng dẫn tính toán từ 2-3 xe ô tô cho 100m² sàn kinh doanh; đối với kỳ cao điểm là từ 5-6 xe/100 m²; khoảng cách hợp lý từ bãi xe tới

Nhà chợ chính là <200m, thuận tiện việc vận chuyển nâng hạ hàng hóa.[78]

2.5.3.5 Sân vườn, cây xanh

Hiện nay, Chợ có yêu cầu Diện tích đất cây xanh không nên nhỏ hơn 10% diện tích đất xây dựng; Đối với chợ có quy mô diện tích hợp khối lớn nên có sân vườn bên trong để đảm bảo thông thoáng; Không nên trồng loại cây có quả thu hút ruồi, muỗi gây mất vệ sinh. Bên cạnh đó, cần đảm bảo các quy chuẩn quy hoạch của đô thị khu vực cũng như các quy chuẩn liên quan khác. [7]

2.5.4 Thiết kế không gian Nhà chợ chính

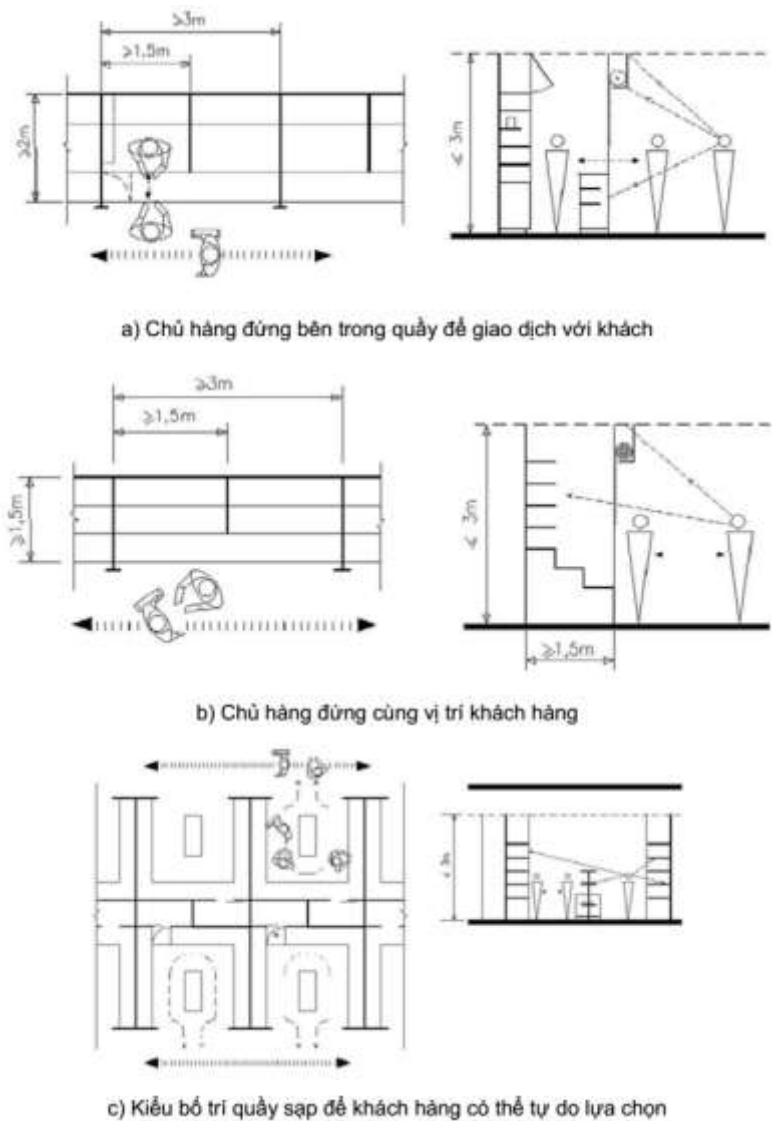
2.5.4.1 Các điểm kinh doanh (lô quầy hàng)

Các tài liệu chỉ dẫn thiết kế cho Chợ bán lẻ (retail market) rất phong phú và chi tiết' gồm từ thiết kế gian hàng tới quầy/kệ hàng vv... Một số nguyên lý cơ bản đang được áp dụng cho CDM NSTP Hà Nội có thể kể đến như:

- Hệ số sử dụng sàn kinh doanh không lớn hơn 50%;

- Phân chia theo cụm/tuyến theo tính chất kinh doanh; có diện tiếp xúc tối đa tới khách hàng;

- Ngăn chia thoáng giữa các gian hàng tươi sống để thông thoáng và



Hình 2.15: Chi tiết thiết kế quầy sạp

Nguồn: [7]

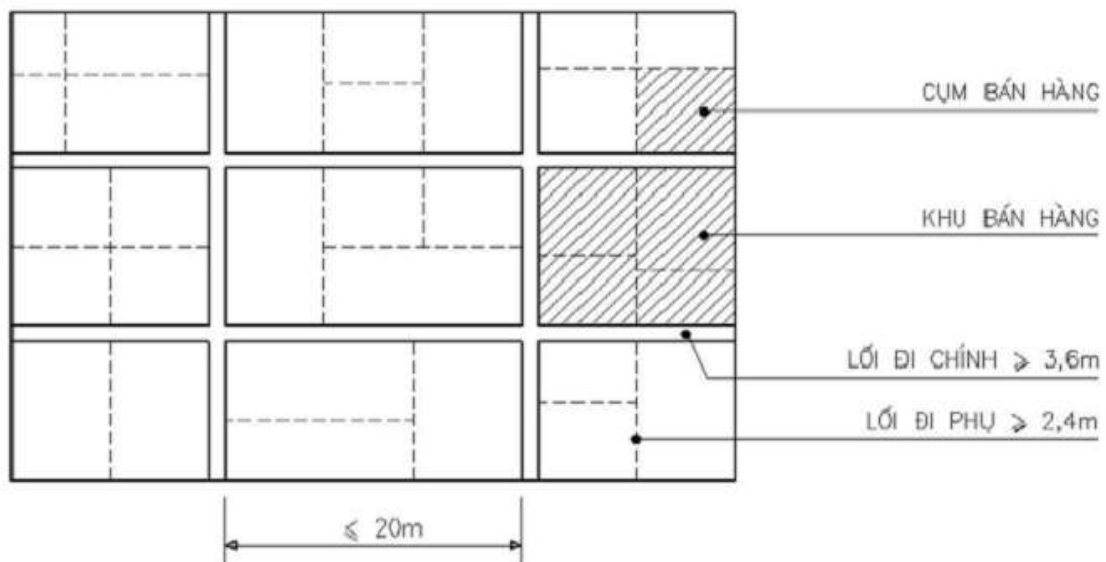
dễ vệ sinh;

- Tiêu chuẩn tính toán $3\text{m}^2/\text{ĐKD}$ đối với chợ bán lẻ, không có hướng dẫn cụ thể cho CDM NSTP [7] (Hình 2.15)

Thực tế phần lớn các Nhà chợ chính của CDM NSTP Hà Nội đều bỏ trống không sử dụng do các thông số trên không phù hợp với các hoạt động giao thương bán buôn, hoạt động lưu thông hàng hóa không thực hiện được. Các quầy hàng xét theo cơ cấu bán lẻ chỉ có thể làm nhiệm vụ bày mẫu; không có cơ cấu diện tích cho các hoạt động hạ hàng/chất hàng, phân loại/ nhãn mác, vv... của chuỗi hoạt động chính trong CDM NSTP. Cần xem xét lại và đánh giá đúng diện tích chức năng không gian gian hàng trong CDM NSTP.

2.5.4.2 Không gian giao thông trong nhà

Không gian giao thông mua hàng của khách là không gian đi lại, đứng xem, chọn hàng, thử hàng, mua hàng của khách, thuận tiện tiếp cận với các lô quầy; được phân thành hai loại, giao thông chính (lối đi chính) có chiều rộng không nhỏ hơn 3,6 m, và giao thông phụ (lối đi phụ) có chiều rộng không nhỏ hơn 2,4 m; khoảng cách giữa hai lối đi chính không lớn hơn 20 m theo cả hai phương dọc và ngang (Hình 2.16).



Hình 2.16: Bố trí giao thông trong chợ thông thường.

Nguồn: [7]

Tại CDM NSTP có 2 hoạt động chuyển / bán / mua hàng - từ nhà cung cấp tới

trung gian, và từ trung gian tới nhà phân phối. Do đó không gian giao thông trong Nhà chợ chính của CDM NSTP không chỉ phục vụ việc chọn / mua hàng nhỏ lẻ của đối tượng khách hàng như chợ thông thường, mà còn phải đáp ứng việc vận chuyển hàng hóa khối lượng lớn thông suốt từ khi *hạ hàng* tới *chất hàng* cho đầu phân phối, bằng phương tiện cơ giới. Không gian giao thông trong Nhà chợ chính CDM NSTP phải đủ rộng cho các thiết bị nâng & vận chuyển hàng, dễ vệ sinh.

2.5.4.3 *Không gian kinh doanh dịch vụ*

Quy mô và tính chất của loại hình kinh doanh dịch vụ thường không xác định mà tùy thuộc vào điều kiện của từng chợ. (Các loại dịch vụ xem mục 2.5.2.3).

2.5.4.4 *Không gian khác trong Nhà chợ chính CDM NSTP*

Qua khảo sát và tổng hợp tài liệu, có thể thấy còn có các không gian khác trong Nhà chợ chính, đặc thù riêng cho CDM NSTP, như: Khu vực đấu giá, Khu hiển thị thông tin thị trường, Khu làm sạch/phân loại và đóng nhãn mác trong gian quầy, Khu Hạ hàng/Chất hàng trực tiếp vv... (xem mục 2.5.2.3)

2.5.5 Thiết kế không gian Chức năng phụ trợ

2.5.5.1 *Kho hàng*

Đối với chợ thông thường, kho hàng có 2 loại cơ bản: kho chứa hàng thông thường và kho lạnh. Quy mô nhu cầu cân đối theo điều tra khảo sát thực tế đặc thù mỗi chợ. Kho được bố trí thành một nhà riêng hoặc ở tầng hầm.

Đối với CDM NSTP, do đặc thù hàng hóa là NSTP, theo khảo sát, thì có 2 loại kho cơ bản là Kho lạnh và Kho tối. Các yêu cầu đặc thù tuân thủ theo việc bảo quản NSTP. Ngoài ra còn Buồng kích chín, cũng là một dạng kho nhưng có trang bị thêm các thiết bị chuyên dụng.

2.5.5.2 *Khu để xe (bãi để xe)*

Xem mục 2.5.3.4

CDM thường có quy mô diện tích lớn, nhiều lối ra vào cho các đối tượng khác nhau. Vì thế, bãi để xe có thể phân chia thành nhiều nhóm, đặt phân tán tại các vị trí khác nhau, phù hợp theo yêu cầu mỗi nhóm.

2.5.5.3 *Thu gom xử lý rác thải*

Với chợ nói chung, nơi thu gom rác, xử lý rác được bố trí ở ngoài nhà chợ

chính. Diện tích nơi chứa rác phải tính đến việc áp dụng công nghệ xử lý rác sơ bộ trước khi vận chuyển đi. Khối lượng rác thải trung bình một ngày của chợ được tính theo lượng rác thải của số hộ kinh doanh, lấy trung bình một hộ kinh doanh từ 2 kg/ngày đến 3 kg/ngày. [7]

Với CDM NSTP, khối lượng hàng hóa lớn nên rác thải phát sinh trong Nhà chợ chính cũng rất lớn, cần có cách tính khác về khối lượng cũng như cách phân loại & biện pháp xử lý (chưa kể các loại phế phẩm & phụ phẩm cũng cần phân loại để tái chế / sử dụng cho các mục đích khác). Tổng hợp tài liệu cho thấy, tổng quy mô rác thải cần được tính toán trên khối lượng hàng hóa lưu thông, sau đó quy đổi ra khối tích vận chuyển. Tỷ lệ khuyến nghị là 5% khối lượng hàng hóa lưu thông và quy đổi 200 kg/1m³ rác. Từ đó có căn cứ để xác định diện tích và công nghệ xử lý. [77] [78]

2.5.5.4 Không gian chức năng kỹ thuật công trình

Không gian chức năng kỹ thuật công trình bao gồm: phòng chứa các thiết bị và phòng quản lý điều hành hệ thống kỹ thuật. Quy mô tùy thuộc tính toán công suất và công nghệ áp dụng; có thể bố trí ở một nhà riêng hoặc trong nhà chợ chính.

2.5.5.5 Các không gian chức năng phụ trợ khác

Các không gian chức năng phụ trợ khác trong chợ thông thường có thể kể đến như: Nhà thường trực, Không gian tín ngưỡng vv....

Đối với đặc thù CDM NSTP, ở vai trò trung gian trung chuyển hàng hóa khối lượng lớn, tùy thuộc quy mô mà có thể có phân khu riêng cho việc Sơ chế/Phân loại/Đóng gói/Nhãn mác.

2.5.6 Hệ thống kỹ thuật

2.5.6.1 Yêu cầu về kết cấu

Yêu cầu về giải pháp kết cấu công trình chợ tuân thủ theo các yêu cầu chung đối với các công trình công cộng.

a. Kết cấu Nhà chợ chính:

Các hướng dẫn thiết kế Chợ chủ yếu đề cập tới giải pháp kết cấu Nhà chợ chính, phân thành 2 loại (Nhà chợ 1 tầng và Nhà chợ ≥ 2 tầng) để xác định kết cấu chịu lực tương ứng. Tải trọng phân bố đều trên mặt sàn được tính với tải trọng tiêu

chuẩn toàn phần là 500 Pa;. Hệ thống lưới cột cần lưu ý tới khả năng linh hoạt khi có nhu cầu mở rộng / nâng cấp chợ và chuyển đổi chức năng trong tương lai.

Với CDM NSTP, do đặc thù hoạt động, thường sử dụng Nhà chợ chính 1 tầng. TCVN 9211 hướng dẫn về chiều cao công trình [7] (cột 0.00 tính từ vỉa hè):

- Khẩu độ ≥ 12 m: chiều cao ≥ 6 m;
- Khẩu độ < 12 m: chiều cao $\geq 4,5$ m

Các Tiêu chuẩn trên chưa thỏa mãn đặc thù hoạt động chức năng của CDM NSTP tại các điểm:

- Tải trọng sàn phải đáp ứng được việc di chuyển của các thiết bị nâng hàng (khối lượng lớn hơn nhiều so với chợ bán lẻ)
- Có lối cửa đảm bảo xe hàng có thể vào bên trong Nhà chợ chính trong nhiều trường hợp cần thiết

Có thể đưa ra khuyến nghị không nên sử dụng nền tôn cao do dễ lún nứt nền nhà khi phương tiện vận chuyển nội bộ hoạt động (khác với chợ bán lẻ).

CDM NSTP Hà Nội đều có Nhà chợ chính là nhà 1 tầng, sử dụng vì kèo thép hoặc khung thép tiền chế, mái tôn; cột bê tông hoặc cột thép tùy quy mô. Cấu trúc kết cấu cũng như thông gió và chiếu sáng tương tự như nhà công nghiệp 1 tầng.

b. Kết cấu các công trình phụ trợ trong CDM NSTP:

Các công trình phụ trợ trong CDM NSTP như Kho, Kho tối, Kho lạnh, Nhà xưởng vv... có thể lựa chọn các phương án giải pháp kết cấu phù hợp theo từng phân loại chức năng tương ứng.

2.5.6.2 Yêu cầu về giải pháp thiết kế hạ tầng

Áp dụng nguyên lý thiết kế và tính toán chung, tuân thủ các quy chuẩn quy phạm của các thành phần công trình hạ tầng liên quan.

2.5.7 Yêu cầu về cấu tạo kiến trúc và công tác hoàn thiện

CDM NSTP là công trình có hoạt động đông người và phương tiện vận chuyển hàng hóa. CDM NSTP còn có đặc thù là độ ẩm lớn, nhiều rác thải hữu cơ và vô cơ, yêu cầu cao về vệ sinh an toàn thực phẩm. Khí hậu Hà Nội có chênh lệch lớn về nhiệt độ và độ ẩm giữa các mùa trong năm. Do đó nguyên lý chung về cấu tạo kiến

trúc và vật liệu hoàn thiện phải thỏa mãn được các yêu cầu này.

Theo TCVN 9211:2012 có một số vấn đề cần lưu ý:

- Vật liệu lát sàn tại các khu buôn bán thực phẩm phải là loại chịu nước, không thấm, không bị trơn trượt, dễ cọ rửa và có độ bền cao.
- Khu vực buôn bán thực phẩm tươi sống phải thu nước cục bộ trong phạm vi các lô quầy, không để nước chảy trên diện tích lối đi của khách.
- Có giải pháp che chắn nắng, mưa hắt và gió lạnh mùa đông. Các quầy hàng ở tầng 1 hướng ra ngoài thì cần có mái đua / mái đón đủ rộng che cho cả diện tích đi lại, đứng mua hàng của khách.
- Hình thức kiến trúc nên ít chi tiết để tránh bám bụi và dễ làm vệ sinh.
- Các chi tiết cấu tạo phải đảm bảo an toàn, dễ duy tu bảo dưỡng.

Đối với CDM NSTP, thực tế cho thấy việc áp dụng kỹ thuật và vật liệu xây dựng hoàn thiện hiện nay không phù hợp với tần suất hoạt động hoặc không đúng đối tượng sử dụng nên nhiều hạng mục bị bỏ không hoặc rất nhanh xuống cấp. Điều này xuất phát từ việc đánh giá chưa đúng đối tượng và phương thức hoạt động. Cụ thể:

- Chưa xác định đúng hoạt động luân chuyển hàng hóa, nên tính toán tải trọng và độ mài mòn mặt sàn & nền chưa sát với thực tế
- Nhà chợ chính thường không đảm bảo khả năng làm sạch và vệ sinh môi trường, không thuận tiện giao dịch.
- Sân chợ ngoài trời hoạt động quá tải do phải gánh toàn bộ hoạt động chính của CDM, không đảm bảo vệ sinh môi trường.

2.6 KINH NGHIỆM VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM

Khảo sát thực tiễn CDM NSTP ở trong và ngoài nước cho phép rút ra một số kinh nghiệm để tham khảo đối với CDM NSTP của Hà Nội như sau.

2.6.1 Về định hướng đầu tư phát triển của CDM NSTP

CDM NSTP ngày càng có vai trò quan trọng trong hệ thống thương mại. Phát triển CDM NSTP là phù hợp với xu thế mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế, với tốc

độ phát triển kinh tế - xã hội nhanh chóng và nhiều loại hình thương mại hiện đại. Các nước Đông Nam Á mới bắt đầu quan tâm đầu tư CDM NSTP từ những năm 1990-. Việc chậm phát triển hệ thống CDM NSTP sẽ làm giảm khả năng tiêu thụ sản phẩm cho vùng sản xuất nông nghiệp, cản trở quá trình tập trung hoá sản xuất cũng như áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật.

2.6.2 Về Mạng lưới công trình CDM NSTP

Mạng lưới CDM NSTP của các quốc gia đa phần được phát triển dựa trên mạng lưới chợ sẵn có, kết hợp đầu tư nâng cấp hạ tầng, nhà xưởng,.. Tuy nhiên, những CDM NSTP trung tâm của vùng thì luôn được hỗ trợ phát triển từ thượng tầng kinh tế, được xác định rõ trong các Quy hoạch liên ngành dài hạn.

2.6.3 Về quản lý vận hành

Về phương diện quản lý Nhà nước đối với các CDM NSTP, cơ quan quản lý trực tiếp có nhiệm vụ: 1) Cấp và rút giấy phép hoạt động của CDM; 2) Ban hành các qui định cụ thể theo nhiều tiêu chí để xác định qui mô, phạm vi, tính chất hoạt động của CDM; 3) Thực hiện chính sách hỗ trợ các CDM về nhiều phương diện (tài chính, tuyên truyền thu hút khách hàng, cung cấp thông tin,..); 4) Cùng với CDM tổ chức và thực hiện các dự án, các chính sách liên quan đến chính sách hỗ trợ đối với các hộ nông dân. Đây là những điểm khác biệt mà Việt Nam có thể tham khảo.

2.6.4 Về quy mô

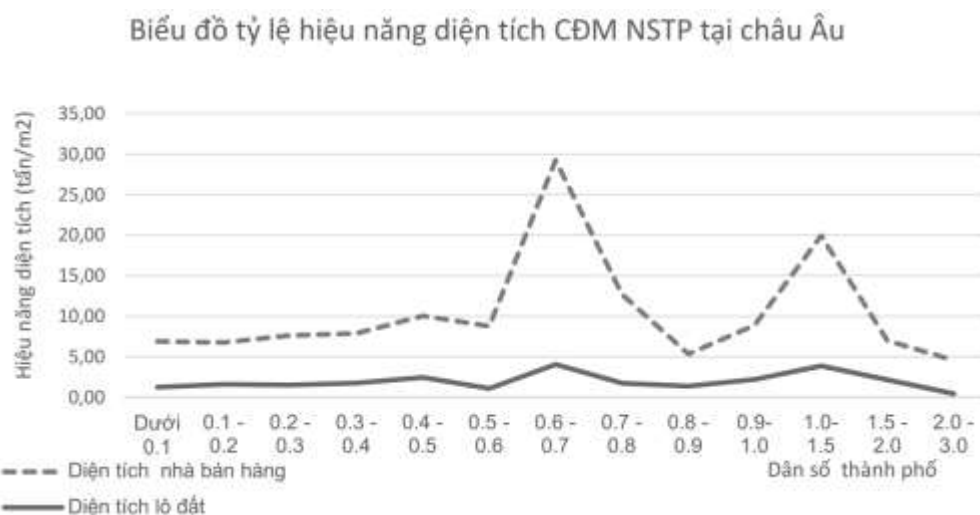
Cách tính toán diện tích khu đất cho CDM NSTP tại các vùng trên thế giới có sự khác biệt nhất định. Diện tích trung bình ở châu Âu là khoảng 4 tấn/m² đối với khu đất, và 15 tấn/m² đối với nhà chợ chính (tính cho lượng hàng hóa lưu thông hàng năm) (xem Bảng 2-10, Bảng 2-11).

Con số thực tế giao động khá nhiều đối với quy mô dân số của thành phố mà CDM phục vụ. Nếu xét theo đô thị có từ 2-3 triệu dân, trong bảng đã chỉ ra con số 0,43 tấn/m² đất và 4,56 tấn/m² với nhà chợ chính. Số liệu này khác biệt chủ yếu do tại các đô thị lớn của châu Âu, CDM cũng chính là nơi sản xuất chế biến và đóng gói lớn, là trung tâm của Vùng Sản xuất nông sản, do đô thị có lợi thế về nhân công lao động và giao dịch thương mại phát triển.

Bảng 2-9: Diện tích lưu thông trung bình tại CDM NSTP châu Âu
 Nguồn: World Union of Wholesale Markets [78]

Dân số của thành phố (triệu)	Diện tích khu nhà chợ chính ('000 m ²)	Diện tích lô đất ('000 m ²)	Khối lượng giao dịch ('000 tấn)	Hiệu năng (tấn/m ²)	
				Diện tích nhà chợ chính	Diện tích lô đất
Dưới 0.1	10	56	69	6.90	1.23
0.1 - 0.2	8	34	54	6.75	1.59
0.2 - 0.3	11	56	84	7.64	1.50
0.3 - 0.4	16	72	126	7.88	1.75
0.4 - 0.5	26	107	261	10.04	2.44
0.5 - 0.6	17	137	149	8.76	1.09
0.6 - 0.7	13	94	380	29.23	4.04
0.7 - 0.8	16	118	203	12.69	1.72
0.8 - 0.9	44	171	235	5.34	1.37
0.9 - 1.0	36	145	320	8.89	2.21
1.0 - 1.5	26	134	518	19.90	3.87
1.5 - 2.0	74	241	516	6.97	2.14
2.0 - 3.0	72	761	328	4.56	0.43
Trung bình (tấn/m²)				15.00	4.00

Lập biểu đồ hiệu năng diện tích theo số liệu Bảng 2-9, cho thấy, CDM NSTP phục vụ có hiệu quả cao nhất với vùng dân cư đô thị có dân số 0,6-0,7 triệu dân và 1,0-1,5 triệu dân. Việc tính toán vùng phục vụ và quy mô CDM NSTP nên cân nhắc tới số liệu này.



Số liệu của CDM Kamtieng tại Muang Mai phục vụ cho đô thị Chiang Mai (Thai Lan) cho thấy quy mô xây dựng công trình phù hợp là 15 tấn/m^2 .

Bảng 2-10: Số liệu một số chợ của vùng Trung Đông và Châu Âu
 Nguồn: Tổng hợp

	Amman Cent. Mkt Jordan	Rod al Farag, Cairo Egypt	Marche de Gros, Rabat Morocco	Trung bình chợ Châu Âu
Diện tích ('000 m ²):				
· Khu đất	28	88	50	93.5
· Nhà chợ chính	9,9	26.4	7.5	17.9
Khối lượng lưu thông ('000 tấn)	155.3	287.9	155.1	191.4
Tỷ lệ lưu thông(tấn/m ²)				
· Khu đất	5.5	3.3	3.1	4
· Nhà chợ chính	15.7	10.9	20.7	15

Tại Đài Loan năm 1993 có 71 chợ, với tổng diện tích chợ là 697.755 m², tổng diện tích sàn giao dịch là 221.614 m², tổng lượng hàng hóa giao dịch trong năm là 2.229.778 tấn [72]. Số liệu trên tương đương 3,35 tấn/ m² đất chợ và 10 tấn/m² đối với diện tích giao dịch bán hàng. So sánh số liệu một số chợ của vùng Trung Đông (chợ Amman – Jordan, chợ Rod al Farag - Cairo Ai cập, Chợ Marche de Gros, Rabat Morocco) trong Bảng 2-10.

Trong Bảng 2-11 cho thấy so sánh diện tích công trình được tính theo lưu lượng hàng hóa hằng năm của chợ.[77] Theo đó, CDM NSTP của Hà Nội là dạng hoạt động bán buôn kết hợp bán lẻ rau củ quả; đồng thời, xét năng lực vận chuyển và năng lực thương

Bảng 2-11: Tiêu chuẩn diện tích **Nhà chợ chính** đối với chợ NSTP tính theo lưu lượng hàng hóa hằng năm
 Nguồn: sdd [77]

Loại chợ	Lưu lượng hàng hóa
	(Tấn/m ² /năm)
<i>Chợ nông sản rau quả ngoài trời (nông thôn)</i>	5
<i>Chợ rau quả ngoài trời (đô thị)</i>	5 - 10
<i>Chợ bán lẻ rau quả trong nhà (đô thị)</i>	15 - 20
<i>Chợ thực phẩm tổng hợp (rau, quả, cá, thịt) (đô thị)</i>	10 - 15
<i>CDM kết hợp bán lẻ thịt, cá, trứng</i>	5 - 15
<i>CDM kết hợp bán lẻ rau củ quả</i>	10 - 15
<i>CDM đô thị tổng hợp</i>	20 - 30

mại của Hà Nội ở mức trung bình thấp, có thể so sánh áp dụng tương ứng **diện tích nhà chợ chính** tính toán là **10-15 tấn/m²/năm**; **diện tích đất** tính toán là **3-4 tấn/m²/năm**.

2.6.5 Về diện tích quầy hàng

Tổng hợp và phân tích số liệu của một số nước, có kết quả như sau:

Bảng 2-12: Diện tích gian hàng tại các CDM NSTP của London (Anh quốc).

Nguồn: London wholesale markets review – 6/2007 [85]

Tên chợ tại London – Anh quốc	Diện tích khu đất (ha)	DT bán hàng (m ²)	Tổng số chỗ đậu xe	số lượng gian hàng	S trung bình gian hàng
Smithfield	2,4	11915	525	133	90
Billingsgate	5,5	3.289	382	218	15
New Covent Garden	22,7	47.197	1000	625	76
New Spitalfields	13	22.024	950	152	145
Western International (mới)	7,2	13.322	731	101	132
Tổng	50,8	97747	3588	1229	80

Trong bảng trên, diện tích mỗi gian hàng NSTP ở London trung bình là 80m² (lưu ý tỷ lệ công ty/gian hàng là 584/1229 tức 1 công ty thuê trung bình khoảng 2 gian hàng). Phân tích số liệu tương tự của Đức cho thấy, 1 công ty trung bình thuê 163 m² bán hàng, tức mỗi gian hàng cũng xấp xỉ 80m². [71]

Bảng 2-13: Kích thước gian bán buôn tại các một số CDM NSTP trên thế giới

Nguồn: Tổng hợp

CDM NSTP tại thành phố	kích thước Mô-đun (m)			Phổ biến
	Rộng	Sâu	Diện tích (m ²)	Gian hàng (m ²)
New York	7	21	147	242
London (New Covent Garden)	5	15/21/27	75/136	
Rotterdam	7,5	13,5	100	100
Vienna	6/12	10/18	60/216	120
Barcelona	6	12/18	72/108	
Paris	6	14	84	84

Thực tiễn khảo sát các CDM NSTP, thì các gian hàng diện tích ~20m² chỉ đáp ứng đủ nhu cầu giới thiệu sản phẩm và giao dịch giấy tờ, nếu diện tích ~40m² đáp ứng thêm được nhu cầu luân chuyển hàng hóa với quy mô nhỏ lẻ (nấc phân phối lại). Tổng hợp và phân tích các số liệu trên, có thể cho thấy diện tích mỗi gian hàng phù hợp với điều kiện Hà Nội là khoảng **80m²**, với chiều rộng phù hợp là khoảng **5m-7m**, sâu **12m-18m**.

2.6.6 Về Mật độ xây dựng và tỷ lệ thành phần chức năng

Mật độ xây dựng nhà chợ chính tại các CDM của châu Âu là khoảng 19,8%. Ở Nam Mỹ, MĐXD lại rất thấp, điển hình như Brazil là khoảng 4,8% (xem phụ lục

Bảng phân tích số liệu CDM NSTP của Brazil). Trong khi đó Mật độ xây dựng tại vùng Cận đông là 37%. Các nước có cùng điều kiện kinh tế như chúng ta ở mức khoảng 30%.

Bảng 2-14: So sánh tỷ lệ các thành phần không gian chức năng
Nguồn: Tổng hợp

	Loại chức năng trong Chợ	Tỷ lệ % sử dụng đất					
		Kalimanti	Sansai	Teipei	Bình điền	Đền lừ	Trung bình
1	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà	21,00	11,24	32,2	31,73	14,18	22,07
2	Nhà chợ chính	17,70	7,03	49,8	18,46	16,18	21,83
3	Kho hàng hóa	6,00	0,00	6,3	4,10		4,10
4	Dịch vụ phụ trợ	2,30	0,47	1,4	12,06	1,34	3,51
5	Văn phòng quản lý	2,80	4,68	6,7	1,48	0,65	3,26
6	Kỹ thuật phụ trợ	1,50	0,12		3,91	3,27	2,20
7	Công nghệ sản xuất phụ trợ	0,60	1,76	3,6	n/a	n/a	1,49
8	Không gian giao thông	29,20	29,92		15,37	32,50	26,75
9	Cảnh quan ngoài nhà	17,20	15,81		0,00	1,00	8,50
10	Đất dự trữ	1,70	28,98		12,90	30,89	18,62
	Tổng diện tích khu đất (m2)	20.370	85.400	55.043	650.000	32.376	
	Mật độ xây dựng (%)	28,80	12,18	64,20	36,10	18,16	31,89

Chợ Kalimati có 17,7% diện tích dành cho chợ đa năng, con số đó ở chợ Bình Điền là 18,8%. Tại Đài Loan, tổng diện tích công trình các CDM NSTP là 664.755m², trong đó có 221.664m² là nhà chợ, chiếm 33% diện tích xây dựng tức 49,8% diện tích đất; điều này có thể giải thích do Đài Loan là quốc gia có ít diện tích đất bằng phẳng, mật độ xây dựng luôn ở mức cao. Ngược lại, tại chợ Sansa Thái Lan, diện tích nhà chợ chỉ chiếm 7,03% đất nhưng diện tích đất dự trữ còn tới 29%.

Các số liệu tổng hợp so sánh ở trên đây có thể sử dụng như là cơ sở khoa học để xem xét các chỉ số phù hợp cho CDM NSTP trong điều kiện của Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung.

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

3.1 QUAN ĐIỂM NGHIÊN CỨU

Kiến trúc CDM NSTP là đối tượng nghiên cứu chuyên biệt trong hệ thống các công trình Thương mại. Do đó khi nghiên cứu về tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP tại Hà Nội, luận án dựa trên các quan điểm nghiên cứu sau đây:

1. Dựa vào các quy luật vận hành của hệ thống thị trường trên cơ sở Cầu – Cung và đặc thù hoạt động của thể loại CDM NSTP. Đây là loại công trình thương mại bán buôn giao ngay, ở tầng bậc trên của chuỗi phân phối bán lẻ. Trong đó có 4 loại mặt hàng NSTP chính là: 1) Rau củ quả (âm/tối), 2) Lương thực(khô), 3) Thịt gia cầm gia súc (ướt), 4) Thủy hải sản (ướt).

2. Lấy Quy hoạch tổng thể Hà Nội mở rộng làm nền tảng để nghiên cứu, đề xuất mạng lưới Chợ Đầu mối NSTP phù hợp với sự phát triển của đô thị Hà Nội.

3. Dựa trên cơ sở thiết kế kiến trúc chợ và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành đề xuất các nguyên tắc, mô hình và giải pháp Tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP phù hợp với quá trình phát triển đô thị Hà Nội theo hướng hiện đại, hiệu quả trong sử dụng, đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị Hà Nội.

4. TCKGKT CDM NSTP phải phù hợp với hệ thống giao thông công cộng kết nối với các khu vực cung cấp hàng hóa từ các nguồn sản xuất cũng như phân phối tới các vùng tiêu thụ.

5. TCKGKT CDM NSTP phải đáp ứng điều kiện chuyển đổi chức năng phù hợp trong tiến trình phát triển đô thị.

6. Đạt được các Mục tiêu nghiên cứu đã đề ra.

3.2 ĐỀ XUẤT NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Trên các quan điểm đã được nêu tại mục 3.1, luận án đề xuất các nguyên tắc TCKGKT, được xét như là các căn cứ mang tính lý thuyết cho việc thiết kế CDM NSTP phù hợp với đô thị Hà Nội.

3.2.1 Lựa chọn địa điểm

3.2.1.1 Vị trí

Vị trí của CDM NSTP cần thỏa mãn các yêu cầu:

- Cân đối giữa nhu cầu của các nhà sản xuất hoặc đại lý (sử dụng các tuyến đường vận chuyển giữa các thành phố - quốc lộ hoặc tỉnh lộ) với người bán lẻ (sử dụng tuyến đường vận chuyển trong thành phố); Thời gian đi lại tối đa khoảng 30 phút (xem mục 2.2.2) cho các nhà bán lẻ để tiếp cận CDM NSTP.

- Đặc điểm địa hình tương đối bằng phẳng (độ dốc là 1 - 4%), hình dạng gọn gàng, địa chất ổn định và không nằm trong vùng ngập lũ.

- Nên tránh quá gần khu dân cư hoặc bệnh viện hoặc các công trình công cộng, có thể dẫn đến việc có quá nhiều người sử dụng khu chợ và hoạt động mua sắm diễn ra qua lâu (các hoạt động mua lẻ).

- Nên bố trí cạnh một khu vực công nghiệp nhẹ, từ đó có thể dễ dàng kết nối được các khu bán lẻ.

3.2.1.2 Tiếp cận giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác

- Cần tiếp cận trực tiếp trục đường lớn: Do việc vận chuyển và bốc dỡ hàng hóa chiếm nhiều thời gian và không gian giao thông nên khi đó sẽ có nhiều ưu việt hơn là bằng nhiều lối nhỏ;

- Tránh tiếp cận trực tiếp với các ngã giao lộ hoặc đường cao tốc lớn: do dễ gây tác động xấu đến lưu lượng giao thông;

- Có đường gom hoặc điểm tiếp cận phân tách từ đường cao tốc chính: có thể nhìn thấy từ đường cao tốc chính, nhưng có điểm phân tách riêng để tiếp cận chợ mà không trùng lẫn với giao thông địa phương;

- Gần các tuyến xe buýt;

- Về hạ tầng, khu đất xây dựng cần đảm bảo sẵn có các nguồn cung cấp và kết nối với các dịch vụ công cộng, đặc biệt là cấp thoát nước, cấp điện.

3.2.2 Xác định quy mô

3.2.2.1 Mật độ xây dựng

So sánh với các điều kiện chung của các công trình thương mại công cộng, mật

độ xây dựng của CDM NSTP khi hoàn thành toàn bộ dự án đạt 30% là hợp lý. Tuy nhiên, do có các kịch bản phát triển khác nhau, nên khi bắt đầu xây dựng dự án, nên xác định mật độ xây dựng khoảng 15%-20%, dành quỹ dự trữ cho các phương án sau này. (xem Bảng 3-1)

3.2.2.2 Tỷ lệ diện tích của các nhóm Không gian chức năng

Khi phân tách và hợp nhóm các nhóm không gian chức năng, đề xuất tỷ lệ các thành phần không gian chức năng như bảng sau:

Bảng 3-1: Tỷ lệ các thành phần không gian chức năng

TT	Loại chức năng trong Chợ	Đề xuất tỷ lệ %	Tỷ lệ % diện tích chức năng thành phần
1	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà	20-25	<p>Tỷ lệ % diện tích chức năng thành phần</p> <p>0 20 40 60 80 100</p> <p>Min Max</p>
2	Nhà chợ chính	18-22	
3	Kho hàng hóa	4-6	
4	Dịch vụ phụ trợ	1-3	
5	Văn phòng quản lý	3-5	
6	Kỹ thuật phụ trợ	2-3	
7	Công nghệ sản xuất phụ trợ	1-3	
8	Không gian giao thông	25-30	
9	Cảnh quan ngoài nhà	15-17	
10	Đất dự trữ	25-30	
	Tổng diện tích khu đất (%)	100	
	Mật độ xây dựng	25-30	

3.2.2.3 Quy mô khu đất và nhà chợ chính

Căn cứ theo mục 2.6.4, đề xuất cơ sở để tính toán quy mô CDM NSTP của thành phố Hà Nội theo lưu lượng hàng hóa lưu thông mỗi năm:

- **Đối với diện tích Nhà chợ chính là 10-15 tấn/m²/năm;**
- **Diện tích đất là ~ 4 tấn/m²/năm.**

Lượng NSTP tiêu thụ được tính toán cho mỗi người dân đô thị là 200 kg/người/năm (xem 2.2.1.4, mục a, Bảng 2-3). Dân số tiêu thụ của Hà Nội là: 9 triệu (bao gồm toàn bộ dân số lưu trú dài hạn và ngắn hạn – theo số liệu tạm trú của Công an Hà Nội - 2017). Như vậy:

Tổng lượng NSTP cần cung cấp cho Hà Nội: 9tr x 200kg = 1.800.000 tấn

Dự kiến hàng hóa cung cấp cho Hà Nội được chuyển qua 2 cấp CDM NSTP, do đó tổng khối lượng hàng hóa lưu thông qua hệ thống mạng lưới là:

$$1.800.000 \times 2 = 3.600.000 \text{ tấn}$$

Tổng diện tích đất CDM NSTP cần có là:

$$3.600.000 \text{ tấn} : 4 \text{ tấn/m}^2 = 900.000 \text{ m}^2 \text{ (tức 90ha)}$$

Như vậy, để đáp ứng nhu cầu tiêu thụ NSTP của dân cư Hà Nội nói riêng, sẽ cần khoảng 90 ha đất dành cho mạng lưới hệ thống CDM NSTP. Nếu xét Hà Nội như trung tâm đầu mối cung cấp cho đồng bằng Sông Hồng với dân số khoảng 20 triệu người thì tổng diện tích đất sẽ cần khoảng 200 ha (đã tính đến hệ số trùng lặp khi CDM tuyến trên cấp cho CDM tuyến dưới).

Quy mô tính toán đề xuất cho các phân cấp CDM NSTP Hà Nội xin tham khảo mục 3.3.2.1.

3.2.3 Cơ cấu không gian chức năng trong công trình

Dựa trên các các loại công năng và dịch vụ cần có đã được trình bày tại mục 2.5.2, kết hợp với các cơ sở khoa học, có thể nhóm các thành phần chức năng theo 10 nhóm không gian sau đây (Bảng 3-2):

1. Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà: Là không gian đậu đỗ xe nhập/xuất hàng và xe vận chuyển nội bộ. Do bãi giao dịch ngoài nhà có tính chất hoạt động không ổn định, phụ thuộc mùa vụ, chủ yếu hoạt động vào đầu giờ sáng hoặc cuối giờ đêm, nên không gian này có thể kết nối trực tiếp với bãi đậu xe ngoài trời. Tuy nhiên vẫn có sự phân

Bảng 3-2: 10 nhóm không gian chức năng trong CDM NSTP

STT	Loại Nhóm không gian chức năng
1	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà
2	Nhà chợ chính
3	Kho hàng hóa
4	Dịch vụ phụ trợ gián tiếp
5	Văn phòng - Quản lý
6	Kỹ thuật phụ trợ
7	Công nghệ sản xuất phụ trợ
8	Không gian giao thông
9	Cảnh quan ngoài nhà
10	Đất dự trữ

định rõ ràng giữa bãi đậu và bãi giao dịch, không nên lẫn các chức năng này vào nhau.

2. **Nhà chợ chính:** Là không gian kiến trúc chính; gồm các công tác hạ hàng, trả giá/đấu giá mua buôn, phân loại, đóng gói phân phối; thực hiện các giao dịch chính của chợ.

3. **Kho hàng hóa:** Là không gian phụ trợ cho hoạt động chính (hoạt động bán buôn nông sản thực phẩm); có các kiểu kho: kho tạm, kho tối, kho lạnh; tỷ lệ diện tích kho và các phân loại kho phụ thuộc vào quy mô hàng hóa được trao đổi thực tế.

4. **Dịch vụ gián tiếp:** ăn uống, bảo trì xe máy vận tải, nghỉ ngơi, lưu trú tạm thời, cửa hàng vật phẩm, bưu điện vv...

5. **Văn phòng - Quản lý:** Văn phòng quản lý chợ, kiểm dịch, môi trường, an ninh bảo vệ, ngân hàng, các hãng vận tải vv...

6. **Kỹ thuật phụ trợ:** là không gian cho các công tác vận hành, bảo trì, đảm bảo hoạt động thường xuyên của CDM NSTP về thông tin, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông gió, cứu hỏa, xử lý môi trường

7. **Công nghệ sản xuất phụ trợ:** hoạt động phụ trợ nâng cao thương hiệu sản phẩm, thường xuất hiện tại các chợ đầu mối của vùng sản xuất nông sản.

8. **Không gian giao thông:** giao thông nội bộ liên khu, giao thông ngoài nhà, giao thông tĩnh.

9. **Cảnh quan ngoài nhà:** cây xanh, mặt nước tạo vi khí hậu, cách ly môi trường vv....

10. **Đất dự trữ**

Ngoài ra, do dự đoán quy mô phát triển của chợ khó chính xác, cần thiết có dự trữ đất đai cho các nhu cầu phát sinh sau này.

3.2.4 Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình

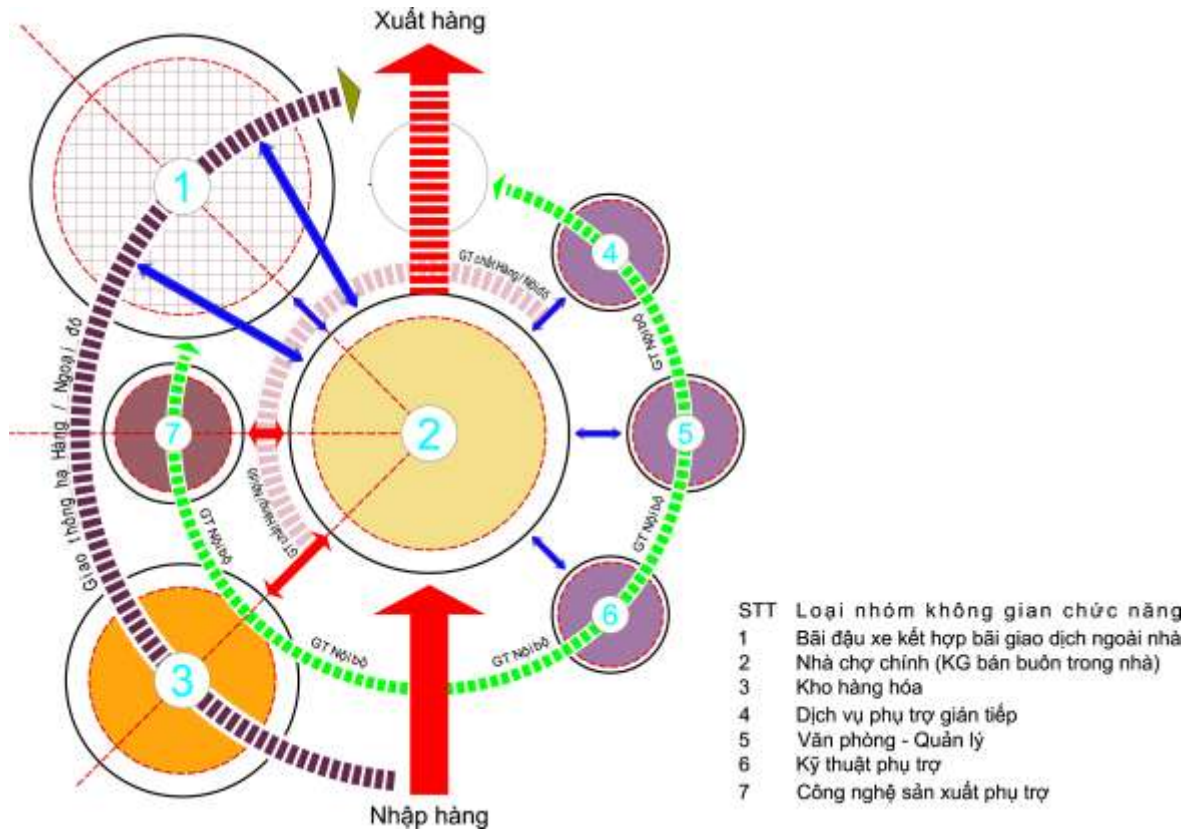
3.2.4.1 Về dây chuyền chức năng và yêu cầu về không gian kiến trúc

Việc phân tách thành 10 nhóm không gian chức năng tại mục 3.2.3 là cơ sở để xác định sơ đồ chức năng đặc thù cho CDM NSTP, với các nguyên tắc sau:

- Hợp nhóm các chức năng cùng tính chất hoạt động trong dây chuyền chức

năng; phân tách các nhóm chức năng có tính chất hỗ trợ cho nhau;

- Không gian Quy hoạch kiến trúc tương xứng với các Nhóm chức năng;
- Đề cao tính mở của không gian, tiếp cận đa hướng.



Sơ đồ 3-1: Sơ đồ tổ chức không gian chức năng CDM NSTP

Trong sơ đồ chức năng CDM NSTP (Sơ đồ 3-1) thì khối chức năng Nhà chợ chính (số 2) nằm ở vị trí trung tâm các mối liên hệ; các không gian chức năng như Bãi xe (số 1), Kho (số 3) và các khối phụ trợ (số 4,5,6,7) nằm xung quanh tương tác trực tiếp với Nhà chợ chính (số 2), và chúng tương tác với nhau bởi 3 tuyến giao thông (chức năng Giao thông) gồm: 1) Giao thông Hạ hàng/Ngoại đô, 2) Giao thông Chất hàng/Nội đô và 3) Giao thông Nội bộ; nhóm không gian Cảnh quan ngoài nhà và Đất dự trữ nằm xen kẽ trong các nhóm chức năng trên.

Sơ đồ tổ chức không gian chức năng CDM NSTP có tính phức hợp đa chiều ở mức cao hơn so với Chợ bán lẻ thông thường. Điều này xuất phát từ sự khác biệt đặc thù của chuỗi hoạt động chính trong CDM NSTP là “Hạ hàng => chọn hàng/đầu giá/trả giá => mua buôn => phân loại/đóng gói/nhãn mác => phân

phôi/bán buôn => chất hàng”, trong đó Hàng hóa là đối tượng chính, không như Chợ bán lẻ lấy Khách hàng là đối tượng chính.

3.2.4.2 Về Tổ chức không gian ngoài nhà

Tổ chức các không gian ngoài nhà (Bãi đỗ xe, Cảnh quan, Đất dự trữ) đảm bảo:

- Có thể sử dụng linh hoạt cho các nhu cầu khác nhau theo thời gian trong ngày cũng như trong năm;
- Dự phòng các kịch bản phát triển của CDM và khu vực đô thị xung quanh;
- Cải thiện điều kiện khí hậu, đáp ứng các tiêu chí “xanh” cho công trình.

3.2.4.3 Về Hình thức Kiến trúc

Hình thức kiến trúc CDM NSTP là một sáng tạo của người thiết kế mang tính chủ quan nhưng nhất thiết phải đáp ứng những tiêu chí phổ quát của kiến trúc như: Hình thức phản ánh nội dung, dễ dàng nhận diện thương hiệu CDM NSTP với ngôn ngữ kiến trúc mang tính thời đại, có bản sắc và phù hợp với cảnh quan đô thị.

Như vậy việc xử lý hình thức kiến trúc CDM NSTP Hà Nội nên chú ý nghiên cứu:

- Đặc điểm văn hóa và điều kiện tự nhiên khí hậu địa phương
- Diễn hình hóa các cấu trúc mang ngôn ngữ biểu hiện phù hợp
- Lựa chọn để vận dụng hợp lý các công nghệ, kỹ thuật và vật liệu tiên tiến trong tạo hình kiến trúc.
- Xu hướng Kiến trúc “xanh” / Kiến trúc bền vững cùng các yếu tố của Kiến trúc “địa phương” là xu hướng khuyến nghị phù hợp để áp dụng cho CDM NSTP Hà Nội trong điều kiện hiện nay. (xem mục 2.1.2.3)

3.2.5 Cấu trúc – kết cấu

Bên cạnh các nguyên tắc thiết kế Chợ nói chung, đối với CDM NSTP tùy theo từng nhóm không gian chức năng, cần lựa chọn cấu trúc kết cấu phù hợp.

Với khu chợ chính: do đòi hỏi về thông thoáng cao, hoạt động đông người, nên lựa chọn cấu trúc kết cấu thỏa mãn nhịp nhà lớn, trần cao, có cửa nóc. Có thể áp dụng so sánh tương tự với cấu trúc công nghiệp nhẹ thấp tầng.

Với các không gian chức năng phụ trợ như khối văn phòng, khối dịch vụ: lựa

chọn kết cấu khung chịu lực tường bao che như văn phòng thông thường.

Với các không gian kho: Kho tối và kho tạm, do yêu cầu giữ ẩm cao, nhiệt mát nên kết cấu cũng là khung chịu lực tường bao che. Với các kho chuyên dụng như kho lạnh, kho kích chín cần các yêu cầu bao che đặc thù.

Với không gian giao thông trong chợ: phải đảm bảo khả năng lưu thông của các phương tiện vận chuyển có tải trọng phù hợp (xe nâng, xe đẩy vv...)

Cấu trúc – kết cấu của các không gian phải đảm bảo tính linh hoạt đa chức năng; diễn hình hóa cấu kiện, dễ dàng mở rộng khi cần thiết; tạo ra các block điển hình, có khả năng thống nhất hóa (unification), phối hợp linh hoạt tạo được hình thức phong phú mà vẫn đồng nhất.

3.2.6 Các vấn đề kỹ thuật khác

3.2.6.1 Nguyên tắc về Hạ tầng kỹ thuật

- Lấy Hạ tầng đô thị theo quy hoạch làm nền tảng
- Có tính đến các kịch bản phát triển tương lai

3.2.6.2 Nguyên tắc về An toàn

- Tuân theo các nguyên tắc công trình công cộng nói chung
- Đảm bảo an toàn về vệ sinh thực phẩm và môi trường, đảm bảo có khả năng kiểm soát và chống lây lan dịch bệnh

3.2.7 Về quản lý sử dụng

Cơ quan quản lý Nhà nước quản lý về Quy hoạch, vị trí địa điểm và các vấn đề liên quan tới hạ tầng đô thị; hỗ trợ huy động vốn đầu tư; tham gia giám sát hoạt động của CDM NSTP; đảm bảo thi hành nghiêm túc các điều lệ hoạt động trật tự đô thị

CDM NSTP hoạt động và vận hành dựa trên nguyên tắc tự quản lý nguồn thu và tái đầu tư; tự chịu trách nhiệm các vấn đề về vận hành dưới sự giám sát của các cơ quan quản lý của Nhà nước (An toàn phòng chống cháy nổ; An ninh Trật tự đô thị; Vệ sinh an toàn thực phẩm)

3.3 MẠNG LƯỚI CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM HÀ NỘI

3.3.1 Phân loại chợ đầu mối NSTP trong mạng lưới chợ ở Hà Nội

Từ đặc điểm Hà Nội bao gồm đô thị trung tâm mật độ cao kết hợp chùm đô thị nhỏ xen kẽ đô thị vệ tinh với nông thôn và vành đai xanh, có thể chia thành 3 loại, tương ứng với vị trí của CDM NSTP trong quan hệ với đô thị: Chợ ĐM NSTP ở trong đô thị, ở biên đô thị và ở ngoài đô thị.

3.3.1.1 Loại 1: Ở trong đô thị

Với đô thị có kích thước nhỏ và vừa, số lượng dân cư thấp, phát triển ổn định, thì CDM NSTP có thể được đặt trong đô thị, thậm chí là tại trung tâm đô thị.

Các CDM loại này phát triển dựa trên các chợ truyền thống đã có sẵn, tận dụng các yếu tố hạ tầng sẵn có như bến xe buýt, giao thông, cấp điện, cấp và xử lý nước, xử lý môi trường,... Do nằm trong đô thị, các CDM NSTP loại này có thể kết hợp với chợ chính (chợ loại 1), cung cấp hầu hết các mặt hàng cơ bản (không chỉ NSTP).

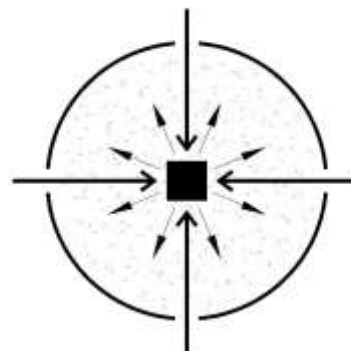
Phân loại này phù hợp nhất với các đô thị có đường kính khoảng dưới 2km với dân số khoảng 100 ngàn dân; tương đối phù hợp với các đô thị có đường kính nhỏ hơn 5km (phù hợp với phương tiện thô sơ), dân số dưới 500 ngàn dân. (Hình 3.1)

Đặc điểm:

- Phù hợp với các đô thị nhỏ và vừa, đã phát triển ổn định
- Vị trí xây dựng trên các vị trí chợ truyền thống sẵn có;
- Kết hợp với chợ chính của đô thị;
- Các Hạng mục phụ trợ ở cấp độ đơn giản, quy mô nhỏ.

Ưu điểm:

- Khi kết hợp với chợ chính, CDM NSTP có thể tận dụng và sử dụng chung



Hình 3.1: CDM NSTP phân loại 1 – Trong đô thị.

các hạng mục phụ trợ như Kho, Bãi xe, Dịch vụ... ;

- Về thời gian hoạt động cao điểm, CDM NSTP có độ lệch pha nhất định với chợ chính (CDM NSTP hoạt động chủ yếu vào tối đêm và sáng sớm), rất hữu ích cho các mục đích công cộng linh hoạt như làm bãi xe, bãi trung chuyển vv....

- Phát huy được các yếu tố truyền thống văn hóa địa phương, tạo nét đặc thù cho văn hóa bản địa.

Nhược điểm:

- Khả năng dự trữ phát triển rất hạn chế: do quỹ đất trong lõi đô thị là có hạn; sẽ bị động khi đô thị không có quy hoạch phát triển phù hợp;

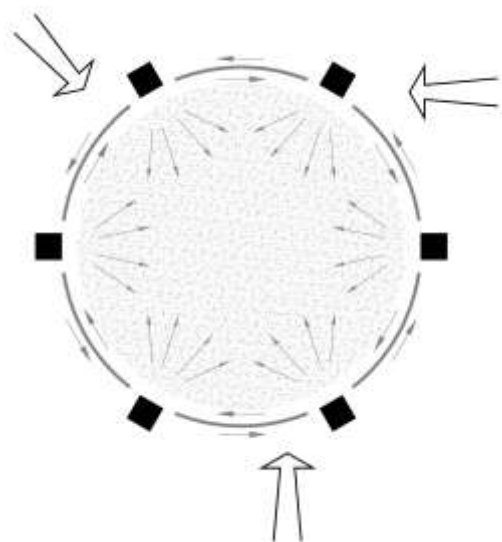
- Phụ thuộc nhiều vào trình độ dân trí trong việc giữ gìn môi trường và cảnh quan đô thị.

Loại chợ này đã xuất hiện trong quá trình phát triển đô thị của Hà Nội như: Chợ Đồng Xuân, Bắc Qua, Long Biên vv... hoặc ở các thành phố vệ tinh khác. Trong đó một số chợ đã biến đổi để phù hợp với nhu cầu phát triển mới. Vấn đề đặt ra cần nghiên cứu với loại chợ này là: Sự tồn tại và thích nghi với nhu cầu phát triển mới cũng như vấn đề bảo tồn và phát huy giá trị kiến trúc và văn hóa như thế nào.

3.3.1.2 Loại 2: Ở biên đô thị

Các chợ quy mô lớn hoặc chợ bán buôn có đặc thù số lượng giao dịch cũng như khối lượng hàng hóa lưu chuyển lớn, các dịch vụ phụ trợ phức tạp, phù hợp với vị trí biên đô thị. Điều này đúng với mọi quy mô của đô thị.

Khi nằm ở biên đô thị, các CDM sẽ dễ dàng nhận hàng hóa từ các nguồn cung từ bên ngoài đô thị. Bằng hệ thống đường vành đai, các CDM có thể hoạt động liên thông cung cấp hỗ trợ cho nhau, khắc phục những biến động của nhu cầu của thị trường. Thông qua



Hình 3.2: CDM NSTP phân loại 2 – Biên đô thị.

các tuyến đường hướng tâm, CDM sẽ đứng đầu chuỗi phân phối hàng hóa xuống các cửa hàng bán lẻ trong đô thị. (Hình 3.2)

CDM NSTP nằm ở biên đô thị là dạng chợ cung cấp bán sỉ (bán buôn) hàng hóa theo chiều “vào” đô thị là chủ yếu. Tính năng này lấn át tính năng trao đổi hàng hóa tại chợ (theo chiều “ra”).

Hà Nội là một đô thị tiêu thụ lớn, lượng cung trong vùng không đảm bảo đủ cầu tại chỗ, không phải là vùng nông nghiệp trọng điểm. Nguồn cung cấp NSTP bổ sung đến chủ yếu từ các tỉnh lân cận hoặc nhập khẩu. Điều đó khiến phân loại chợ CDM NSTP nằm ở vùng biên đô thị trở thành một dạng chủ đạo có thể áp dụng một cách hợp lý nhất.

Đặc điểm:

- Phù hợp các loại đô thị có quy mô khác nhau có quy hoạch phát triển ổn định;
- Vị trí xây dựng dựa trên hệ thống đường vành đai đô thị, nên căn cứ các chợ truyền thống sẵn có;
- Không nhất thiết phải kết hợp với chợ chính của đô thị, có thể là dạng chợ NSTP chuyên doanh;
- Quy mô ở mức độ trung bình, dễ phân đoạn đầu tư;
- Các Hạng mục phụ trợ tương đối đầy đủ, cấp độ trung bình. Do không phải là vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm, nên các hạng mục hỗ trợ sau thu hoạch sản xuất như phân loại, đóng gói ... ở mức độ nhỏ;
- Luôn cần thiết có phần đất dự trữ phát triển phục vụ cho các nhu cầu biến động trong tương lai.

Ưu điểm:

- Linh hoạt, dễ giải quyết các vấn đề hạn chế của đô thị và thị trường như: giao thông, hạ tầng, kiểm soát an toàn VSTP. Linh hoạt trong quy mô khi dự án được xây dựng và vận hành theo các giai đoạn có điều chỉnh dự trữ;
- Phục vụ đô thị theo nhiều hướng, tương xứng với nhiều loại mô hình phát triển đô thị khác nhau; không ảnh hưởng tới quản lý nội đô;

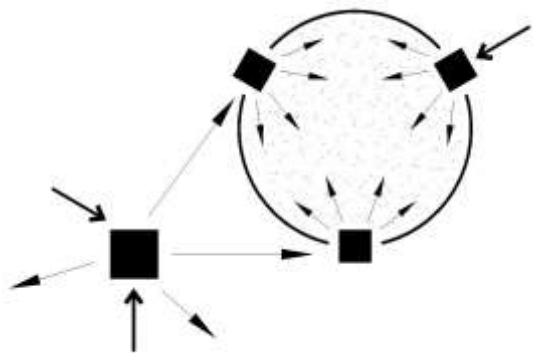
- Dễ tạo lập và kiểm soát không gian kiến trúc;
- Xây dựng, quản lý và vận hành không phức tạp như chợ nội đô; dễ xử lý các vấn đề về hạ tầng và môi trường.

Nhược điểm:

- Tăng khoảng cách tới các điểm bán lẻ phân phối.

3.3.1.3 Loại 3: Ở ngoài đô thị

Rất nhiều vùng trên thế giới lựa chọn vị trí cho CDM NSTP nằm ngoài đô thị. Thông thường, các CDM loại này có quy mô lớn, có hệ thống giao thông kết nối với bên ngoài khá độc lập, đòi hỏi các yêu cầu đặc thù về nguồn hàng cung cấp cũng như hệ thống hỗ trợ sản xuất sản phẩm sau thu hoạch; thường áp dụng đối với các CDM cấp vùng trong hệ thống thương mại. (Hình 3.3)



Hình 3.3: CDM NSTP phân loại 3 – Ngoài đô thị.

Đặc điểm:

- Phù hợp các loại đô thị có quy mô khác nhau có QH phát triển ổn định;
- Vị trí xây dựng nằm ngoài đô thị, có kết nối độc lập với hệ thống đường vành đai đô thị, nên căn cứ các chợ truyền thống sẵn có;
- Quy mô ở mức độ tương xứng với nhu cầu toàn đô thị do thường hoạt động đơn lẻ, không cần có các CDM khác hỗ trợ;
- Các hạng mục phụ trợ tương đối đầy đủ, cấp độ trung bình. Hà Nội không phải là vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm, nhưng là đầu mối kinh tế vùng, nên ở Loại 3 này, CDM NSTP có thể có các hạng mục hỗ trợ sau thu hoạch sản xuất như phân loại, đóng gói vv... ở mức độ trung bình tới mức độ lớn;
- Luôn cần thiết có phần đất dự trữ phát triển phục vụ cho các nhu cầu biến động trong tương lai.

Ưu điểm:

- Linh hoạt, dễ giải quyết các vấn đề hạn chế của đô thị và thị trường như: giao

thông, hạ tầng, kiểm soát an toàn VSTP. Linh hoạt trong quy mô khi dự án được xây dựng và vận hành theo các giai đoạn có điều chỉnh dự trữ;

- Dễ tạo lập và kiểm soát không gian kiến trúc;
- Xây dựng, quản lý và vận hành không phức tạp như chợ nội đô; để xử lý các vấn đề về hạ tầng và môi trường.

Nhược điểm:

- Tăng khoảng cách tới các điểm bán lẻ phân phối;
- Hoạt động tại một hướng cung cấp cho đô thị. Đòi hỏi hệ thống hạ tầng và giao thông độc lập, không tận dụng được hệ thống sẵn có của đô thị;
- Yêu cầu phải có nguồn nhân lực đáp ứng các hoạt động của công trình.

Bảng 3-3: Mối liên hệ giữa Phân loại CDM NSTP và Cơ cấu KG chức năng

	Thành phần KG chức năng	Tỷ trọng theo loại CDM NSTP			
		Loại 1	Loại 2	Loại 3	
1	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà	●	■	▲	Chú thích: Không có: ○ Quy mô bé: ● Quy mô trung bình: ■ Quy mô lớn: ▲
2	Nhà chợ chính	○	●	▲	
3	Kho hàng hóa phụ trợ	●	■	▲	
4	Dịch vụ phụ trợ	●	■	■	
5	Kỹ thuật hạ tầng và xử lý môi trường	●	■	▲	
6	Văn phòng phụ trợ	●	■	▲	
7	Giao thông nội bộ	●	■	▲	
8	Cảnh quan ngoài nhà	●	■	■	
9	Công nghệ sản xuất phụ trợ	○	●	■	
10	Khu đất dự trữ	○	■	■	

3.3.2 Mạng lưới Chợ đầu mối Nông sản thực phẩm Hà Nội

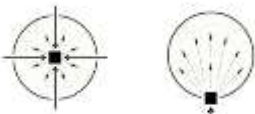

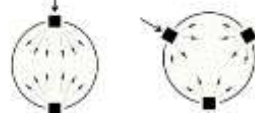


3.3.2.1 Phân cấp CDM NSTP theo kích thước đô thị

Căn cứ phương tiện vận chuyển, tốc độ di chuyển, thời gian cung ứng... thì việc phân cấp CDM NSTP theo kích thước đô thị (Bảng 3-4) là cần thiết và phù hợp với điều kiện Hà Nội.

Các CDM NSTP cấp 1, 2, 3, 4 có thể áp dụng cho các đô thị trong chùm đô thị Hà Nội mở rộng tương xứng theo quy mô của đô thị ấy. Tuy nhiên, Hà Nội không

phải là vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm, chủ yếu là vùng tiêu thụ. Do đó, việc xuất hiện CDM NSTP ở quy mô cấp Vùng thực tế nhằm phục vụ việc tập hợp hàng hóa để cung ứng cho các CDM tuyến dưới của toàn miền Bắc hoặc xuất khẩu. Khoảng cách 50km hoạt động của CDM NSTP cấp Vùng phù hợp với khảo sát của các CDM cấp Vùng xuất hiện tại các tỉnh, vùng, miền sản xuất nông nghiệp trọng điểm lân cận với Hà Nội mở rộng.

Bảng 3-4: Phân cấp vị trí CDM NSTP tương quan với quy mô chùm đô thị Hà Nội mở rộng

Cấp	Đường kính đô thị phù hợp	Dân số (Ngàn dân)	Vị trí CDM đối với đô thị	Cấp độ của các thành phần chức năng
4	Khoảng 2km	đến 100	Trong hoặc biên 	<ul style="list-style-type: none"> - Kho: tạm, rất nhỏ - Bãi xe: đơn giản - Xử lý môi trường: đơn giản - Công trình phụ trợ: không cần
3	Khoảng 5km	100-500	Trong hoặc (và) biên 	<ul style="list-style-type: none"> - Kho: tạm, rất nhỏ - bãi xe: bình thường - Xử lý môi trường: bình thường - Công trình phụ trợ: đơn giản
2	Khoảng 10km	500-1500	Biên 	<ul style="list-style-type: none"> - Kho: tạm, trung chuyển, vừa - bãi xe: bình thường - Xử lý môi trường: bình thường - Công trình phụ trợ: bình thường
1	Khoảng 20km	1500-2500	Biên 	<ul style="list-style-type: none"> - Kho: tạm, kho lạnh, lớn - bãi xe: lớn - Xử lý môi trường: bình thường - Công trình phụ trợ: tổ hợp
Vùng	Khoảng 50km	>5000	Vành đai kết nối trùm đô thị 	<ul style="list-style-type: none"> - Kho: tạm, kho lạnh, rất lớn - bãi xe: rất lớn; - Xử lý môi trường: tổ hợp - Công trình phụ trợ: tổ hợp - Kết hợp yếu tố sản xuất, đóng gói

Với nguyên tắc xác định quy mô đã được đề xuất, áp dụng cách tính *diện tích đất* tính toán là $\sim 4 \text{ tấn/m}^2/\text{năm}$, tiêu thụ NSTP 200 kg/người/năm (xem mục 3.2.2.3)

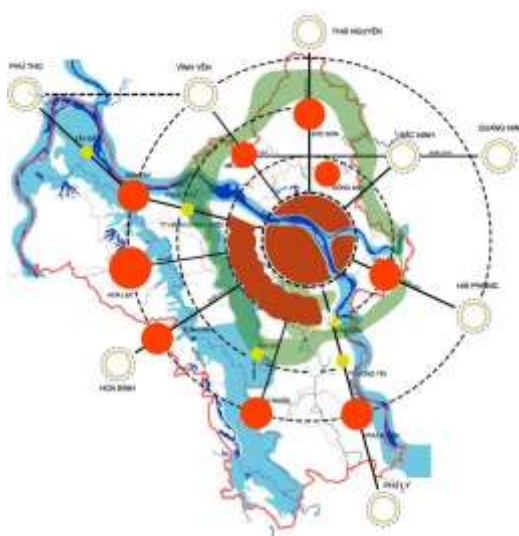
khi quy đổi số dân với khối lượng hàng hóa lưu thông; có thể ước lượng cho các cấp CDM NSTP như bảng sau:

Nếu có khảo sát chính xác lượng hàng hóa lưu thông qua chợ, không lệ thuộc dân số vùng phục vụ (áp dụng cho việc nâng cấp các điểm chợ sẵn có), thì có thể sử dụng cách tính toán *diện tích Nhà chợ chính theo lưu lượng hàng hóa 15 tấn/m²/năm*.

Bảng 3-5: Ước lượng diện tích đất CDM NSTP theo phân cấp

	Cấp Vùng	Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4
Phục vụ số dân (ngàn dân)	> 5000	1500-2500	500-1500	100-500	Đến 100
Diện tích đất trung bình (ha)	> 45	27	5	1,5	0,5

3.3.2.2 Mạng lưới CDM NSTP Hà Nội



Hình 3.4: Chùm Đô thị Hà Nội mở rộng. [6] hợp

Trên cơ sở các nguyên tắc lựa chọn địa điểm nói riêng và nguyên tắc TCKG kiến trúc CDM NSTP nói chung (xem mục 3.2), áp dụng cách Phân loại (mục 3.3.1) và Phân cấp (mục 3.3.2.1), có thể đề xuất các phương án xác định mạng lưới công trình CDM NSTP Hà Nội như sau:

- Với thành phố Hà Nội trung tâm, phương án quy hoạch mạng lưới **nhiều điểm** CDM NSTP nằm ở ven đô thị là phù

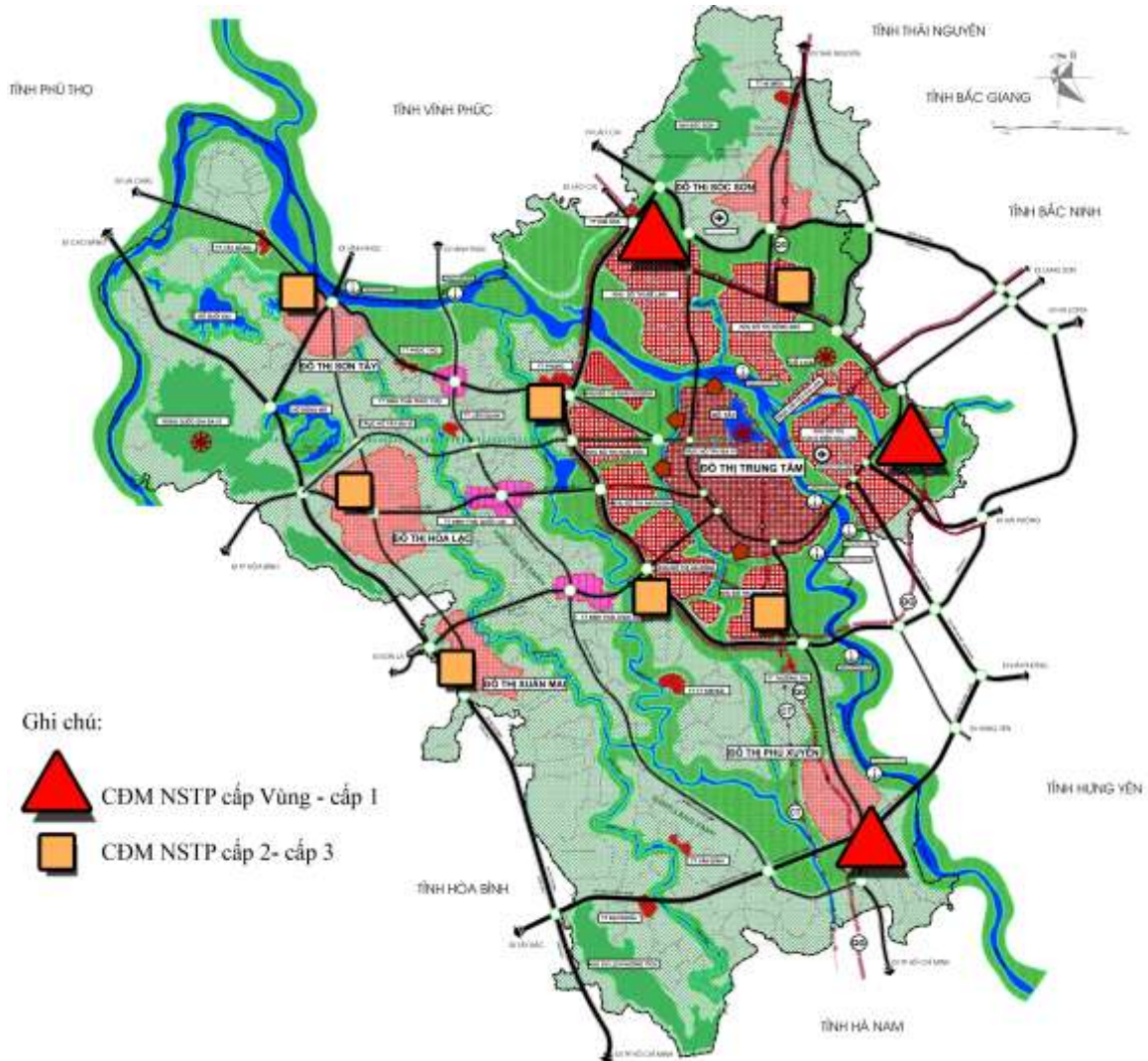
- Với các đô thị cũ nằm ở ngoại vi (như Sơn Tây, Sóc Sơn...) có quy mô nhỏ, tốc độ phát triển chậm thì vẫn có thể giữ nguyên các khu CDM cũ, bổ sung mới kết nối với CDM mới nằm ở ngoại vi đô thị; nếu khoảng cách cho phép, có thể xây dựng một CDM NSTP trung gian giữa đô thị nhỏ với đô thị Trung tâm.

- Với các đô thị mới xuất hiện, như đô thị Hòa Lạc,.. quy mô nhỏ, quy hoạch rõ ràng, chỉ cần xây dựng tập trung **một** CDM nằm ở trung tâm hoặc ngoại vi đô thị,

hoặc có thể sử dụng chung CDM NSTP nằm ở trung gian với đô thị Trung tâm.

3.3.2.3 Phương án đề xuất mạng lưới công trình CDM NSTP Hà Nội

Có thể đề xuất phương án minh họa mạng lưới CDM NSTP Hà Nội như hình vẽ (Hình 3.5). Trong phương án đề xuất, mạng lưới CDM NSTP Hà Nội có thể tổ chức thành 10 CDM, gồm 7 CDM cỡ vừa/nhỏ (cấp 2-3) và 3 CDM cỡ lớn.



Hình 3.5: Giải pháp đề xuất mạng lưới CDM NSTP cho chùm đô thị Hà Nội mở rộng.

3 CDM cỡ lớn (cấp vùng hoặc cấp 1) đặt tại Mê Linh, Gia Lâm, và Phú Xuyên quy mô khoảng 27 ha mỗi chợ, đáp ứng nhập hàng từ phía Tây Bắc, Đông và Nam, phân phối tại chỗ và các CDM tuyến dưới; 4 CDM cỡ vừa và nhỏ (cấp 2 – cấp 3) đặt tại biên thành phố Hà Nội trung tâm tại Thanh Trì, Hà Đông, Phùng và Đông Anh quy mô từ 1,5-5ha, nhận hàng từ tuyến CDM trên và thu gom các vùng lân cận,

phân phối theo hướng vào thành phố; 3 CDM cỡ vừa và nhỏ (cấp 2 – cấp 3) đặt tại biên các đô thị Sơn Tây, Hòa Lạc, Xuân Mai quy mô khoảng 1,5ha, phục vụ khu vực tại chỗ.

Trong Hình 3.6 có mô tả vị trí các CDM NSTP của Hà Nội theo các phương án mạng lưới, đặt trên khung của chùm đô thị Hà Nội mở rộng. Trong đó:

- Hình 3.6.a là phương án của Bộ Công Thương sử dụng, gồm 6 CDM NSTP được dựa trên các chợ cấp 1 và chợ truyền thống sẵn có

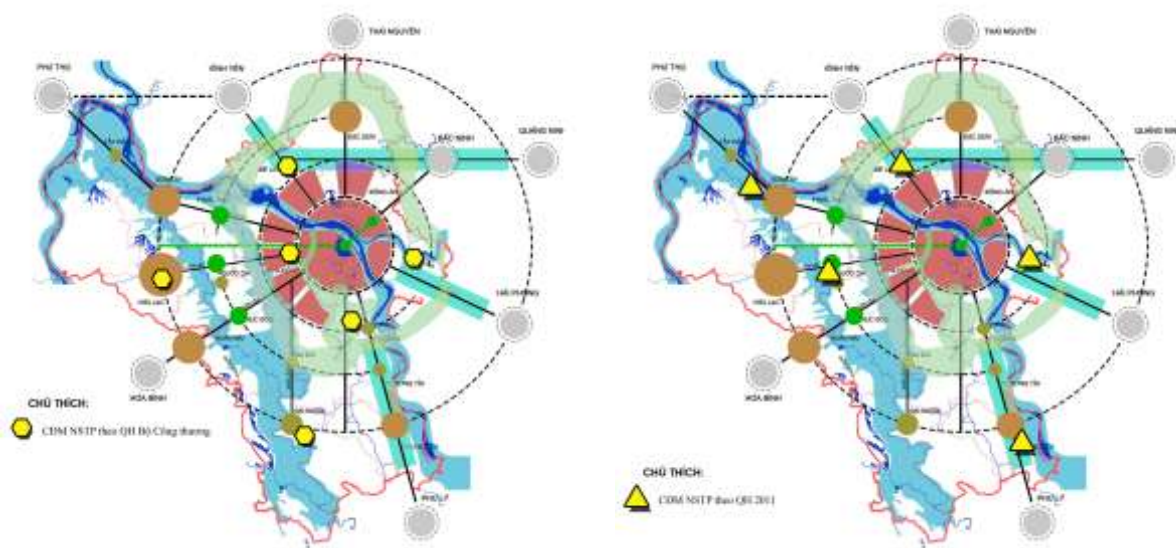
- Hình 3.6.b là phương án của theo Quy hoạch Hà Nội mở rộng năm 2011 đưa ra, gồm có 5 chợ đầu mối kinh doanh nông sản thực phẩm, không có phân cấp cụ thể

- Hình 3.6.c là phương án mạng lưới đề xuất gồm 3 CDM NSTP cỡ lớn (cấp vùng – cấp 1) và 7 CDM NSTP cỡ vừa và nhỏ (cấp 2 – cấp 3)

Phương án mạng lưới đề xuất khi so sánh với mạng lưới CDM thiết lập theo Bộ Công thương và mạng lưới CDM theo Quy hoạch Hà Nội mở rộng năm 2011 (Hình 3.6), có những điểm khác phục cơ bản như:

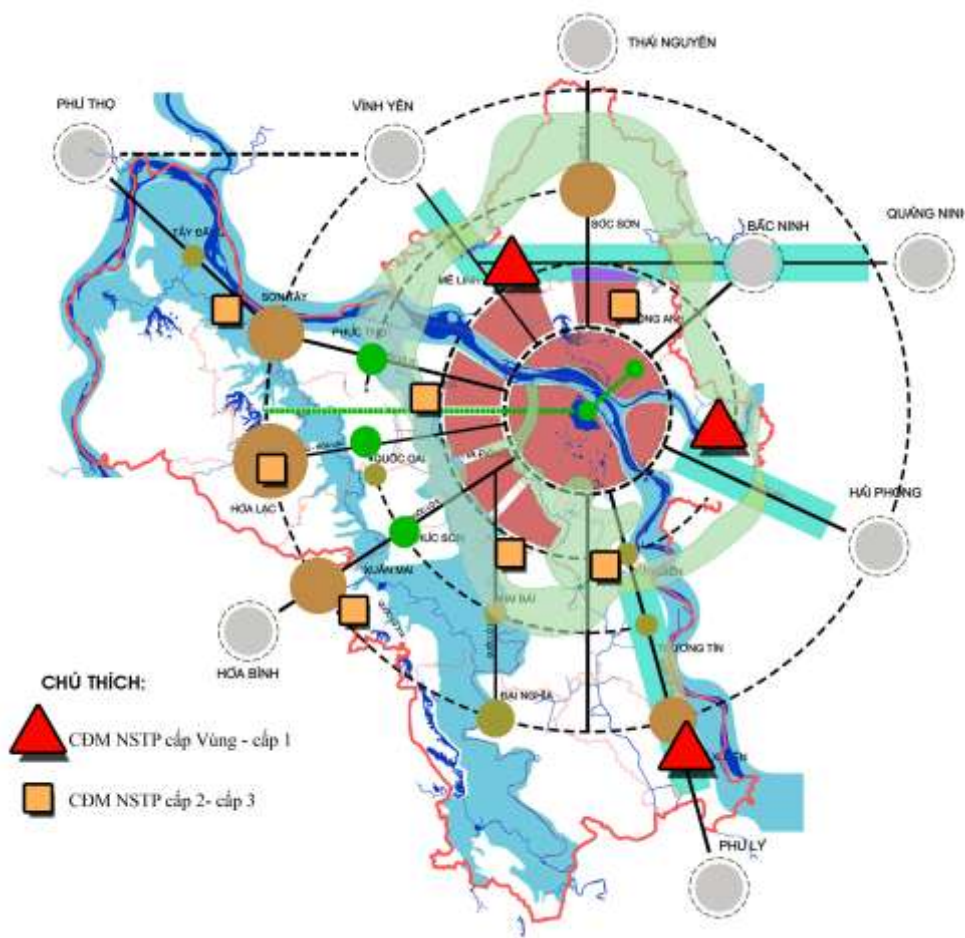
- Đảm bảo bán kính phục vụ ~ 15km, không quá xa;
- Quy mô theo tính tầng bậc, có tính toán tới dân số khu vực phục vụ, hàng hóa các CDM bổ trợ được lẫn nhau theo các hướng liên vùng;
- Phía Tây thành phố trung tâm được phục vụ tốt hơn;
- Hướng phục vụ hàng hóa hướng tâm và cục bộ không gây chằng chéo với các tuyến giao thông khác;
- Nguồn hàng có tính tầng bậc, cung cấp theo mạch vòng và liên thông giữa các tuyến CDM.

Phương án mạng lưới CDM NSTP đề xuất có tính định hướng, vẫn có thể phát triển trên hệ thống chợ truyền thống do ngành Công thương quản lý, đồng thời phối hợp điều chỉnh với quy hoạch Hà Nội sẵn có, để ra được phương án khả thi chi tiết.



a. Mạng lưới theo Bộ Công thương

b. Mạng lưới theo QH 2011 – Bộ Xây dựng



c. Phương án đề xuất.

Hình 3.6: So sánh mạng lưới CDM NSTP cho cụm đô thị Hà Nội mở rộng theo các phương án

3.4 GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CHỢ ĐẦU MŨI NÔNG SẢN THỰC PHẨM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

3.4.1 Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Gian hàng cơ bản

Gian hàng cơ bản là nơi diễn ra hoạt động thương mại chính, là bộ phận chính cấu thành không gian Nhà chợ chính; gắn liền với các không gian hoạt động Bốc dỡ hàng / Trả giá / Mua buôn và Bán / Phân phối / Chết hàng.

Quy mô diện tích mỗi gian hàng phù hợp với điều kiện Hà Nội là khoảng $80m^2$, với chiều rộng phù hợp là khoảng $5m-7m$, sâu $12m-18m$ (xem mục 2.6.5)

Gian hàng cơ bản được tổ chức gồm 3 phân đoạn theo thứ tự: 1) Làm sạch/Phân loại/Sắp xếp → 2) Đóng gói/Lưu hàng → 3) Trưng bày/Giao dịch.

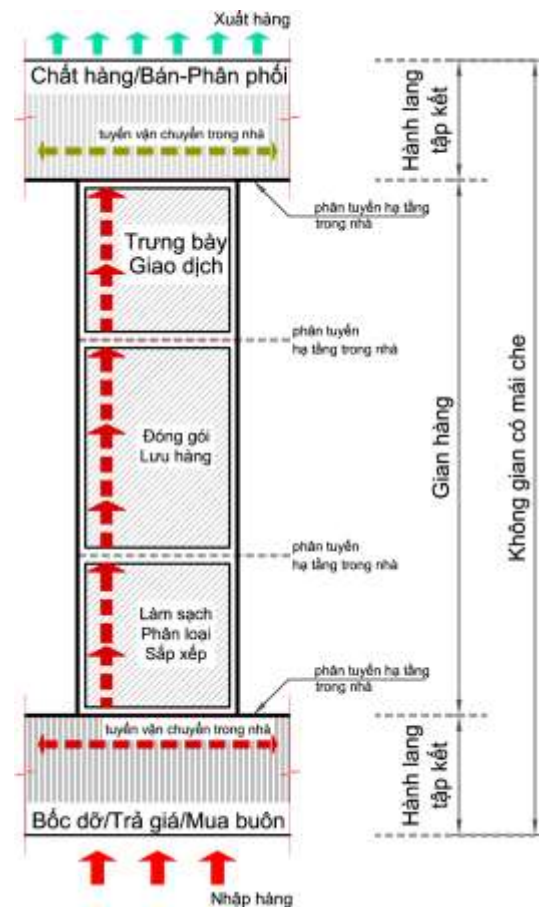
Có 3 kiểu sơ đồ Gian hàng cơ bản:

3.4.1.1 Gian hàng Kiểu G1 – tập kết hàng 2 phía

Đây là dạng sơ đồ có không gian hoạt động Nhập hàng và Xuất hàng nằm ở 2 đầu của Gian hàng cơ bản. (Hình 3.7)

Dạng này có ưu thế về lưu thông hàng hóa tách biệt Nhập/Xuất; các phương tiện vận chuyển phân tuyến rõ ràng; Gian hàng dễ phân đoạn không gian và hạ tầng đối với các bước hoạt động.

Sơ đồ này phù hợp với các mặt hàng và thị trường có đặc điểm luân chuyển liên tục, hoặc cần có công đoạn làm sạch phức tạp và tách biệt (như ngành hàng Thịt/Cá)



Hình 3.7: Gian hàng cơ bản-Kiểu G1- Tập kết 2 phía.

3.4.1.2 Gian hàng Kiểu G2 – tập kết hàng 1 phía

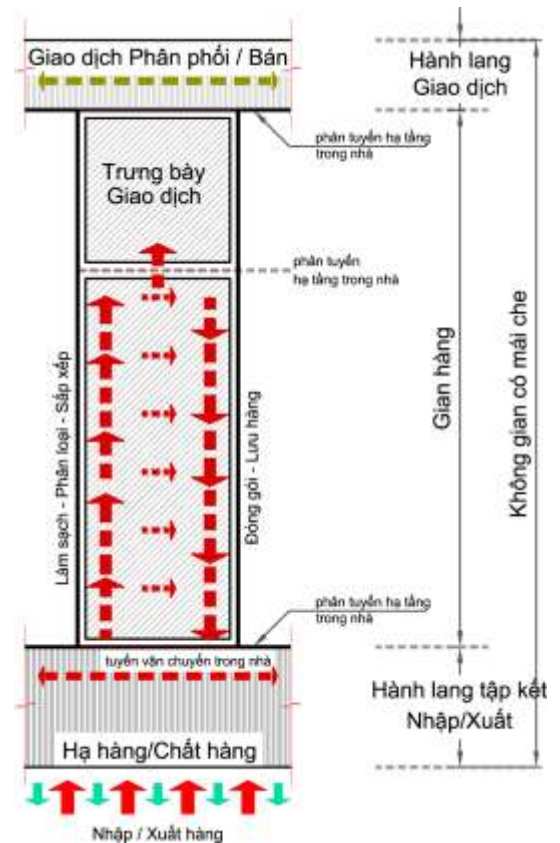
Đây là dạng sơ đồ có không gian hoạt động tập kết Nhập hàng và Xuất hàng nằm ở 1 phía của Gian hàng cơ bản. (Hình 3.8); phía Trưng bày/Giao dịch chỉ phục vụ hoạt động bày mẫu, lựa chọn và khớp lệnh mua bán.

Sơ đồ này có tuyến vận chuyển hàng hóa nằm tách biệt với tuyến giao dịch; phù hợp với các mặt hàng và thị trường có đặc điểm lệch pha về Nhập/Xuất, hoặc có công đoạn làm sạch đơn giản (như ngành hàng Rau củ quả/Lương thực)

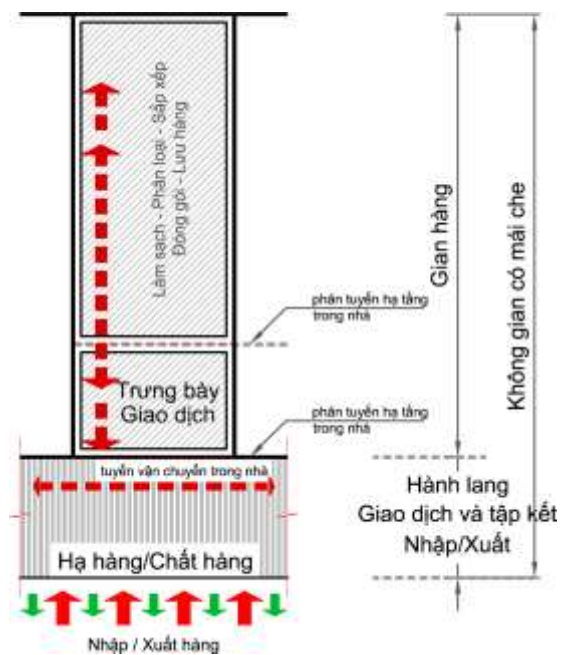
3.4.1.3 Gian hàng Kiểu G3 – rút gọn

Đây là dạng sơ đồ có không gian hoạt động rút gọn; tuyến vận chuyển hàng hóa Nhập/Xuất nằm cùng phía với tuyến giao dịch. Các chức năng hoạt động được tích hợp và nén theo chiều sâu Gian hàng. (Hình 3.9)

Sơ đồ này phù hợp với các mặt hàng có yêu cầu xử lý đơn giản, thị trường nhỏ, lệch pha về Nhập/Xuất, chú trọng khối lượng lưu thông.



Hình 3.8: Gian hàng cơ bản - Kiểu G2- Tập kết 1 phía.



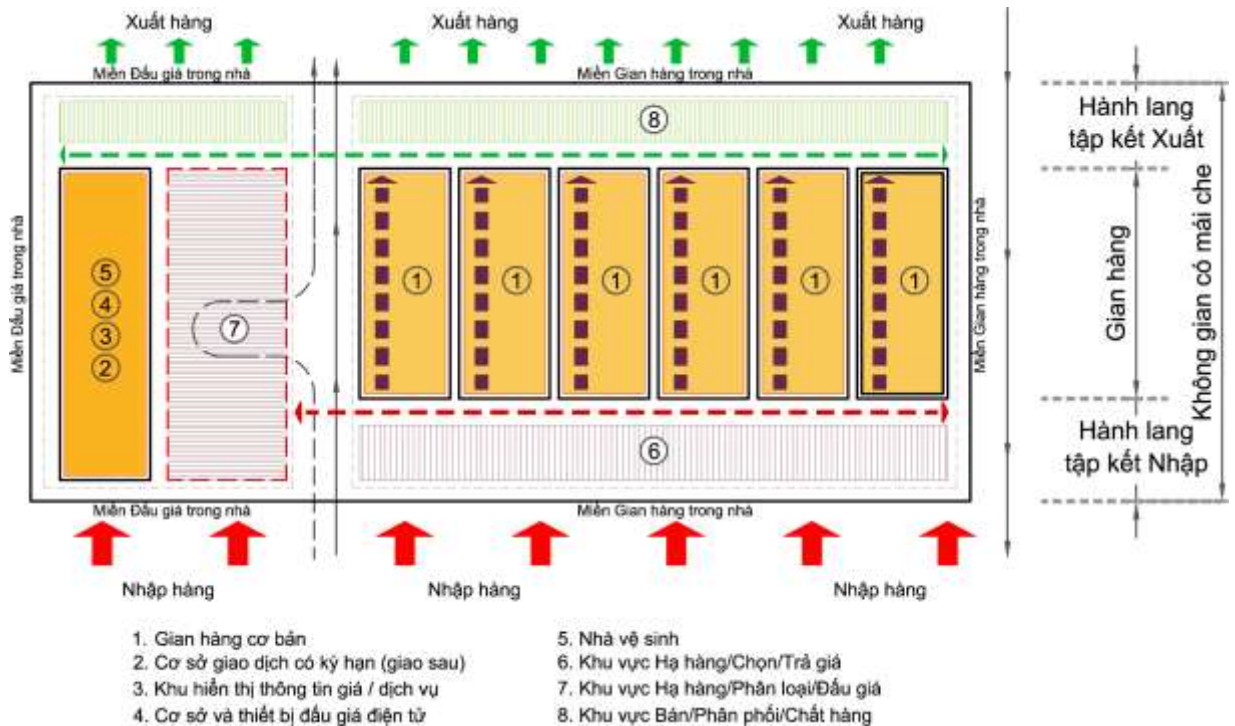
Hình 3.9: Gian hàng cơ bản - Kiểu G3- Rút gọn.

3.4.2 Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc Nhà chợ chính

Từ các dạng Gian hàng cơ bản, có thể đề xuất 3 dạng sơ đồ Nhà chợ chính:

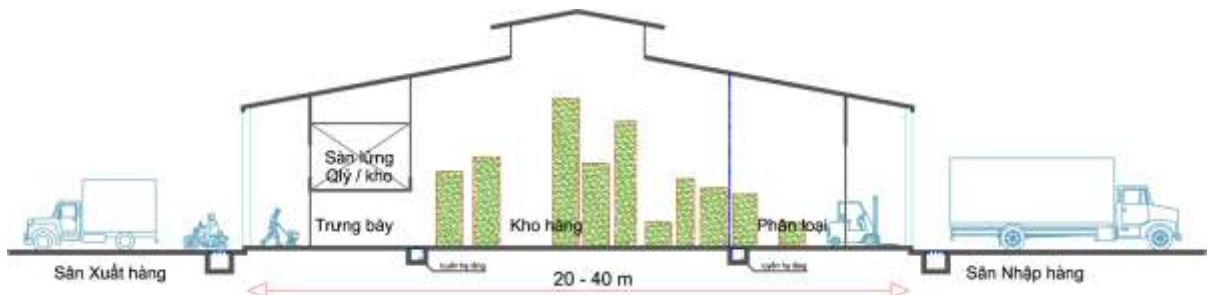
- Nhà chợ chính kiểu N1 – Nhập/Xuất hàng 2 phía
- Nhà chợ chính kiểu N2 – Nhập/Xuất hàng 1 phía
- Nhà chợ chính kiểu N3 – Rút gọn

3.4.2.1 Nhà chợ chính kiểu N1 – Nhập/Xuất hàng 2 phía



Hình 3.10: Nhà Chợ chính - Kiểu N1- Nhập/Xuất 2 phía

Đây là dạng có không gian hoạt động Nhập hàng và Xuất hàng nằm ở 2 phía của không gian Nhà chợ chính (Hình 3.10, Hình 3.11)



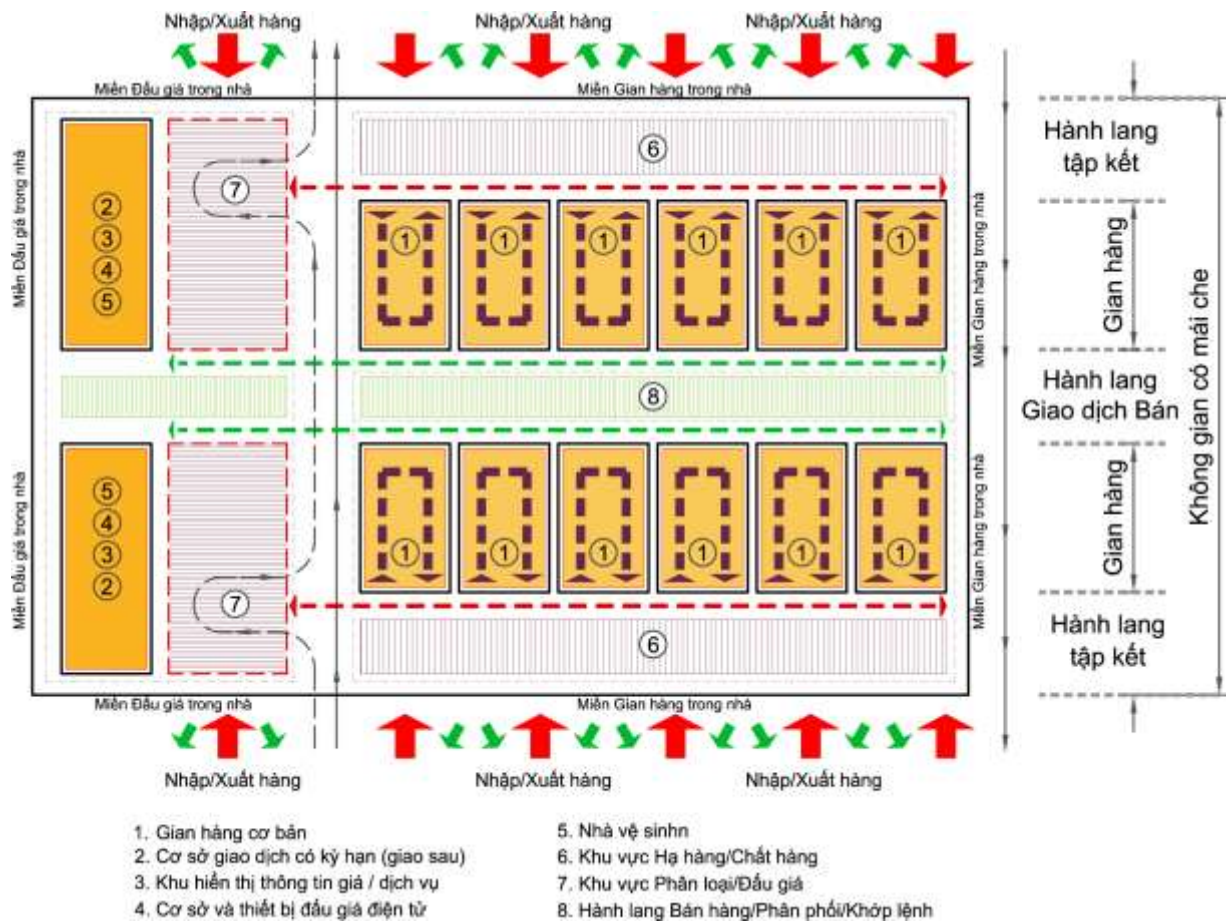
Hình 3.11: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N1 có Gian hàng cơ bản tập kết 2 phía

Dạng sơ đồ này có ưu thế về lưu thông hàng hóa tách biệt Nhập/Xuất; các phương tiện vận chuyển phân tuyến rõ ràng; dòng giao thông Nhập và Xuất không

bị chông chéo, tránh được các nút giao cắt chênh lệch tải trọng xe; phù hợp với đa dạng loại phương tiện vận chuyển; không gian hoạt động thông thoáng, tiếp cận trực tiếp.

Dạng sơ đồ này có thể áp dụng cho các loại chợ cỡ lớn, cấp Vùng hoặc cấp 1; có khối lượng hàng hóa lưu thông lớn; tuy nhiên đòi hỏi diện tích đất rộng, giao thông nội bộ cũng như giao thông tiếp cận lớn; do đó vị trí có thể ở biên hoặc ngoài đô thị

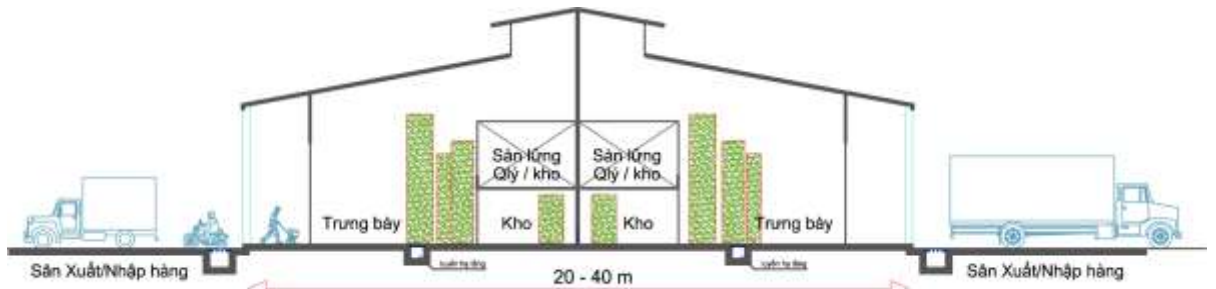
3.4.2.2 Nhà chợ chính kiểu N2 – Nhập/Xuất 1 phía



Hình 3.12: Nhà Chợ chính - Kiểu N2- Nhập/Xuất 1 phía

Đây là dạng có đặc điểm không tách biệt không gian tập kết hàng cho các hoạt động Nhập và Xuất (Hình 3.12, Hình 3.13)

Dạng sơ đồ này có yêu cầu về khoảng trống lớn xung quanh Nhà chợ chính phục vụ giao thông vận chuyển. Hoạt động Giao dịch/Bán/phân phối dễ tiếp cận với nhiều gian hàng trong cùng 1 trục hành lang trong nhà; phù hợp với các CDM NSTP có kết hợp phục vụ nhiều nhu cầu bán lẻ.

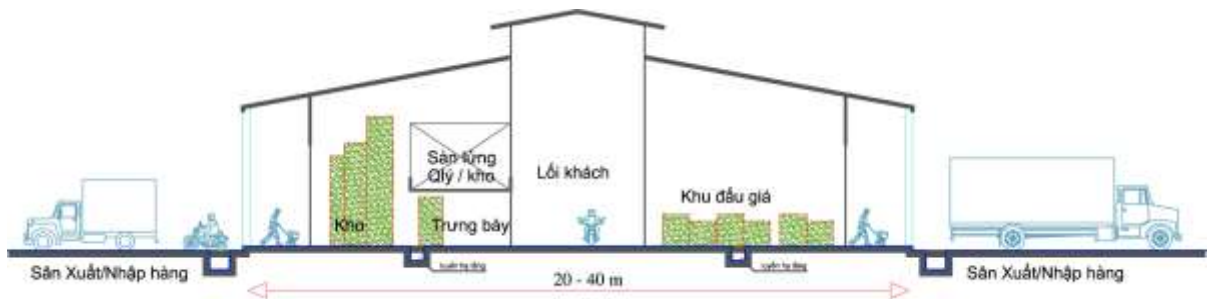


Hình 3.15: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính kiểu N3

Dạng này là loại có cấu trúc đơn giản nhất, các phân đoạn xử lý và phân loại hàng hóa tại Gian hàng cơ bản được rút gọn tối đa; phù hợp với các loại mặt hàng và thị trường đơn giản, cấp thấp.

Dạng sơ đồ này có thể áp dụng cho các loại chợ cỡ nhỏ và vừa, (cấp 2,3,4); giao thông nội bộ cũng như giao thông tiếp cận phải giải quyết nhiều giao cắt; vị trí nên ở biên hoặc trong đô thị.

Cũng có thể áp dụng sơ đồ dạng này với trường hợp trong tổng thể có bao gồm khu xử lý/phân loại hàng hóa tập trung, Nhà Chợ chính chú trọng Giao dịch bày mẫu; tuy nhiên đó là thị trường phát triển ở cấp độ cao, chưa xuất hiện tại Hà Nội.



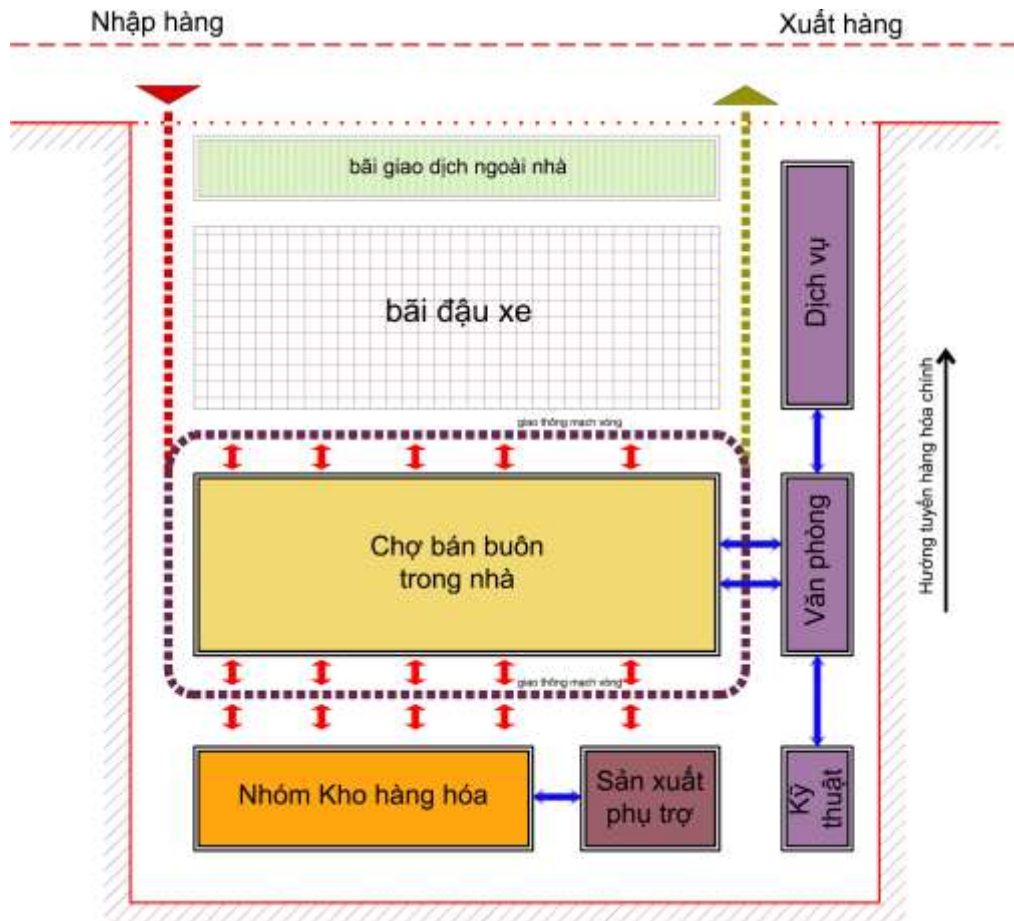
Hình 3.16: Giải pháp mặt cắt Nhà chợ chính có cách thức giao dịch kết hợp

Ngoài ra, có thể xác định một giải pháp mặt cắt mang tính chất kết hợp (Hình 3.16), phù hợp với các giao dịch và hoạt động luân chuyển hàng hóa có tính linh hoạt.

3.4.3 Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc tổng thể CDM NSTP

Giải pháp TCKG chung trong công trình CDM NSTP là sự kết nối của 7 nhóm không gian chức năng hoạt động.

3.4.3.1 TCKG tổng thể CDM NSTP kiểu T1- tiếp cận 1 hướng

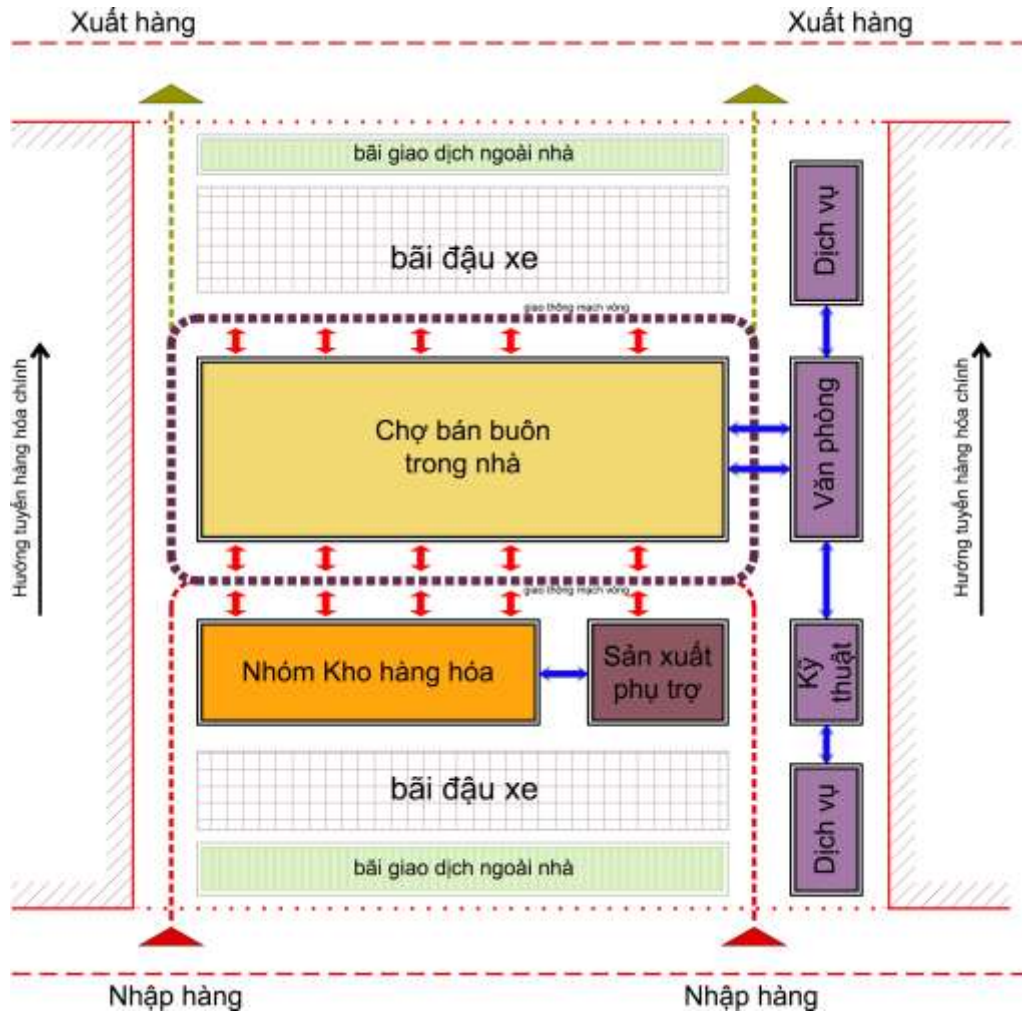


Hình 3.17: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T1 (Tiếp cận 1 hướng)

Đây là dạng sơ đồ T1 mà CDM NSTP có vị trí chỉ tiếp cận 1 tuyến giao thông vận chuyển chính. (Hình 3.17)

Tuyến vận chuyển hàng Nhập/Xuất tới chợ nằm trên 1 trục đường, thường là trục hướng tâm đô thị. Các khu chức năng Bãi đậu xe và Bãi giao dịch ngoài nhà được bố trí giáp với trục đường. Các phân khu chức năng Dịch vụ phụ trợ, Văn phòng, Kỹ thuật được bố trí theo biên khu đất, đảm bảo hỗ trợ cho Nhà chợ chính mà không ảnh hưởng tới giao thông vận tải hàng hóa. Nhóm Kho hàng và Sản xuất phụ trợ được đưa vào phía trong khu đất, phù hợp với độ trễ của lưu thông hàng hóa, không ảnh hưởng tới giao dịch của Nhà chợ chính.

3.4.3.2 TCKG tổng thể CDM NSTP kiểu T2 - tiếp cận 2 hướng



Hình 3.18: Tổng thể CDM NSTP – Kiểu T2 (Tiếp cận 2 hướng)

Đây là dạng sơ đồ T2 mà CDM NSTP có vị trí tiếp cận 2 tuyến giao thông vận chuyển chính. (Hình 3.18)

Tuyến vận chuyển hàng Nhập/Xuất tới chợ nằm trên 2 trục đường tách biệt - trục Xuất hướng vào trong nội đô và trục Nhập hướng từ ngoài đô thị. Nhà chợ chính bố trí tại trung tâm khu đất. Các khu chức năng Bãi đậu xe và Bãi giao dịch ngoài nhà được bố trí giáp cả 2 trục đường, tách biệt 2 vùng Nhập & Xuất. Các phân khu chức năng Dịch vụ phụ trợ, Văn phòng, Kỹ thuật vẫn bố trí dọc biên khu đất như mô hình T1, đảm bảo không ảnh hưởng tới giao thông vận tải hàng hóa, mà vẫn hỗ trợ được hoạt động của Nhà chợ chính với 2 tuyến Nhập & Xuất tách biệt. Nhóm Kho hàng và Sản xuất phụ trợ được đưa vào giữa khu đất cùng với Nhà chợ

chính. Dạng sơ đồ này phù hợp với quy mô CDM NSTP lớn và vừa, hoặc các CDM NSTP có kết nối với tuyến Cảng nhập hàng.

3.4.4 Giải pháp định hướng không gian dự trữ phát triển cho CDM NSTP Hà Nội

Vấn đề dự trữ phát triển / kích bản phát triển là quan trọng - vì CDM NSTP có quy mô chiếm đất lớn, hình thành tại địa điểm chưa đô thị hóa ổn định (QH & thiết kế theo công suất tính toán tối đa của năm 2030 - nhưng phải phân đoạn đầu tư), và phải hoạt động được tương đối lâu dài (tầm nhìn đến 2050 và xa hơn), trong bối cảnh môi trường xung quanh có nhiều biến động khó dự đoán / phát triển khó kiểm soát (dù đã được định hướng theo QH).

Dự trữ phát triển có các mức độ khác nhau - *phát triển trong phạm vi khu đất* đến 2030 (gồm: 1- mở rộng quy mô nhà chợ chính & các hạng mục đồng bộ, được phân đợt XD theo sự gia tăng dân số đô thị; 2 - XD thêm các hạng mục phụ trợ để đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng hàng hóa; 3 - bổ sung các hạng mục DVCC phục vụ con người); và *khớp nối với sự phát triển đô thị xung quanh CDM* trong tương lai xa (khả năng kết nối với hệ thống giao thông bên ngoài, thông qua: 4 - đường quanh biên khu đất; và 5 - đường nội bộ)

Nguyên tắc: 1) Module hóa cấu trúc không gian nhà chợ chính để phân đợt đầu tư XD (thiết kế); 2) Đất dự trữ cho các hạng mục DV / phụ trợ ko chắn hướng phát triển của nhà chợ chính (QH tổng thể); và 3) Xác định kích thước khu đất phù hợp với khoảng cách giữa các tuyến đường đô thị (QH đô thị).

Việc kết nối các phân khu chức năng của CDM NSTP với nhau đòi hỏi sự rành mạch, đơn giản. Rất khó định lượng chính xác nhu cầu phát triển quy mô các khu vực chức năng trong việc xây dựng công trình CDM NSTP, chưa kể đến các biến đổi xuất hiện do các yếu tố chu kỳ mùa màng, nhu cầu tiêu thụ, nguồn cung cấp vv....

Chính vì thế, bên cạnh các yếu tố định tính, các giải pháp phân khu chức năng của CDM NSTP cần xem xét chủ yếu ở việc thỏa mãn kế hoạch phát triển đối với các yếu tố định lượng.

Xét trên cơ cấu chức năng và sơ đồ dây chuyền công năng, có thể xây dựng 3

loại giải pháp phù hợp như sau:

- Giải pháp Phân khu phát triển theo chiều ngang
- Giải pháp Phân khu phát triển theo chiều sâu
- Giải pháp Phân khu phát triển kết hợp

3.4.4.1 Giải pháp Phát triển theo chiều ngang

Phù hợp với các khu đất diện tích dưới 5 ha, có diện tích tiếp giáp với trục giao thông lớn, định hướng phát triển mở rộng theo chiều ngang khu đất, bám theo tuyến giao thông chính.

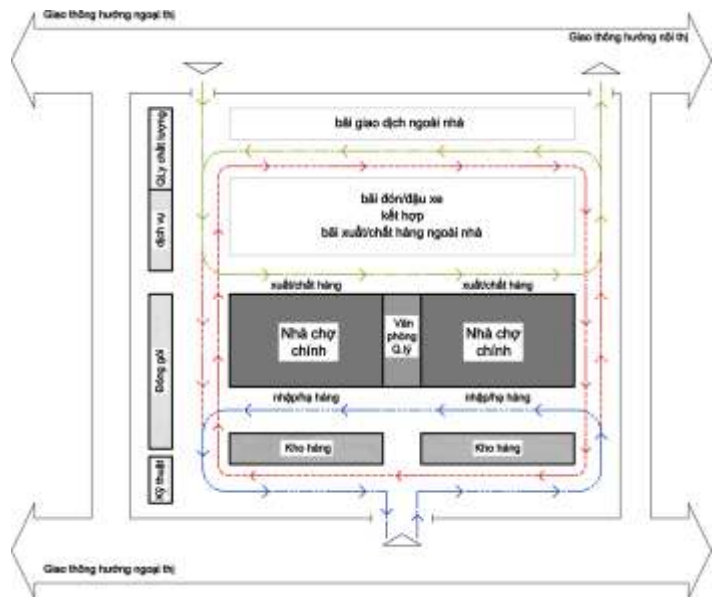
Giao thông nội bộ được thiết lập với 2 mạch vòng – gồm 1 mạch thuận chiều cho xe tải nặng và 1 mạch ngược chiều cho xe tải nhẹ, tạo thuận tiện cho xe quay đầu hoặc

giao thông phát sinh. Ở cấp thấp hơn, các mạch vòng cục bộ nhập/hạ hàng và xuất/chất hàng cũng được tổ chức thuận chiều, hòa vào mạch chính. Các mạch vòng đảm bảo sự độc lập của các tuyến vận chuyển, giảm thiểu các nút giao cắt.

Các dịch vụ & phụ trợ được bố trí ở một bên khu đất; Phân dự trữ phát triển song song và tiếp giáp với tuyến đường chính. (Hình 3.19, Hình 3.20)

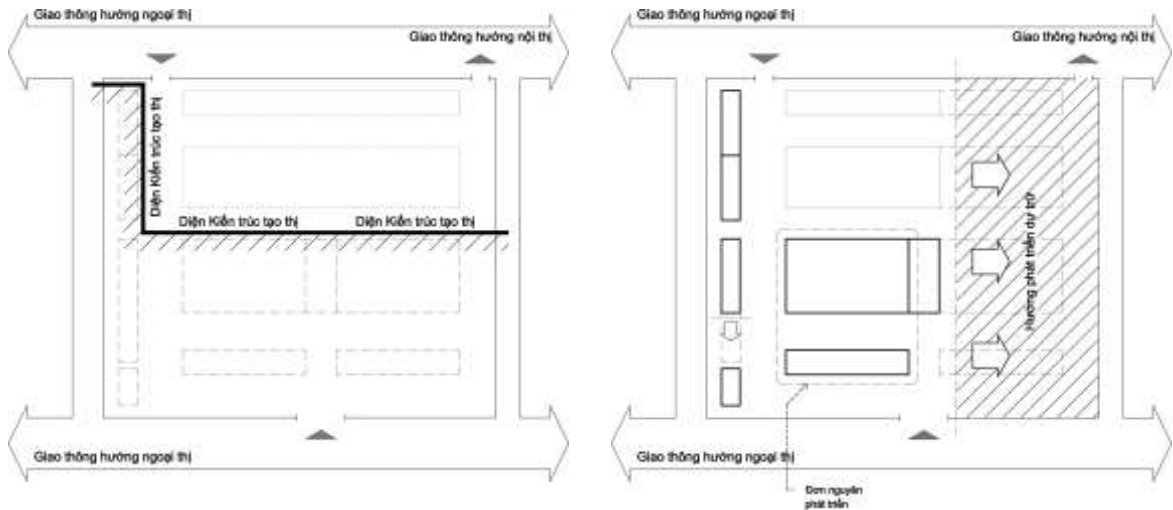
Ưu điểm: diện kiến trúc tạo thị dài, không gian có chiều sâu với các lớp chuyển tiếp từ Đường - Sân - Nhà, dễ tạo hình hoành tráng; các chức năng hoạt động chính được phô diễn trên mặt trục lộ, bộc lộ rõ nội dung công trình

Nhược điểm: Hạ tầng giao thông tốn hơn do chiếm nhiều chiều dài mặt trục lộ, dễ ảnh hưởng xấu tới giao thông đô thị nếu không kiểm soát tốt các làn đường gom/tránh; hệ thống kho hàng đặt phía sau, giao thông nhập hàng phải đi sâu vào



Hình 3.19: Giải pháp tổng thể kiểu tiếp cận 2 hướng – phát triển theo chiều ngang.

khu đất (sẽ hiệu quả hơn nếu mặt sau kết nối với tuyến vận chuyển đường sắt hoặc đường thủy). Khu dịch vụ & phụ trợ nằm ở 1 đầu, khó phục vụ cho phần phát triển nối dài.

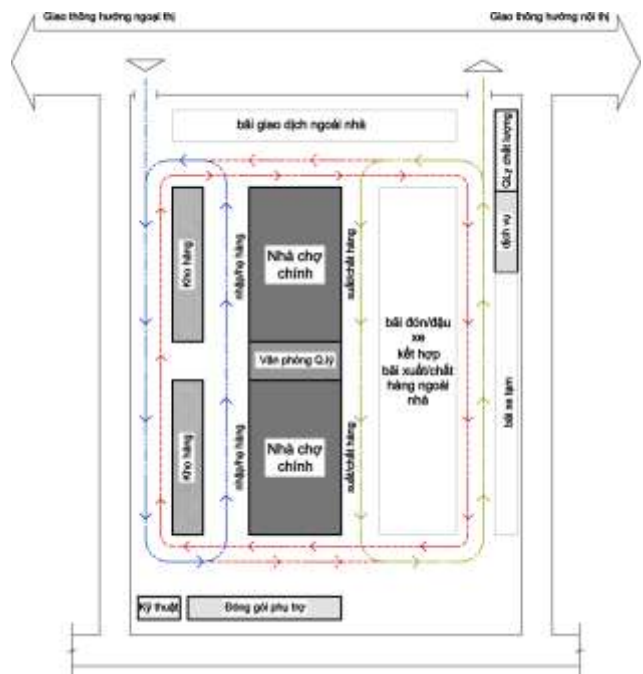


Hình 3.20: Diện Kiến trúc tạo thị và Hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều ngang.

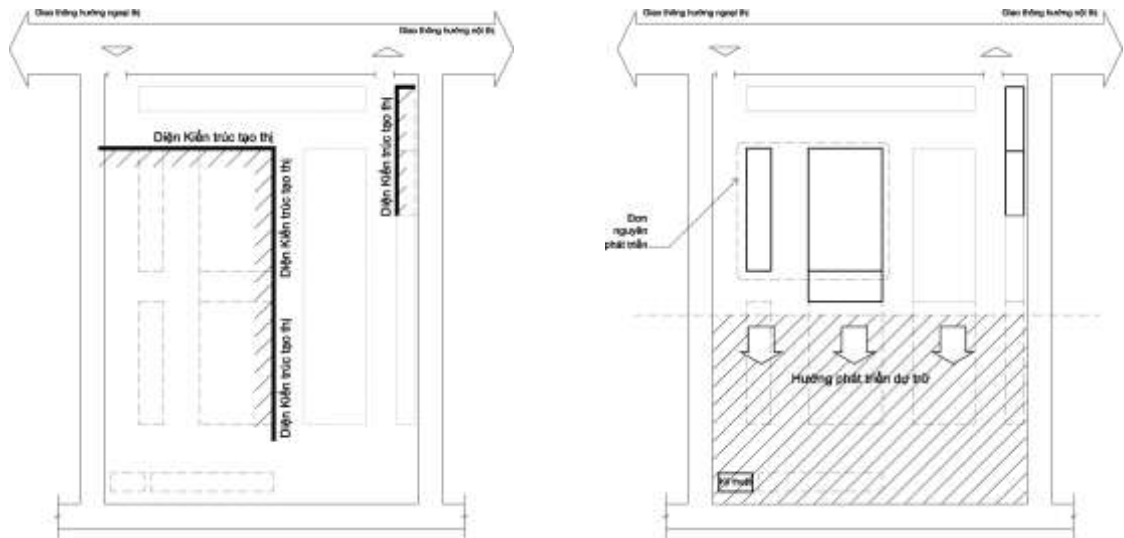
3.4.4.2 Giải pháp Phát triển theo chiều sâu

Khu đất có diện tích dưới 5 ha, diện tiếp giáp trực giao thông chính tương đối nhỏ, hướng phát triển mở rộng theo chiều sâu.

Giao thông nội bộ cũng được thiết lập với 2 mạch vòng - gồm 1 mạch thuận chiều cho xe tải nặng, và mạch ngược chiều cho xe tải nhẹ. Các mạch vòng cục bộ nhập/hạ hàng và xuất/chất hàng cũng được tổ chức thuận chiều, hòa vào mạch chính. Các mạch vòng đảm bảo sự độc lập của các tuyến vận chuyển, giảm thiểu các nút giao cắt.



Hình 3.21: Giải pháp tổng thể kiểu tiếp cận 2 hướng – phát triển theo chiều sâu.



Hình 3.22: Diện Kiến trúc tạo thị và Định hướng vùng dự trữ – phát triển theo chiều sâu.

Phần dự trữ phát triển nằm sâu theo khu đất. Các phần dịch vụ phụ trợ được bố trí bên sườn khu đất (Hình 3.21, Hình 3.22)

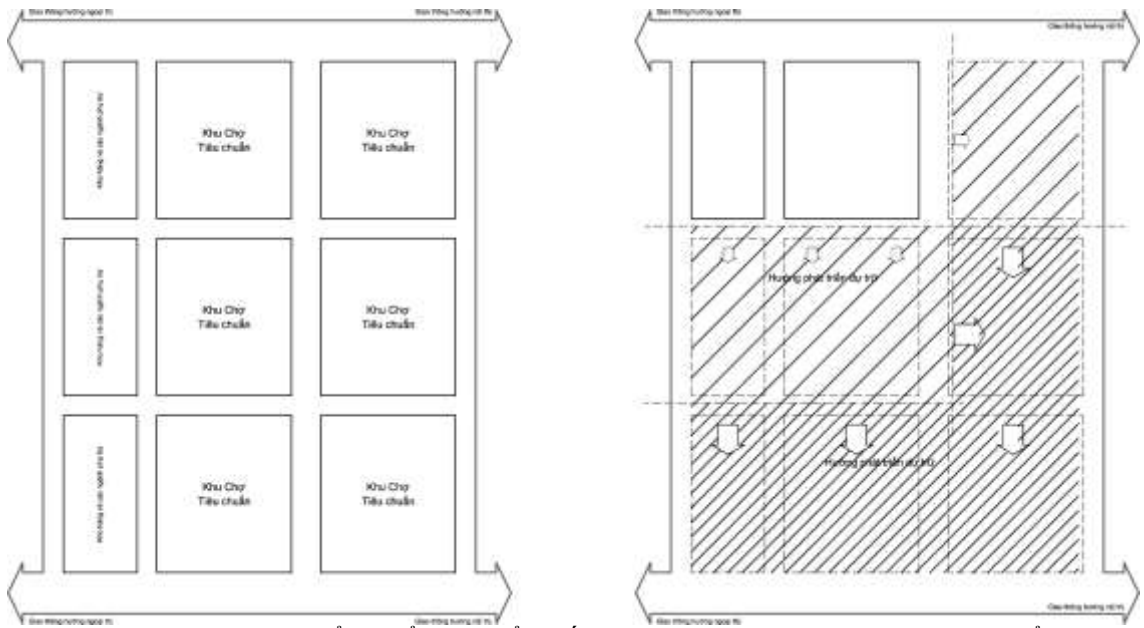
Ưu điểm: chiếm ít chiều dài mặt trực lộ; có diện Kiến trúc Tạo thị đa diện, có chiều sâu không gian với các lớp chuyển tiếp từ Đường – Sân – Nhà, dễ tạo hình không gian tầng bậc; các chức năng hoạt động chính được phô diễn trên mặt trực lộ, bộc lộ rõ nội dung công trình; hệ thống dịch vụ và phụ trợ có thể phát triển song song và đồng bộ với nhà chợ chính.

Nhược điểm: hệ thống kho hàng đặt phía sau, giao thông nhập hàng phải đi sâu vào khu đất (sẽ hiệu quả hơn nếu mặt sau / mặt bên có tuyến giao thông vào nội đô hoặc có kết nối với tuyến vận chuyển đường sắt / đường thủy)

3.4.4.3 Giải pháp Phát triển Kết hợp

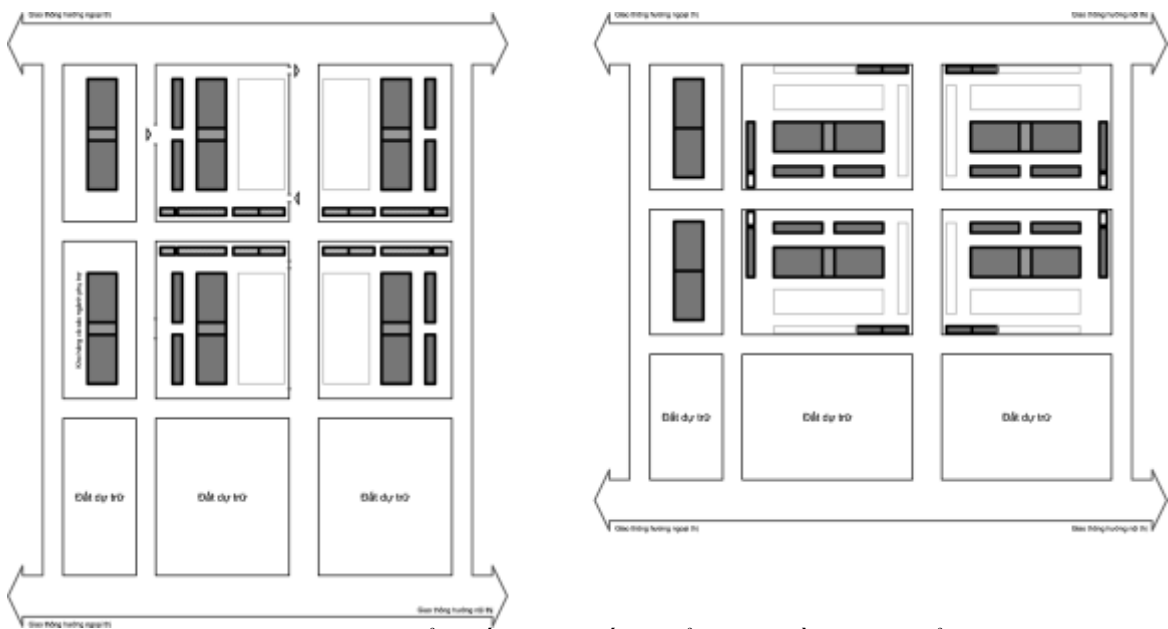
Phù hợp khu đất có Quy mô / Diện tích lớn (cho CDM NSTP cấp 1 / cấp vùng – khoảng trên 27 ha), phân chia thành các lô đất tương đối độc lập, bản. Diện tích mỗi lô khoảng 1,5 - 5 ha (tương đương CDM cỡ nhỏ (loại 2 / loại 3)).

Các dịch vụ & phụ trợ được bố trí đồng bộ với phần nhà chợ chính trong mỗi lô; cũng có thể bố trí các chức năng phụ trợ độc lập (quy mô lớn) tại các lô riêng. Khả năng phát triển theo cả chiều ngang & chiều sâu sang các lô đất dự trữ chưa sử dụng..



Hình 3.23: Giải pháp tổng thể phát triển Kết hợp – Định hướng phân đoạn phát triển.

Phần dự trữ phát triển nằm phân chia trong các lô đất dự trữ của toàn khu. Các phân dịch vụ phụ trợ được bố trí bên trong mỗi lô, đồng thời có thể tổ chức lô phụ trợ độc lập (ở quy mô lớn) (Hình 3.23, Hình 3.24).



Hình 3.24: Giải pháp phát triển Kết hợp – Bố cục tổng mặt bằng phát triển Ngang/Sâu.

3.5 THIẾT KẾ MINH HỌA

Dựa trên phương án minh họa mạng lưới CDM NSTP Hà Nội tại mục 3.3.2.3, chọn vị trí minh họa thiết kế tại Phùng, cửa ngõ phía Tây thành phố Hà Nội trung tâm, quy mô vừa.

3.5.1 Vị trí khu đất nghiên cứu

Vị trí khu đất đề xuất tại khu đô thị Phùng (Hình 3.25); là trung tâm của huyện Đan Phượng. Dân số toàn huyện hiện là khoảng 156.000 người. Theo quy hoạch Hà Nội đến 2030 tầm nhìn đến 2050, thị trấn Phùng sẽ là cửa ngõ phục vụ tập trung và chuyển vận hàng hóa vào đô thị trung tâm theo hướng quốc lộ 32.



Hình 3.25: Vị trí khu đất nghiên cứu

Khu đất có giao thông kết nối liên thông các CDM bằng đường vành đai 4, cung cấp hàng hóa vào trung tâm theo đường hướng tâm là quốc lộ 32. Trong khu vực được hỗ trợ bởi ga đường sắt (hàng hóa) Phùng và dự kiến có ga đường sắt nội đô cùng bến xe ô tô đi trong và ngoài thành phố.

3.5.2 Tính toán quy mô phù hợp nhu cầu lưu lượng hàng hóa

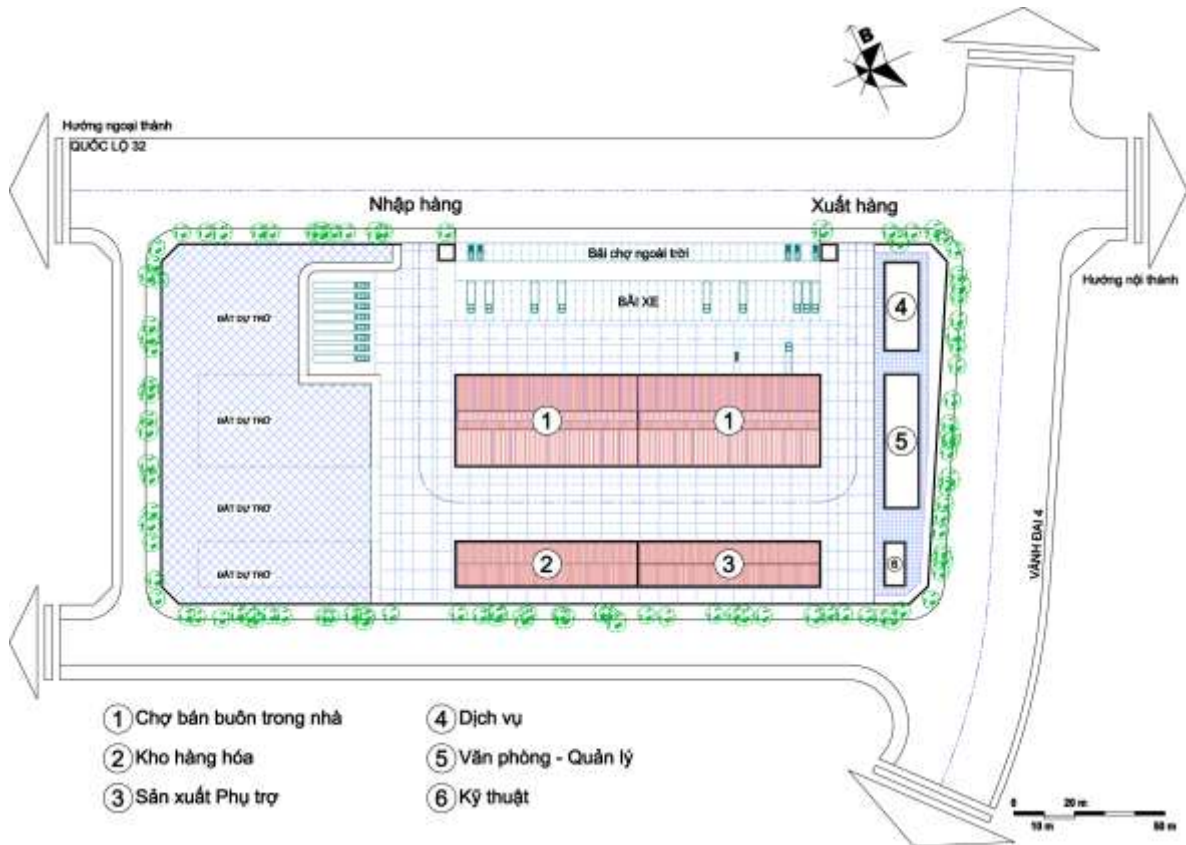
Vùng phục vụ của CDM Phùng tính theo bán kính 15km hướng về thành phố sẽ phục vụ dự kiến khoảng 0,6 triệu dân. Tính toán quy mô cân đối theo nhu cầu tiêu thụ như sau (xem mục 3.2.2)

- Nhu cầu NSTP hằng năm cần đáp ứng: $600.000 \text{ dân} \times 200 \text{ kg/ng/năm} = 120.000 \text{ tấn/năm}$;
- Quy mô diện tích khu đất cần có: $120.000 / 4 = 30.000 \text{m}^2$ (tính theo 4 tấn/m²);
- Quy mô sàn xây dựng cần: $120.000 / 15 = 8.000 \text{ m}^2$ sàn xây dựng, tương đương MĐXD là 27% (tính theo 15 tấn/m² sàn);

- MĐXD đề xuất khi phát triển xong toàn bộ dự án khoảng 30%: $30.000 \times 30\%$
 = 9.000 m^2 sàn.

3.5.3 Phương án kiến trúc

3.5.3.1 Tổng mặt bằng

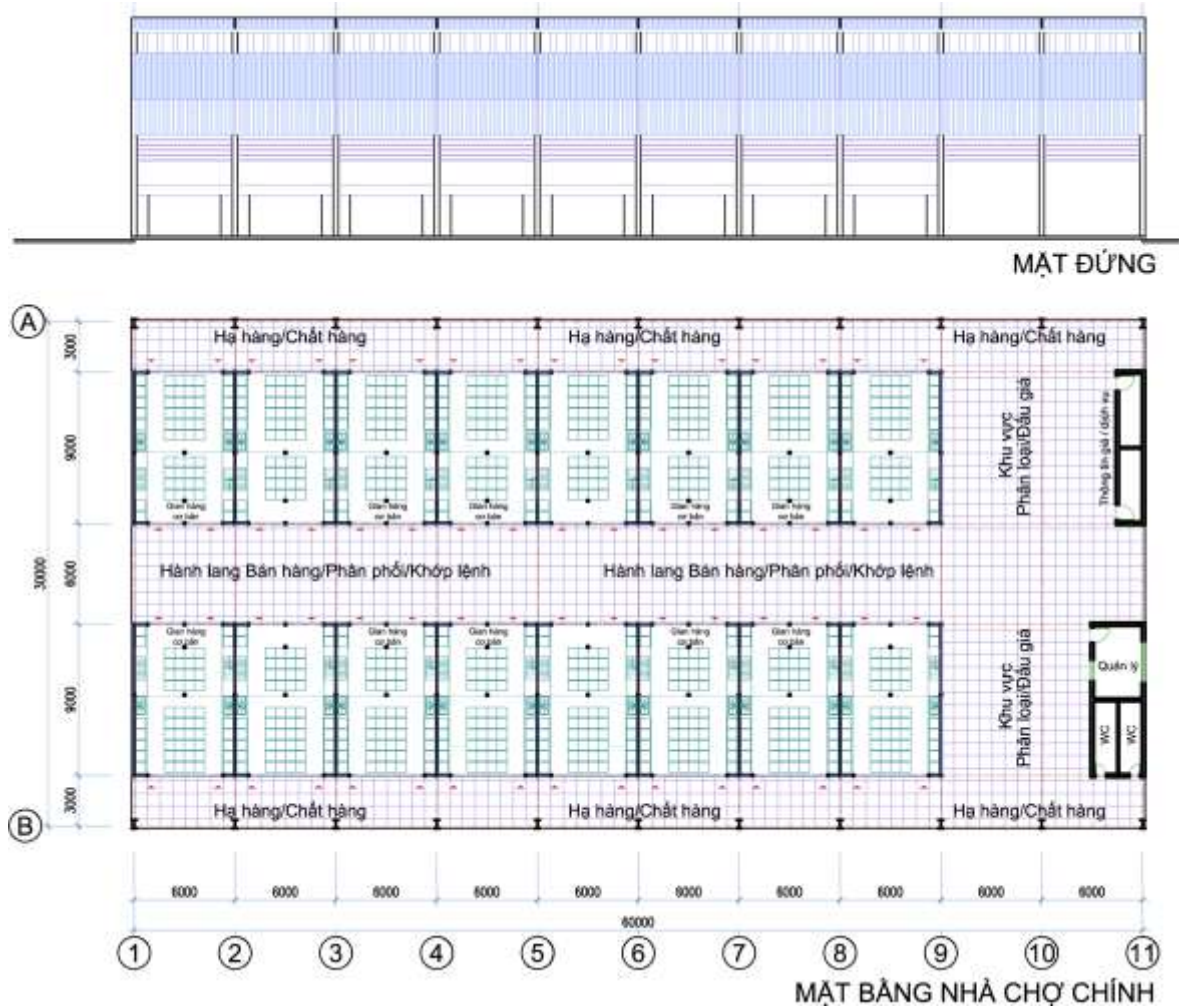


Hình 3.26: Tổng mặt bằng phương án minh họa – phát triển theo chiều ngang

Phương án minh họa lựa chọn định hướng thiết kế tổng mặt bằng theo Giải pháp phát triển theo chiều ngang (Hình 3.26) (xem mục 3.4.4.1); với sơ đồ tiếp cận 1 hướng kiểu T1 (xem mục 3.4.3.1) Theo đó, không gian dự trữ được đặt tại phía Tây Bắc khu đất. Các dãy nhà chính nằm ngang khu đất, song song đường 32 với mặt nhà hướng Đông Bắc, hạn chế nắng hướng Tây. Bãi xe đặt phía trước khu đất; bãi chợ ngoài trời nằm giáp đường quốc lộ 32, có thể kết hợp với bãi xe để trao đổi hàng hóa ngoài trời trong các thời điểm cao điểm mùa vụ.

Các khối nhà chính được thiết kế theo các block kích thước điển hình, dễ thi công và mở rộng; kích thước block nhà chợ chính (nhà số 1) chọn $30\text{m} \times 60\text{m}$; block khối phụ trợ (nhà số 2&3) chọn $15\text{m} \times 60\text{m}$ (Hình 3.26)

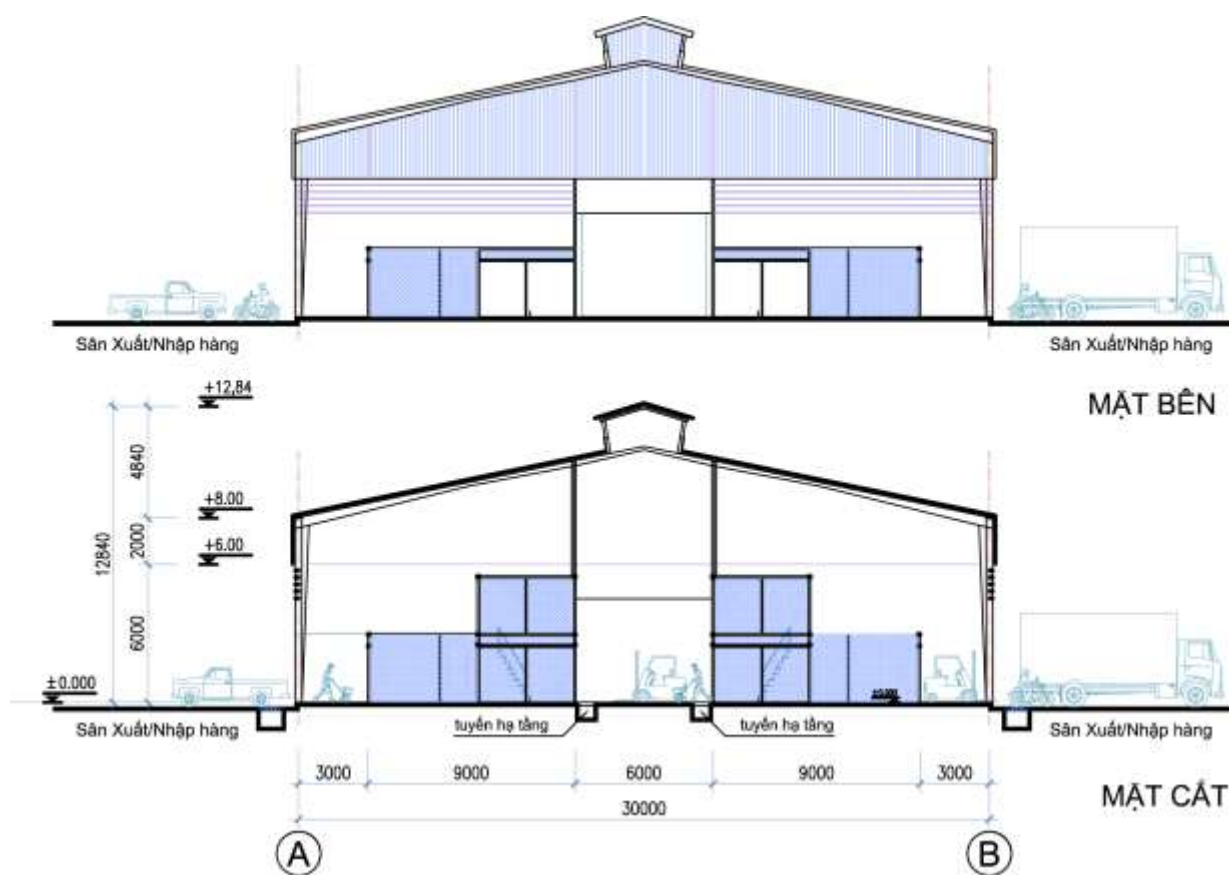
3.5.3.2 Nhà chợ chính



Hình 3.27: Phương án minh họa – Nhà Chợ chính – Mặt Bằng & Mặt Đứng

Thiết kế block Nhà chợ chính được minh họa theo Kiểu N2 (xem mục 3.4.2.2); có nhịp 30m, lưới cột 6m (10 lưới), cấu trúc tương tự nhà công nghiệp nhẹ 1 tầng (Hình 3.27, Hình 3.28), dễ dàng trong việc điển hình hóa cấu kiện và thông gió chiếu sáng trong nhà.

Nhà chợ chính gồm 2 tuyến gian hàng xếp song song; lối hàng hóa đặt tại 2 bên phục vụ cả hoạt động Nhập và Xuất; hoạt động thương thảo mua bán phân phối hàng theo mẫu, tiến hành dọc theo lối giữa 2 tuyến gian hàng. Khu vực đầu giá và các phụ trợ nhỏ được đặt tại các gian đầu nhà chợ chính.



Hình 3.28: Phương án minh họa – Nhà Chợ chính – Mặt Cắt

3.5.3.3 Gian hàng điển hình

Gian hàng điển hình minh họa theo mẫu G2 – tập kết hàng 1 phía (xem mục 3.4.1.2)

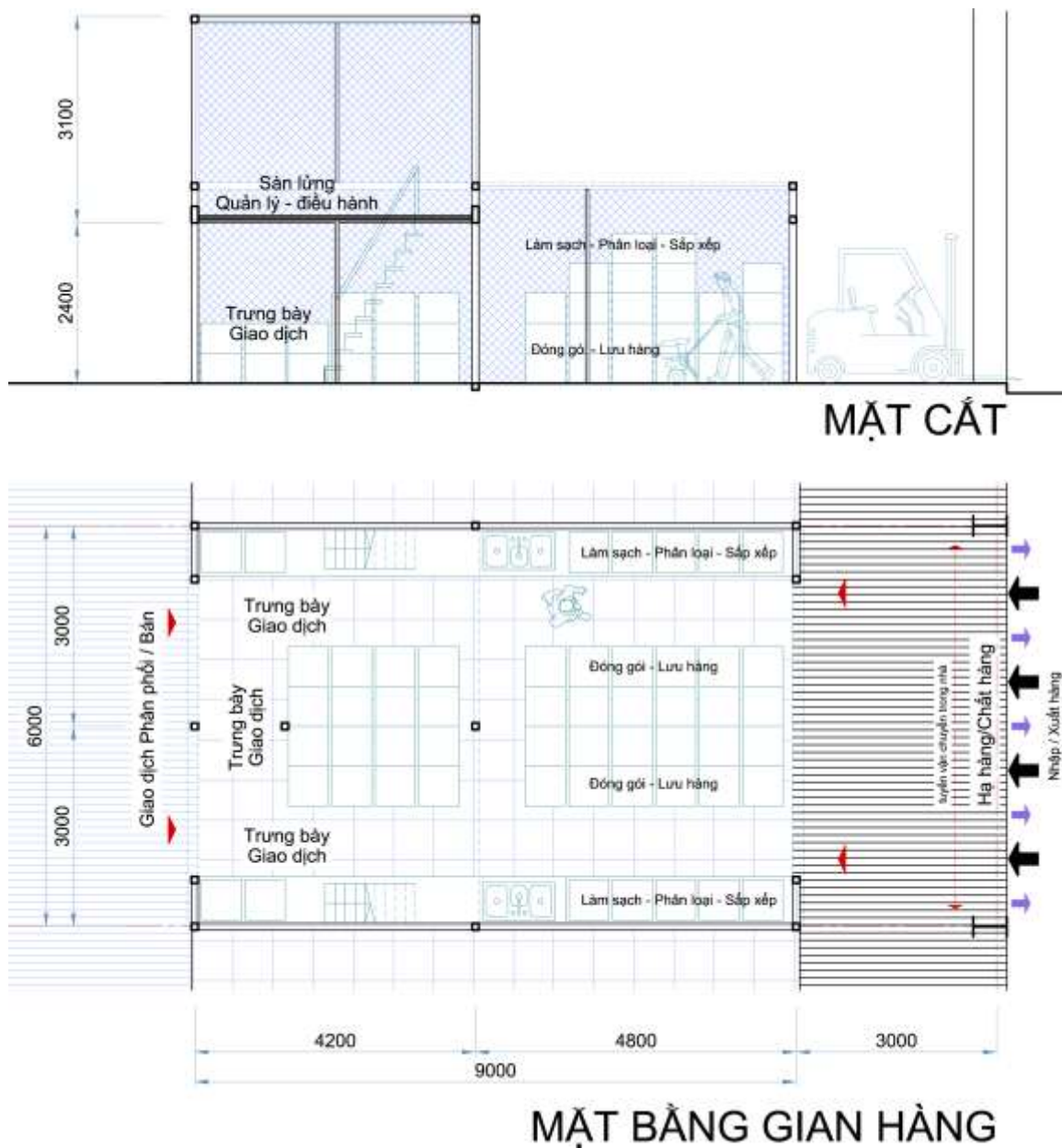
Theo đó không gian hoạt động tập kết Nhập/Xuất hàng nằm ở 1 phía của gian hàng; phía Trung bày/Giao dịch chỉ phục vụ hoạt động bày mẫu, lựa chọn và khớp lệnh mua bán.

Cấu trúc gian hàng dựa trên lưới cột 6m của Nhà chợ chính, sâu 9m. Cấu trúc này có thể tách đôi 2 bên đối xứng, phân chia thành 2 gian hàng nhỏ hơn, tùy trình độ thương mại địa phương. (Hình 3.29). Khung chịu lực bằng khung cột thép độc lập với cấu trúc mái.

Khu vực Sắp xếp/Phân loại/Làm sạch và Đóng gói/Lưu hàng được đặt phía sau gian hàng, tiếp giáp hành lang Hạ hàng/Chất hàng phục vụ Nhập/Xuất khối lượng lớn.

Khu Trung bày/Giao dịch đặt phía trước gian hàng, tiếp xúc tuyến hành lang

giữa của Nhà chợ chính. Có thể bố trí sàn lửng phía trên tận dụng phục vụ Quản lý/Điều hành rất thông thoáng và thuận tiện.



Hình 3.29: Phương án minh họa – Gian hàng điển hình – Mặt bằng và mặt cắt

3.6 ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP QUẢN LÝ CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM CỦA HÀ NỘI

3.6.1 Quản lý về quy hoạch đô thị

- Xây dựng dự báo phát triển dựa trên quy luật Cầu – Cung, định lượng nhu cầu tiêu thụ theo quy mô dân số đô thị, xác định nguồn cung cấp hàng hóa phù hợp với định hướng Quy hoạch Vùng.

- Lập kế hoạch phân đoạn đầu tư theo tiến trình phát triển đô thị

3.6.2 Quản lý về công tác thiết kế kiến trúc công trình

Đề xuất bổ sung, điều chỉnh các Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế phù hợp với đặc thù chủng loại CDM NSTP (đã đề cập tại Mục 2.5 bổ sung các dữ liệu tại mục 3.2 và mục 3.3).

Việc so sánh các căn cứ Tiêu chuẩn/Quy chuẩn hiện hành tương ứng với các đề xuất bổ sung/điều chỉnh được trình bày tại Bảng 3-6 (về thiết kế Tổng mặt bằng), Bảng 3-7 (về thiết kế không gian Nhà chợ chính) và Bảng 3-8 (về thiết kế các không gian phụ trợ và về hệ thống kỹ thuật).

3.6.3 Quản lý vận hành

Bằng phương pháp tổng hợp và phân tích kinh nghiệm trong và ngoài nước, có thể đề xuất:

3.6.3.1 Phạm vi bên ngoài công trình CDM NSTP:

Cần có sự tham gia hỗ trợ quản lý vận hành từ phía chính quyền đô thị; siết chặt Quy chế quản lý chất lượng Vệ sinh ATTP và Quy chế hoạt động đô thị, thúc đẩy việc hàng hóa NSTP chỉ vào thành phố sau khi đã qua CDM NSTP, nâng cao khả năng quản lý thị trường và quản trị đô thị.

3.6.3.2 Phạm vi bên trong công trình CDM NSTP:

- Quản lý có sự tham gia của cộng đồng kinh doanh
- Xây dựng quy trình duy tu bảo dưỡng công trình, tránh xuống cấp
- Có quy trình cập nhật năng lực thương mại, định lượng các biến đổi trong hoạt động, từ đó xây dựng dự báo phát triển để tiến hành nâng cấp công trình phù hợp theo kịch bản dài hạn.

Bảng 3-6: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế tổng mặt bằng CDM NSTP

	Các căn cứ hiện nay đang áp dụng	Đề xuất bổ sung/điều chỉnh	
		Về Định tính	Về Định lượng
I	Về Thiết kế Tổng mặt bằng CDM NSTP	Bổ sung phân loại CDM NSTP	
1.	<i>Yêu cầu về thiết kế</i>	Bổ sung phân loại CDM NSTP	
	ưu tiên diện tích cho các hoạt động ngoài trời	Tính toán đủ diện tích cho việc lưu thông hàng hóa trong công trình có mái che	Tính toán quy mô CDM NSTP theo lưu lượng hàng hóa lưu thông mỗi năm: - Đối với diện tích nhà chợ chính là 10-15 tấn/m ² /năm; - Diện tích đất là khoảng 4 tấn/m ² /năm
	Cho phép tính cả diện tích đỗ xe khi hoạt động mua bán diễn ra ngay trên phương tiện vận chuyển	Hoạt động mua bán tại bãi đỗ xe chỉ áp dụng trong các trường hợp mùa vụ cao điểm	
2.	<i>Nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác</i>		
	thuận lợi cho khách hàng tiếp cận từ mọi phía	ưu tiên Hàng hóa lưu thông thuận lợi (đến/đi), khi đó Khách hàng sẽ có sự thuận lợi tối đa	Phải đảm bảo tuần tự cả 2 phân đoạn mua bán trong chuỗi: 1 - Hạ hàng => chọn hàng /đầu giá / trả giá => mua buôn 2 - phân loại / đóng gói / nhãn mác => phân phối / bán buôn => "chất hàng"
3.	<i>Sân mua bán ngoài trời</i>		
	Chủ yếu phục vụ đối tượng kinh doanh không thường xuyên;	- đáp ứng các hoạt động mang tính mùa vụ;	
4.	<i>Giao thông nội bộ và bãi để xe</i>		
	- 01 phương tiện/1 hộ KD và của 60 % - 70 % số khách hàng đang có mặt ở chợ tại một thời điểm (được tính với tiêu chuẩn 2,4 m ² - 2,8 m ² /Diện tích KD/khách hàng) - Tỷ lệ trong bãi để xe: Xe đạp: từ 20 % đến 35 % xe đạp, 60%-70% xe máy, >5% ô tô.	Chỉ tiêu diện tích bãi xe (gồm cả đường đi) cần lấy tương ứng với các loại xe khác nhau (xe con/xe bán tải/xe tải/ xe máy/xe đạp)	- từ 2-3 xe ô tô cho 100m ² sàn kinh doanh; đối với kỳ cao điểm là từ 5-6 xe/100 m ² ; - khoảng cách hợp lý từ bãi xe tới Nhà chợ chính là <200m, đảm bảo thuận tiện việc vận chuyển nâng hạ hàng
5.	<i>Sân vườn, cây xanh</i>		
	không nên nhỏ hơn 10% diện tích đất xây dựng	Phù hợp tỷ lệ Sử dụng đất; kết hợp đất dự trữ	

Bảng 3-7: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế nhà chợ chính CDM NSTP

	Các căn cứ hiện nay đang áp dụng	Đề xuất bổ sung/điều chỉnh	
		Về Định tính	Về Định lượng
II	Thiết kế không gian Nhà chợ chính CDM NSTP		
1	<i>Các điểm kinh doanh (lô quày hàng)</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ số sử dụng sàn kinh doanh không lớn hơn 50%; - Tiêu chuẩn tính toán 3m²/ĐKD đối với chợ bán lẻ, không có hướng dẫn cụ thể cho CDM NSTP 	Phù hợp với các hoạt động giao thương bán buôn; có thể kết hợp vài hộ kinh doanh trong mỗi gian, tăng khả năng lưu thông hàng hóa	<ul style="list-style-type: none"> - Tính toán quy mô Nhà chợ chính theo lưu lượng hàng hóa lưu thông mỗi năm: 10-15 tấn/m²/ năm; - Diện tích mỗi gian hàng phù hợp với điều kiện Hà Nội là khoảng 80m², với chiều rộng phù hợp là khoảng 5m-7m, sâu 12m-18m;
2	<i>Không gian giao thông trong nhà</i>		
	giao thông chính rộng \geq 3,6 m, và giao thông phụ rộng \geq 2,4 m; khoảng cách giữa hai lối đi chính \leq 20 m theo cả hai phương dọc và ngang	Phải đảm bảo vận chuyển hàng hóa khối lượng lớn thông suốt từ khi hạ hàng tới chất hàng cho đầu phân phối, bằng phương tiện cơ giới; phải đủ rộng cho các thiết bị nâng & vận chuyển hàng, để vệ sinh.	<ul style="list-style-type: none"> - Giao thông chính rộng \geq 5,5m; giao thông phụ \geq 3m; khoảng cách giữa các lối đi phải đảm bảo công tác PCCC theo các quy định hiện hành.
3	<i>Không gian kinh doanh dịch vụ</i>		
		Đáp ứng theo nhu cầu hoạt động Xem phụ lục 3.1	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô tính toán theo tính chất chức năng
4	<i>Không gian khác trong Nhà chợ chính CDM NSTP</i>	Đáp ứng theo nhu cầu hoạt động Xem phụ lục 3.1	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô tính toán theo tính chất chức năng

Bảng 3-8: Đề xuất bổ sung điều chỉnh Tiêu chuẩn/Quy chuẩn thiết kế phần phụ trợ CDM NSTP

	Các căn cứ hiện nay đang áp dụng	Đề xuất bổ sung/điều chỉnh	
		Về Định tính	Về Định lượng
III	Thiết kế không gian Chức năng phụ trợ		
1	<i>Kho hàng</i>		
	có 2 loại cơ bản: kho chứa hàng thông thường và kho lạnh	bổ sung các loại Kho khô, kho lạnh, kho tối, buồng kích chín	Theo nhu cầu khảo sát
2	<i>Thu gom xử lý rác thải</i>		
	lấy trung bình một hộ kinh doanh từ 2 kg/ngày đến 3 kg/ngày	tổng quy mô rác thải cần được tính toán trên khối lượng hàng hóa lưu thông, sau đó quy đổi ra khối tích vận chuyển.	- Tỷ lệ khuyến nghị là 5% khối lượng hàng hóa lưu thông - Quy đổi 200 kg/1m ³ rác.
3	<i>Không gian chức năng kỹ thuật công trình</i>		
	<i>Các không gian chức năng phụ trợ khác</i>	tùy thuộc quy mô mà có thể có phân khu riêng cho việc Sơ chế/Phân loại/Đóng gói/Nhãn mác	
IV	Hệ thống kỹ thuật		
	Kết cấu Nhà chợ chính - Khẩu độ > 12 m: chiều cao > 6 m; - Khẩu độ < 12 m: chiều cao > 4,5 m	- Tải trọng sàn phải đáp ứng được việc di chuyển của các thiết bị nâng hàng (khối lượng lớn hơn nhiều so với chợ bán lẻ) - Có lối cửa đảm bảo xe hàng có thể vào bên trong Nhà chợ chính trong nhiều trường hợp cần thiết	Có thể áp dụng các thông số trong thiết kế của công trình Nhà công nghiệp nhẹ 1 tầng
	Yêu cầu về cấu tạo kiến trúc và công tác hoàn thiện	- Cần tính toán tải trọng và độ mài mòn mặt sàn & nền đảm bảo vận chuyển cơ giới	

3.7 BÀN LUẬN

3.7.1 Khả năng áp dụng mở rộng của các nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm

Tại mục 3.3 đã đề xuất 7 nguyên tắc TCKG CDM NSTP cho đô thị Hà Nội gồm:

- Nguyên tắc 1: Lựa chọn địa điểm
- Nguyên tắc 2: Xác định quy mô
- Nguyên tắc 3: Cơ cấu không gian chức năng trong công trình
- Nguyên tắc 4: Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình
- Nguyên tắc 5: Xu hướng Kiến trúc “xanh” / Kiến trúc bền vững cùng các yếu tố của Kiến trúc “địa phương” là xu hướng khuyến nghị phù hợp để áp dụng cho CDM NSTP Hà Nội trong điều kiện hiện nay. (xem mục 2.1.2.3)

- Cấu trúc – kết cấu
- Nguyên tắc 6: Các vấn đề kỹ thuật khác
- Nguyên tắc 7: Về quản lý sử dụng

Bên cạnh việc ứng dụng thực tế trực tiếp cho Hà Nội, 7 nguyên tắc nêu trên còn có khả năng mở rộng áp dụng trong các công tác được bàn luận dưới đây.

3.7.1.1 Trong quy hoạch đô thị và quy hoạch hạ tầng thương mại đô thị/vùng

Các nguyên tắc 1 và nguyên tắc 2 đã đưa ra các điểm cơ bản cho việc lựa chọn địa điểm và cách tính toán xác định quy mô của một dự án CDM NSTP, hiện đang đề xuất áp dụng cho Hà Nội, nhưng cũng có thể xem xét để áp dụng cho các đô thị/vùng khác.

Trong công tác quy hoạch đô thị cũng như quy hoạch hạ tầng thương mại cấp Đô thị/Vùng, việc xem xét ứng dụng mở rộng các nguyên tắc trên sẽ tạo điều kiện tránh được những vấn đề không hợp lý của địa điểm phát triển CDM NSTP; đồng thời có cơ sở để tính toán quy mô khu đất và công trình, bám sát thực tiễn hoạt động thương mại và thông số thị trường; dự trữ được các quỹ đất cho các bước phân kỳ phát triển trong tương lai.

3.7.1.2 Trong việc cập nhật các tiêu chuẩn/ quy chuẩn thiết kế

7 nguyên tắc đã đề xuất được xác định trên quan điểm nhìn nhận CDM NSTP

là đối tượng có các đặc điểm riêng trong hệ thống các công trình chợ - trung tâm thương mại, xuất phát từ việc xác lập chính xác chuỗi hoạt động chính của CDM; đã chỉ ra những thông số đặc thù của CDM NSTP, có sự riêng biệt rõ nét đối với các loại chợ trong hệ thống văn bản tiêu chuẩn/quy chuẩn hiện hành.

Các nguyên tắc này sẽ cần các khảo sát sâu và rộng hơn nữa, nhưng vẫn có thể là bước khởi đầu cho việc bổ sung các tiêu chuẩn/quy chuẩn trong thiết kế công trình chợ, phù hợp với thể loại riêng CDM NSTP, thích hợp với yếu tố thị trường trong hoạt động chức năng của công trình.

3.7.1.3 *Trong việc thiết kế kiến trúc công trình CDM NSTP*

Các nguyên tắc TCKGKT CDM NSTP được đề xuất là các vấn đề mang tính bao quát. Khi tiến hành thiết kế CDM NSTP, các nguyên tắc này vẫn đảm bảo tính ứng dụng linh hoạt, hoàn toàn không trói buộc năng lực sáng tác của Kiến trúc sư cũng như việc theo đuổi các xu hướng kiến trúc phù hợp với yêu cầu của thời đại.

Khi nhận diện các tính chất khu biệt của CDM NSTP so với các thể loại chợ bán lẻ, Luận án đã tiến hành đi sâu vào công tác xây dựng lý thuyết TCKGKT cho thể loại chợ này (trên căn bản KT CTCC nói chung). Khi áp dụng trong thực tiễn, kết hợp các yếu tố cụ thể về môi trường, công nghệ, năng lực thương mại phát triển vv..., chắc chắn sẽ cần thiết bổ sung các nghiên cứu, đi sâu phân tích CDM NSTP với CTCC nói chung.

Việc chi tiết hóa các thiết kế tương xứng với hoạt động cụ thể của người bán/mua cần được mở rộng trong các nghiên cứu sau này, có thể sử dụng thêm các phương pháp nghiên cứu bổ sung (ví dụ như phương pháp Điều tra xã hội học) nhằm tập hợp được các dữ liệu cần thiết.

3.7.2 Tính thích ứng của các sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP đối với các ngành hàng nông sản thực phẩm

3.7.2.1 *Ứng dụng mở rộng theo phân lập các ngành hàng*

Từ các sơ đồ Giải pháp đã đề xuất, có thể tiếp tục nghiên cứu chi tiết cụ thể các giải pháp theo phân lập 4 ngành hàng NSTP chính gồm Rau củ quả - Lương thực - Thịt - Cá.

Ngành hàng Rau Củ Quả là ngành hàng thiên về hoạt động với môi trường

âm/tối; trong khi đó ngành hàng Lương thực lại đòi hỏi môi trường khô/thoáng; Ngành hàng cá và ngành hàng thịt cùng đòi hỏi môi trường nhiệt lạnh, yêu cầu vệ sinh an toàn thực phẩm rất cao, ngoài ra ngành hàng cá còn đặc thù tạo mùi rất dễ gây ô nhiễm.

Cùng với việc chi tiết hóa các giải pháp kỹ thuật đặc thù của CDM NSTP, việc chi tiết hóa phù hợp đặc thù ngành hàng kinh doanh cũng sẽ là cần thiết, từ đó đưa ra cụ thể các chức năng với quy mô riêng biệt cho từng loại ngành hàng.

3.7.2.2 *Ứng dụng mở rộng cho các vùng khác*

Có thể ứng dụng mở rộng các Giải pháp cho các Địa phương/Vùng khác; tăng kết nối thương mại Đô thị/Vùng

Khi ứng dụng mở rộng sẽ cần xem xét các yếu tố đặc thù của địa phương, đồng thời cần có tầm nhìn toàn vùng/liên vùng trong việc xác lập mạng lưới thỏa mãn các đòi hỏi của thị trường cũng như hạ tầng kinh tế/xã hội/đô thị.

3.7.3 **Sự chuyển hóa của công trình CDM NSTP trong quá trình phát triển đô thị**

- Theo tiến trình, khi có bước nhảy về phát triển của đô thị, sẽ có thể xuất hiện sự dịch chuyển vị trí của CDM NSTP.
- Các CDM NSTP khi lạc hậu về vị trí, có các khả năng biến đổi khác nhau:
 - + Về chức năng: chuyển hóa thành Trung tâm thương mại tổng hợp hoặc các chức năng công cộng khác.
 - + Về tổ chức không gian: Các bãi đỗ xe và bãi giao dịch ngoài trời sẽ là các không gian công cộng dự trữ lớn cho đô thị, có thể chuyển hóa thành quảng trường hoặc các không gian văn hóa ngoài trời.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

A. KẾT LUẬN

1. Luận án đã tổng kết quá trình phát triển của Kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội cũng như trên thế giới, theo phân kỳ thời gian. Dựa trên việc xác định 6 tiêu chí, luận án đã lựa chọn 8 CDM NSTP của Hà Nội để tiến hành khảo sát, đánh giá thực trạng và xác định các vấn đề còn tồn tại của Kiến trúc CDM NSTP Hà Nội, qua đó cho thấy:

- CDM NSTP xuất hiện và phát triển, song hành với đô thị, chịu tác động trực tiếp từ các nguồn lực kinh tế của đô thị với vai trò là một yếu tố tạo thị. Như vậy có thể khẳng định: CDM NSTP luôn là một thể loại công trình không thể thiếu trong đô thị hiện đại;

- CDM NSTP là một thể loại chợ bán buôn có các yếu tố riêng biệt đặc thù so với chợ thông thường, mới được đưa vào hệ thống quản lý, hoạt động có tính mạng lưới liên quan mật thiết tới sự phát triển của đô thị Hà Nội, đồng thời là một trong những động lực thúc đẩy sự phát triển của đô thị (yếu tố tạo thị);

- Sự khác biệt giữa CDM NSTP với chợ bán lẻ thông thường được xem xét trên 3 khía cạnh quy hoạch, kiến trúc công trình và quản lý vận hành. Trong đó nổi bật vấn đề là kiến trúc hiện nay chưa đáp ứng đầy đủ chuỗi hoạt động chính của CDM NSTP là: “*Hạ hàng => chọn hàng/đấu giá/trả giá => mua buôn => phân loại/đóng gói/nhãn mác => phân phối/bán buôn => chất hàng*”, mà thường bị lệch về phía *phân phối/bán lẻ* như đối với chợ thông thường.

2. Luận án đã tập hợp các cơ sở khoa học về tổ chức không gian kiến trúc CDM NSTP, bao gồm các vấn đề: cơ sở lý thuyết, cơ sở thực tiễn, và các yếu tố ảnh hưởng đến kiến trúc CDM NSTP của Hà Nội.

3. Luận án dựa trên 6 Quan điểm, đã xây dựng 7 nguyên tắc TCKG kiến trúc CDM NSTP Hà Nội; gồm: 1) Lựa chọn địa điểm, 2) Xác định quy mô, 3) Cơ cấu không gian chức năng trong công trình, 4) Tổ chức Không gian Kiến trúc công trình, 5) Cấu trúc – kết cấu, 6) Các vấn đề kỹ thuật khác, và 7) Về quản lý sử dụng. Các nguyên tắc này đáp ứng các yêu cầu quy hoạch Mạng lưới, TCKG Kiến trúc công

trình và Quản lý sử dụng công trình CDM NSTP.

Với sự chú trọng vào TCKG Kiến trúc công trình CDM NSTP, các nguyên tắc đã xác định 10 loại không gian chức năng đặc thù của CDM NSTP. Trên cơ sở đó làm rõ sơ đồ TCKG chức năng; đề ra cách tính toán quy mô đất, quy mô công trình, tỷ lệ diện tích các nhóm không gian chức năng cũng như các nguyên tắc về cấu trúc, kết cấu và kỹ thuật liên quan tương ứng với các nhóm không gian chức năng.

4. Luận án đã tiến hành phân loại và xác định Mạng lưới CDM NSTP Hà Nội. Về phân loại, tương ứng với vị trí của CDM NSTP trong quan hệ với đô thị, chia thành 3 loại: ở trong đô thị, ở biên đô thị và ở ngoài đô thị; mỗi loại được xem xét với các ưu/nhược điểm của riêng mình và mối liên hệ với cơ cấu 10 nhóm không gian chức năng. Theo đó, việc phân cấp CDM theo kích thước đô thị được tiến hành, làm cơ sở để đề xuất phương án xác định Mạng lưới CDM NSTP phù hợp với phát triển đô thị Hà Nội.

5. Từ việc xác định rõ chuỗi hoạt động chính cùng các Nguyên tắc đã được xây dựng, luận án đề xuất các giải pháp TCKG kiến trúc CDM NSTP theo tuần tự cho các cấp độ không gian 1) Gian hàng cơ bản, 2) Nhà chợ chính và 3) Tổng thể CDM NSTP. Giải pháp TCKGKT Gian hàng cơ bản được đề xuất gồm 3 kiểu G1, G2, và G3; cho Nhà chợ chính gồm 3 kiểu N1, N2, và N3; cho Tổng thể gồm 2 kiểu T1 và T2. Các giải pháp đề xuất này tương ứng với tình huống hoạt động và vận hành của chuỗi hoạt động chính, đảm bảo tuân theo các Nguyên tắc đã được xây dựng. Theo đó, Giải pháp định hướng không gian Dự trữ phát triển cũng được đề xuất cho các tình huống phát triển theo chiều ngang/sâu/kết hợp, đảm bảo phù hợp với đặc thù của CDM NSTP.

6. Các giải pháp quản lý CDM NSTP cũng được đề xuất ở 3 khía cạnh: Quy hoạch đô thị, Thiết kế kiến trúc công trình và Vận hành; hướng tới việc bổ sung quy chuẩn/tiêu chuẩn thiết kế đối với thể loại công trình CDM NSTP cho phù hợp với thực tiễn, bổ sung các bước xây dựng/dự báo quy mô trong Quy hoạch, quản lý kiến trúc trong/ngoài công trình khi vận hành.

B. KIẾN NGHỊ

1. Về Mạng lưới CDM NSTP của Hà Nội:

- Cần đánh giá lại quy mô các CDM NSTP, lập dự báo phát triển theo 3 giai đoạn: 1 năm, 5 năm và 20 năm;
- Xác định các vị trí tiềm năng trong đô thị theo các tiêu chí đánh giá đã được đề xuất;
- Khuyến nghị lựa chọn các Công trình CDM NSTP trong mạng lưới theo hướng áp dụng quy mô vừa và nhỏ, thay thế các chợ có quy mô quá lớn không phù hợp với dạng thức kinh doanh vừa và nhỏ của Hà Nội;
- Với các CDM NSTP đã lọt sâu vào trong đô thị, đề xuất xu hướng giải tỏa không gian, quảng trường hóa, phục vụ các mục đích Văn hóa xã hội mà vẫn giữ gìn được nét giao thương đậm bản sắc đô thị.

2. Về Tổ chức Không gian kiến trúc công trình CDM NSTP:

- Khuyến nghị áp dụng các mô hình công năng và cụm công năng, phân lập phù hợp với phân cấp CDM NSTP như đã đề xuất trong chương 3;
- Khuyến nghị áp dụng modul hóa các không gian chức năng, phù hợp với yêu cầu phân đoạn đầu tư, bám sát được các dự báo phát triển các giai đoạn tương ứng của đô thị;
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật, cảnh quan, môi trường được đề xuất ở mức cao nhưng là cần thiết cho mục đích phát triển đô thị bền vững;
- Qua phân tích và đánh giá, có thể thấy các xu hướng kiến trúc bền vững/ kiến trúc xanh là phù hợp với tình hình kiến trúc CDM NSTP hiện nay ở Hà Nội cũng như trên thế giới.

3. Về quản lý:

- Về quản lý đô thị:
 - + Cần thi hành nghiêm túc các nguyên tắc quản lý đô thị, đặc biệt là các vấn đề môi trường và cảnh quan đô thị; tăng cường quản lý các khu chợ tự phát.
 - + Linh hoạt trong việc điều chỉnh quy mô, cấp độ CDM NSTP

- Về quản lý Công trình Kiến trúc:
 - + Cần bổ sung tiêu chuẩn, quy chuẩn về TCKG cụ thể cho loại hình CDM NSTP.
 - + Bám sát nhu cầu sử dụng thực tế của công trình, đưa ra các điều chỉnh kịp thời.
- Về quản lý Vận hành:
 - + Phương thức Xã hội hóa quản lý và kinh doanh chợ cần đi kèm với các chế tài phù hợp, tránh sử dụng công trình sai mục đích
 - + Giám sát chặt chẽ vấn đề môi trường và cảnh quan cùng với Quản lý kiểm dịch.

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ
LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Trần Nhật Khôi. *Một số định hướng cho việc lựa chọn địa điểm và quy mô công trình chợ đầu mối nông sản thực phẩm đáp ứng cho đô thị Hà Nội*. Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng – Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, số 14, tháng 5/2014.
2. Trần Nhật Khôi. *Kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hà Nội*. Tạp chí Xây dựng Việt Nam, số 6-2017.
3. Trần Nhật Khôi. *Tổ chức không gian kiến trúc chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, số 6-2018 & 8-2018.
4. Trần Nhật Khôi. *Tính toán quy mô sử dụng đất công trình chợ đầu mối nông sản thực phẩm tại Hà Nội*. Tạp chí Kiến trúc, số 7-2019.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt:

1. Đào Duy Anh, *Lịch sử Việt Nam*, Hà Nội- 1956.
2. Nguyễn Thế Bá, Lê Trọng Bình, Trần Trọng Hanh, Nguyễn Tố Lãng, *Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị*, Nxb Xây dựng, Hà Nội – 2004.
3. Trần Văn Bình, *Văn hoá trong quá trình đô thị hoá ở nước ta hiện nay*, NXB Chính trị quốc gia- 1998.
4. Bộ Xây dựng, *Định hướng phát triển Kiến trúc Việt Nam đến năm 2020*. NXB Xây dựng- 2003.
5. Bộ Xây dựng. *Báo cáo tổng hợp Quy hoạch xây dựng vùng thủ đô Hà Nội* - Bộ Xây dựng – 2008
6. Bộ Xây dựng. *Báo cáo tổng hợp Quy hoạch chung xây dựng Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2030* – Bộ Xây dựng - 2010
7. Bộ Xây dựng. *Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 9211-2012*. Bộ Xây dựng - 2010
8. Nguyễn Ngọc Châu. *Quản lý đô thị*. NXB Xây dựng – 2001.
9. Nguyễn Việt Châu, Nguyễn Hồng Thục. *Kiến trúc công trình công cộng*. NXB Xây dựng – 1995.
10. Nguyễn Bá Đương, *Vài nét đặc trưng sử dụng màu sắc trong Kiến trúc lịch sử, Dân tộc học*- 1983.
11. Vũ Cao Đàm. *Phương pháp luận nghiên cứu khoa học*. NXB Khoa học và Kỹ Thuật, Hà Nội - 2005
12. Nguyễn Hữu Đoàn. *Vận dụng phương pháp phân tích đa tiêu chí đánh giá mức độ đô thị hóa nhằm góp phần xây dựng các quan điểm phát triển đô thị ở Việt Nam đến năm 2020, lấy Hà Nội làm ví dụ*. Luận án Tiến sĩ, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân – 2009.
13. Đỗ Thị Minh Đức. *Phân tích dưới góc độ địa lý kinh tế – xã hội sự chuyển hóa nông thôn thành đô thị ở Hà Nội trong quá trình đô thị hóa*. Luận án PTS Địa lý – 1992.
14. Phạm Kim Giao. *Quy hoạch vùng*. Nxb Xây dựng, Hà Nội - 2000.
15. Trần Trọng Hanh (2015), *Quy hoạch Vùng*, NXB Xây dựng Hà Nội.
16. Đặng Thái Hoàng, *Kiến trúc và người Kiến trúc sư qua các thời đại*. NXB Xây dựng- 1993.
17. Đặng Thái Hoàng. *Các bài nghiên cứu lý luận phê bình dịch thuật kiến trúc*. NXB Xây dựng - 2005
18. Đặng Thái Hoàng. *Sáng tác kiến trúc*. NXB Khoa học kỹ thuật – 1997.
19. Phí Mạnh Hồng. *Giáo trình Kinh tế Vi mô, Trường Đại học Kinh tế - ĐH Quốc gia Hà Nội*. NXB Đại học Quốc gia Hà Nội.

20. Trần Hùng- Nguyễn Quốc Thông, *Thăng long- Hà Nội, mười thế kỷ đô thị hoá*, NXB Xây dựng- 1995.
21. Lê Hồng Kế, *Quá trình đô thị hóa Thăng Long – Hà Nội, kinh nghiệm lịch sử và định hướng quy hoạch phát triển đô thị trong thời kỳ công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước*. Đề tài NCKH cấp Nhà nước – 2008
22. Trần Nhật Khôi, *Ảnh hưởng của những trào lưu kiến trúc phương Tây trong kiến trúc công trình công cộng tại Hà Nội trong thế kỷ XX*, Luận văn Thạc sỹ .
23. Trịnh Duy Luân, *Xã hội học đô thị*, NXB Khoa học xã hội – 2006.
24. Lê Thị Mai, *Chợ quê trong quá trình chuyển đổi*, NXB Thế giới – 2004.
25. Hàn Tất Ngạn, *Kiến trúc cảnh quan đô thị*, NXB Xây dựng – 1991.
26. Phan Ngọc. *Bản sắc văn hoá Việt Nam*. NXB Văn hoá thông tin – 2002.
27. Nhà XB Tiến bộ– Matxcova, *Từ điển Triết học*, NXB Tiến bộ– Matxcova – 1986.
28. Đàm Trung Phùng, *Đô thị Việt Nam (tập 1 và tập 2)*, NXB Xây dựng, Hà Nội – 1995.
29. Lê Quân, *Kiến trúc xanh với tạo dựng bản sắc kiến trúc đô thị*, Tạp chí Kiến trúc, số 5 – 2017.
30. Lê Thanh Sơn, *Một số xu hướng Kiến trúc đương đại nước ngoài*, NXB Xây dựng – 2001.
31. Nguyễn Trí Thành (Chủ biên). *Giáo trình Lý thuyết Kiến trúc Công trình Công cộng*, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội – 2015.
32. Nguyễn Trí Thành, *Xu hướng Kiến trúc đương đại*, Tạp chí Kiến trúc, số 11 – 2009.
33. Nguyễn Hữu Thái, *Những vấn đề Kiến trúc đương đại Việt Nam*, NXB Xây dựng – 2002.
34. Hoàng Huy Thắng, *Thiết kế Kiến trúc*, NXB Đại học và Giáo dục chuyên nghiệp – 1991.
35. Đặng Văn Thắng và Phạm Ngọc Dũng, *Chuyển dịch cơ cấu kinh tế công nông nghiệp ở đồng bằng Sông Hồng*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội – 2003.
36. Trần Văn Tấn, *Kinh tế đô thị và vùng*, NXB Xây dựng, Hà Nội – 2006.
37. Trần Ngọc Thêm, *Tìm về bản sắc văn hoá Việt Nam*, NXB Thành phố Hồ Chí Minh- 1997.
38. Nguyễn Đức Thiềm, *Góp phần tìm hiểu bản sắc Kiến trúc truyền thống Việt Nam*, NXB Xây dựng- 2000.
39. Nguyễn Đức Thiềm, *Kiến trúc nhà công cộng*, NXB Xây dựng - 2006.
40. Nguyễn Việt Thịnh - Đỗ Thị Minh Đức, *Nghiên cứu phân kiểu kinh tế - xã hội cấp tỉnh và cấp huyện nhằm phát hiện quy luật phân hóa lãnh thổ kinh tế - xã hội Việt Nam*, Đề tài cấp Bộ - 2003.
41. Nguyễn Quốc Thông, *Những biến đổi hình thái không gian quy hoạch Hà Nội thời Pháp thuộc- TC kiến trúc, 4-1993*

42. Nguyễn Quốc Thông, *Lịch sử xây dựng đô thị cổ đại và trung đại Phương Tây*, NXB Xây dựng – 2000..
43. Nguyễn Mạnh Thu - Phùng Đức Tuấn, *Lý thuyết Kiến trúc*, NXB Xây dựng – 2002.
44. Lê Thị Bích Thuận - Viện Nghiên cứu Kiến trúc - Bộ Xây dựng, *Quy hoạch chi tiết xây dựng chợ và trung tâm thương mại tại khu đô thị mới Hà Nội*, UBND TP Hà Nội - Sở Thương mại Hà Nội - 2004
45. Nguyễn Tiến Thuận, *Hiệu quả của các phương tiện nghệ thuật tạo hình trong kiến trúc*, Luận án PTS Kiến trúc – 1997.
46. Nguyễn Hồng Thục, *Nghiên cứu tác động của điều kiện tự nhiên, khí hậu và Văn hoá đến đặc điểm Kiến trúc đồng bằng và vùng núi Bắc bộ*, Đề tài NCKH cấp Bộ, Trường ĐH Kiến trúc HN- 2003.
47. Nguyễn Hồng Thục – Trịnh Hồng Đoàn – Nguyễn Trí Thành, *Phương Pháp Thiết kế Kiến trúc*, Tài liệu giảng dạy. Trường ĐH Kiến trúc Hà Nội – 2003.
48. Đoàn Khắc Tinh, *Một số bài viết tiểu luận, phê bình, dịch thuật Kiến trúc*, NXB Xây dựng – 2000.
49. Tổng cục Thống kê, *Niên giám thống kê (tóm tắt) 2017*, NXB Thống kê – 2018.
50. Hoàng Trinh, *Bản sắc dân tộc và hiện đại hoá trong văn hoá*, NXB Chính trị quốc gia – 2000.
51. Hoàng Trinh, *Xây dựng ý tưởng trong sáng tác kiến trúc*, Luận án PTS Kiến trúc - 1997.
52. Chu Quang Trứ, *Kiến trúc dân gian truyền thống Việt Nam*, NXB Mỹ Thuật – 1996.
53. Phạm Hồng Tú (chủ nhiệm). *Những chính sách và giải pháp chủ yếu nhằm hình thành và phát triển chợ đầu mối nông sản tại các vùng sản xuất nông nghiệp trọng điểm ở nước ta*. Đề Tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Thương mại – 2006.
54. Phạm Hồng Tú (chủ nhiệm). *Giải pháp nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng thương mại (hệ thống chợ)*. Đề Tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Thương mại – 2004.
55. UBND TP Hà Nội. *Báo cáo kỹ thuật Quy hoạch tổng thể thu đô Hà Nội đến năm 2020* – JICA & UBND TP Hà Nội (HAIDEP) - 2007
56. Lê Huy Văn- Trần Văn Bình, *Lịch sử Design*, NXB Xây dựng- 2003.
57. Viện Kinh tế nông nghiệp, *Báo cáo tổng quan các nghiên cứu về ngành rau quả của Việt nam*, Viện Kinh tế nông nghiệp – 2005
58. Viện Nghiên cứu Thương mại – Bộ Công thương. *Quy hoạch tổng thể phát triển mạng lưới chợ toàn quốc đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020*, Viện Nghiên cứu Thương mại – 2007
59. Viện Nghiên cứu Thương mại – Bộ Công thương. *Quy hoạch phát triển một số kết cấu hạ tầng thương mại chủ yếu Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2010 và định hướng đến 2020*, Viện Nghiên cứu Thương mại – 2007

60. Trần Quốc Vượng, *Ngược dòng lịch sử những vùng đất, thần và tâm thức người Việt*, NXB Văn hoá- 1996.
61. Tạ Trường Xuân. *Nguyên lý thiết kế kiến trúc*. NXB Xây dựng – 1996.
62. Tạ Trường Xuân. *Nguyên lý công trình kiến trúc công cộng*. NXB Xây dựng – 2011.

Tài liệu tiếng Anh:

63. Andrae Palladio / Người dịch: Lê Phục Quốc- Nguyễn Trục Luyện, *Những giáo huấn vàng ngọc về Kiến trúc*, NXB Xây dựng- 1999
64. Andrew W. Shepherd. *Market information services - Theory and Practice*.
65. CEI Wholesale Markets Foundation. *Member profile*. CEI Wholesale Markets Foundation – 2003.
66. Christaller W., 1933, *Die zentalem Orte in Suddeutschland*. Jena, Gustav Fischer Verlag. English translation: *The Central Place of Southern Germany*, Englewood Cliff (N.J), Prentice-Hall – 1966.
67. Edward Seidler, *Wholesale Market Development – FAO's Experience (the 22nd Congress of the World Union of Wholesale Markets Durban, South Africa)*. FAO, Rome, September 2001
68. Eric Tollens, *Wholesale markets in African cities - diagnosis, role, advantages, and elements for further study and developmen*, FAO - University of Louvain – 1997
69. Ernst & Peter Neufert. *Architects' Data – 3rd edition*. Blackwell science – 2004.
70. GFA Terra System, *Wholesale Market Management Manual*. EuropeAid Marketing Project – 2004.
71. GFI German wholesale markets Association, *Gfi Guide wholesale markets in Germany: facts, figures, impressions*. GFI German wholesale markets Association – 2009
72. Hsing-yiu Chen, Hong-wen Wann, Shu-hua Huang. *Wholesale Markets for Fresh Fruits and Vegetables in Taipei*. Technical Report No. 5, the Regional Agribusiness Project – 1994.
73. Hoover E. M., Giarratani F. *An Introduction to Regional Economics*. West Virginia University's Regional Research Institute (Web-book) - 1999
74. James Steele. *Sustainable Architecture Principles, Paradigms and Case studies*. McGraw Hill – 1997.
75. Joseph De Chiara & John Callender. *Time-saver standards for building types* (3rd edition). McGraw-Hill – 1990.
76. John Tracey-White., *Rural–urban marketing linkages: An infrastructure identification and survey guide*, FAO, Rome – 2005.
77. John Tracey-White., *Market Infrastructure Planning – A guide for decision maker*. FAO, Rome – 1999.

78. John Tracey-White., *Wholesale markets - Planning and design manual*. FAO, Rome – 1991.
79. Jean-Joseph Cadilhon, Andrew P. Fearne, David R. Hughes & Paule Moustier, *Wholesale Markets and Food Distribution in Europe: New Strategies for Old Functions*. FAO – 2003.
80. Kisho Kurokawa., *Philosophy of Symbiosis*. Academy editions, London – 1994.
81. Krys Zasada, *A Policy & Research Review of UK Retail and Wholesale Markets in the 21st Century*. The Retail Markets Alliance – 2009.
82. Losch A. , *The economic of location*. Yale University Press – 1954.
83. Mike Burchell & Hugh Coulter, *Wholesale Market Management Manual – programme for Kazakhstan*. EU – 2004.
84. Mittendorf, H.J., 1976. *Planning of urban wholesale markets for perishable food, with particular reference to developing countries*. FAO, Rome, AGS, MISC, February 1976.
85. Mayor of London, *London Wholesale Markets Review*. Greater London Authority - 2007.
86. Merle R. Menegay, Bill Guyton & Christine Estaque, *Fresh Fruit and Vegetable Marketing: Updating the Urban Wholesale Marketplace in Asia*. Technical Report – 1994.
87. NIAM (Govt.of India Orgnization)., *Detailed Project Report of Modern Terminal Market in Sambalpur, Orisa*. Jaipur – 2007.
88. Olivio Argenti & Cecilia Marocchino, *Urban food supply and distribution in developing countries and countries in transition, A guide for planners*, FAO, Rome – 2008.
89. Pham Minh Hai ¹⁾ & Yasushi Yamaguchi ²⁾, *Characterizing the urban growth from 1975 to 2003 of Hanoi city using remote sensing and a spatial metric*, Geografi, Vol. 21, No. 2, Desember 2007
90. Quentin Pickard (editor), *The Architects' Handbook*, Blackwell Publishing – 2002.
91. von Thünen, J. H., 1826, *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hamburg, Perthes. English tranlation by C.M. Wartenberg: *The Isolated State*, Oxford, Pergammon Press – 1966.
92. Weber, A., 1909, *Ueber den Standord der Industrien*, Tübingen J. C. B. Mohr. English translation: *The theory of the Location of Industries*, Chicago, Chicago University Press – 1929.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: Chợ loại 1 của Hà Nội – quy hoạch thương mại đến 2020

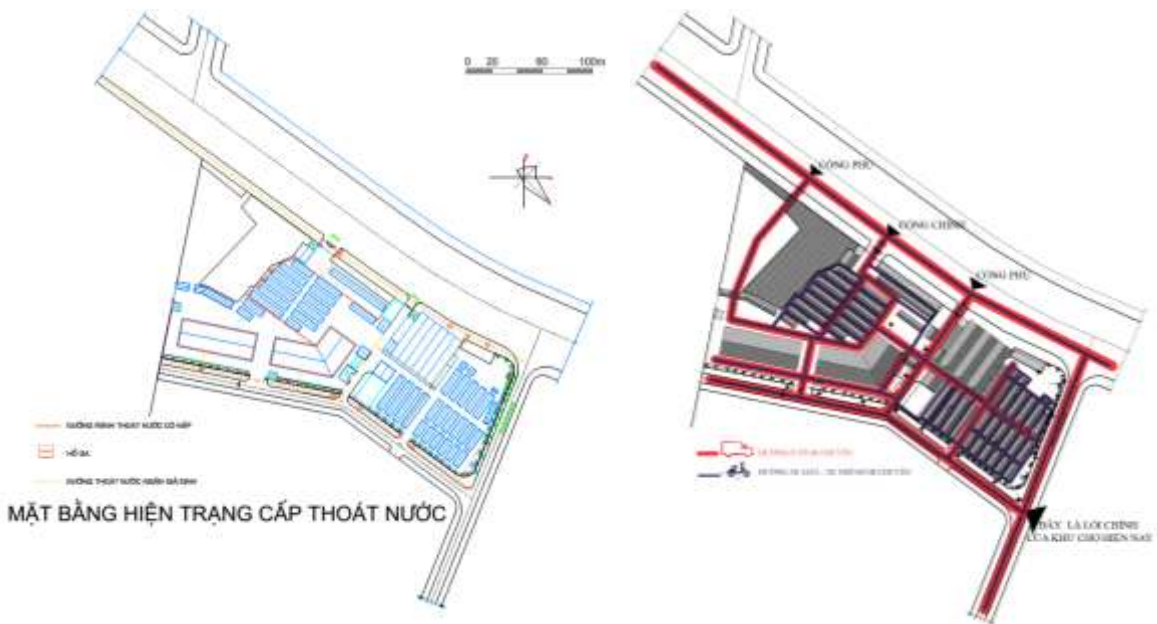
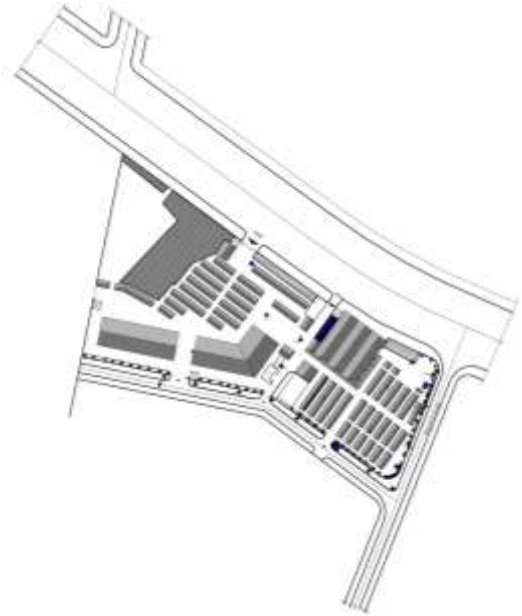
T T	Tên chợ, địa điểm	Quy mô, diện tích QH (m2)	Chợ hiện có		Chợ Xây mới	Vốn đầu tư (tỷ đồng)			
			Giữ nguyên	Nâng cấp, mở rộng		Tổng VĐT	Phân kỳ đầu tư		
							2007- 2010	2011- 2015	2016- 2020
1	Chợ Đồng Xuân – HK	28052		x		33,66	13,66	10	10
2	Chợ Phủ- Quốc Oai	10000		x		12	8	4	
3	Chợ Tề Tiêu- Mỹ Đức	10000		x		12	7	5	
4	Chợ Trôi Giang- Hoài Đức	10000		x		12		12	
5	Chợ Vôi- Thường Tín	12000		x		14,4	8,4	6	
6	Chợ Quảng Oai- Ba Vi	10000		x		12	8	4	
7	Chợ Phúc Thọ- Phúc Thọ	10000		x		12		12	
8	Chợ Săn- Thạch Thất	10000		x		12	8	4	
9	Chợ Phùng- Đan Phượng	10000		x		12		12	
10	Chợ Hà Đông- Q.Hà Đông	19200			x	38,4	20	12	6,4
11	Chợ Nghệ- Sơn Tây	12500			x	25	12	8	5
12	Chợ Chúc sơn- Chương Mỹ	10000		x		12		12	
13	Chợ xuân Mai- Chương Mỹ	10500			x	21	15	6	
14	Chợ Kim Bài- Thanh Oai	10000			x	20	15	5	
15	Chợ Lịm- Phú Xuyên	5460	x						
16	Chợ Khang- Phú Xuyên	4674	x						
	Tổng số	182386	2	10	4	248,5	115,1	112	21,4

Danh sách chợ loại 1 của Hà Nội quy hoạch đến năm 2020

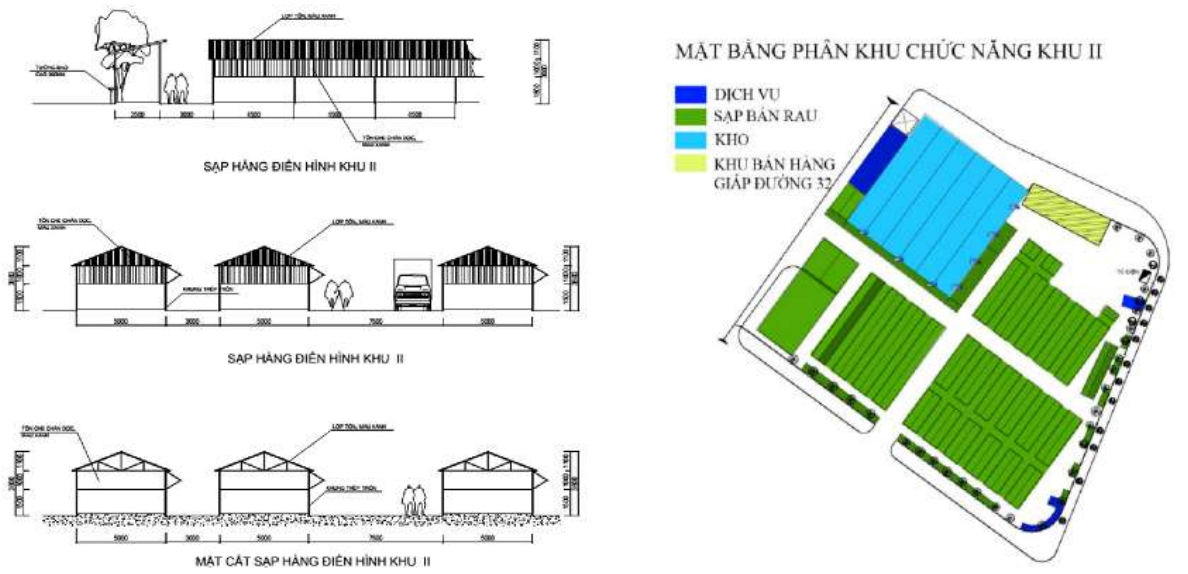
Nguồn: Bộ Công thương

PHỤ LỤC 2: Bản vẽ các CDM NSTP của Hà Nội

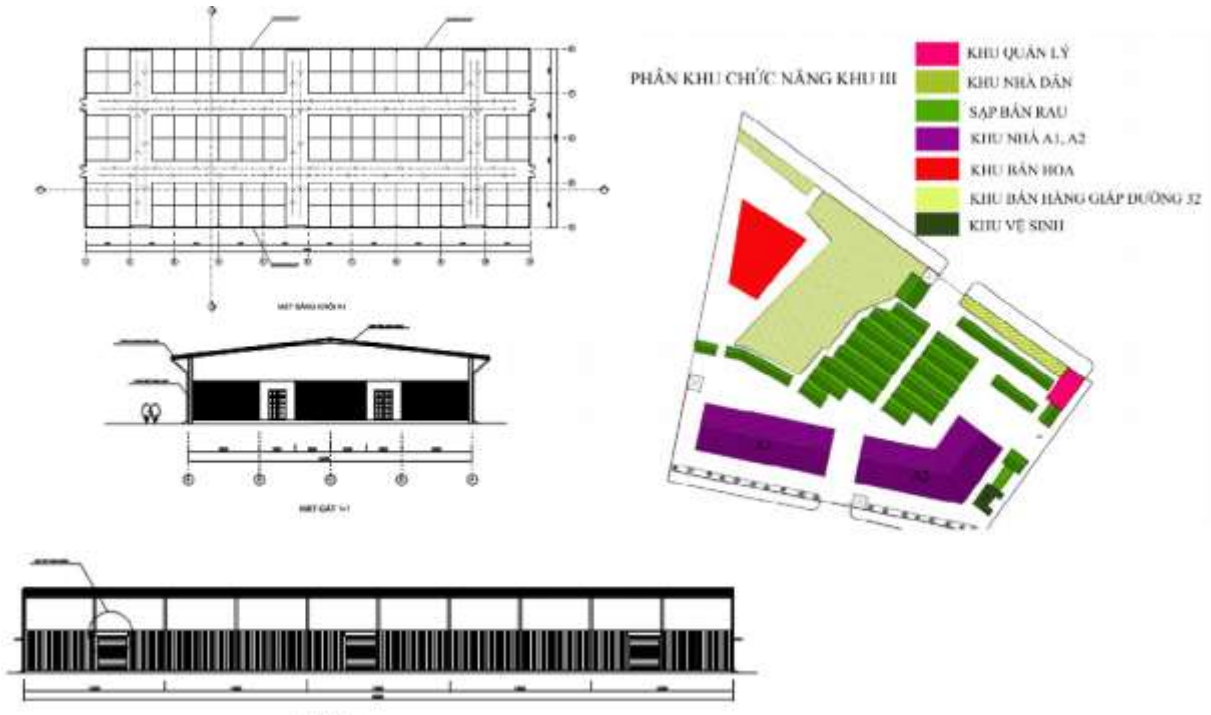
Hình PL.1: Chợ đầu mối Minh Khai-MBTT
Nguồn: Tác giả tổng hợp



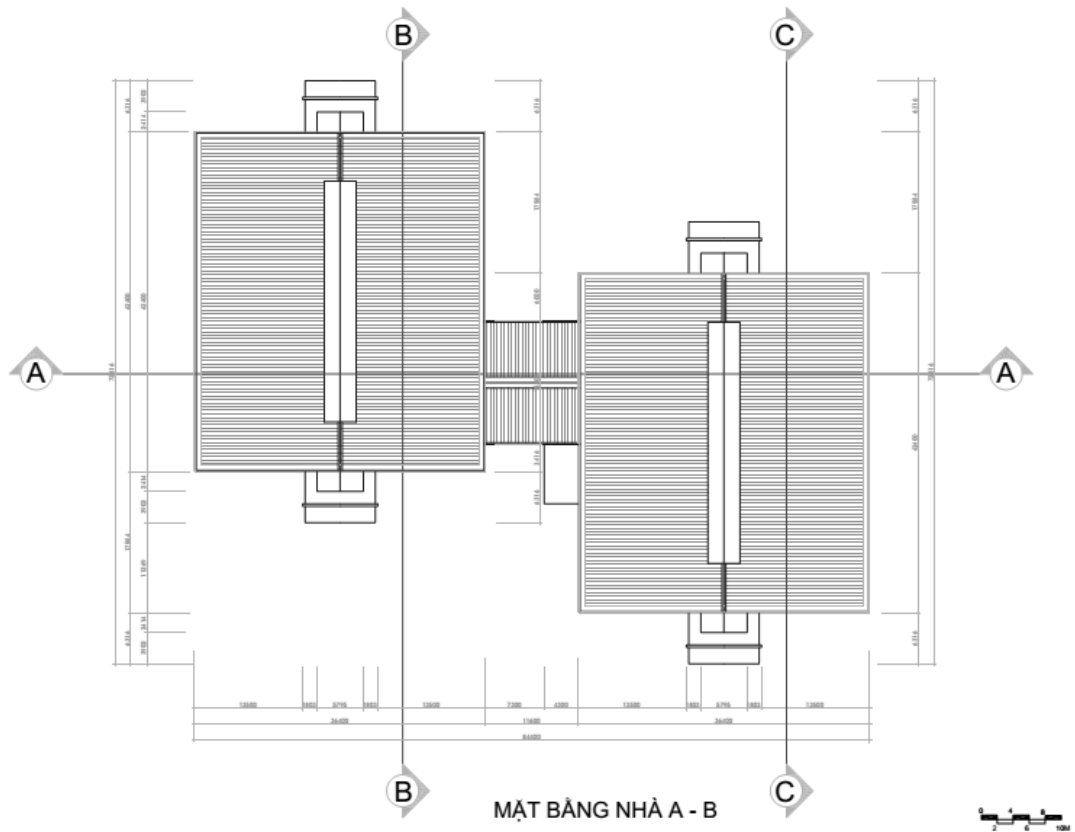
Hình PL.2: Chợ Minh Khai – mặt bằng giao thông và thoát nước



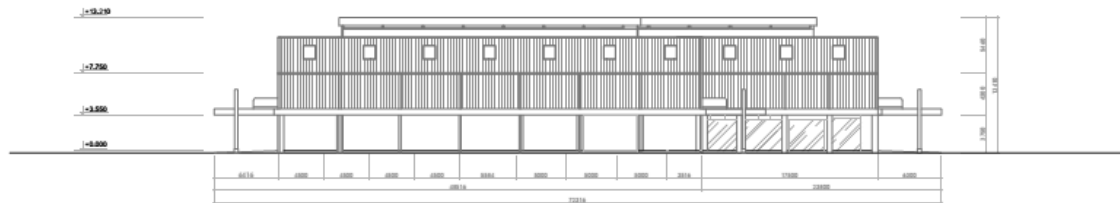
Hình PL.3: Chợ đầu mối Minh Khai – phân khu II



Hình PL.4: Chợ đầu mối Minh Khai – phân khu III



Hình PL.5: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Nhà A&B



Hình PL.6: Chợ đầu mối Bắc Thăng Long – Cấu trúc nhà chợ chính



Hình PL.7: Chợ Long Biên – Tổng mặt bằng

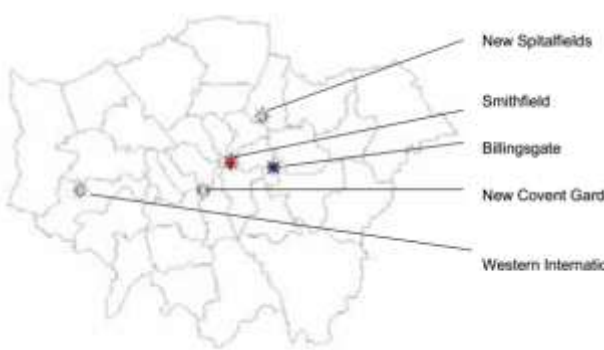



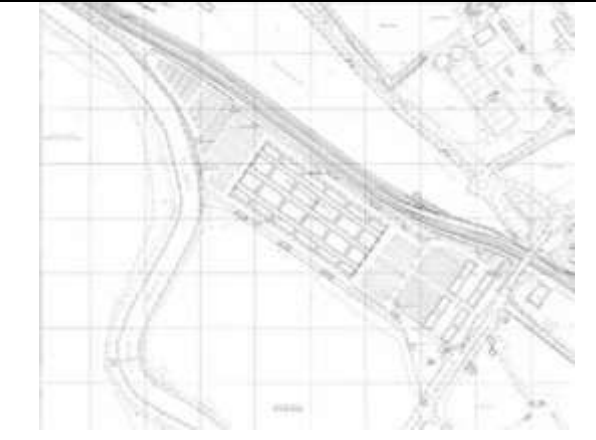
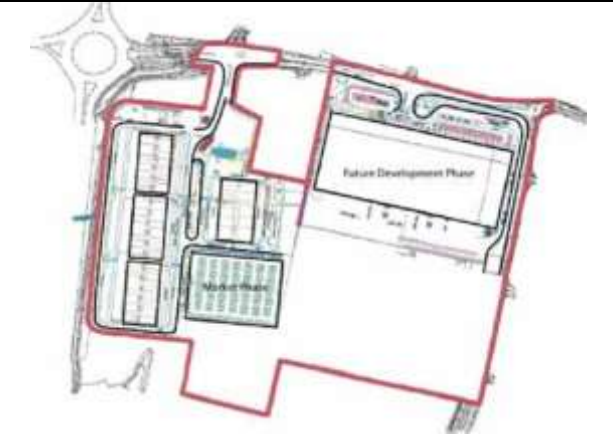
PHỤ LỤC 3: Chợ đầu mối ở các nước**Phụ lục 3.1 Chợ Đầu Mối NSTP của London – Anh quốc**

Tên Chợ	Diện tích khu đất (ha)	DT bán hàng (m2)	Tổng số chỗ đậu xe	Số lượng người thuê	Tỷ lệ quày hoạt động
Smithfield	2.4	11915	525	59	100%
Billingsgate	5.5	3,289	382	57	80%
New Covent Garden	22.7	47,197	1000	250	94%
New Spitalfields	13	22,024	950	153	100%
Western International (cũ)	13	12,932	1200	82	100%
Western International (mới)	7.2	13,322	731	65	100%
Tổng	50.8	97747	3588	584	

Bảng: Chợ Đầu mối NSTP của London – Anh quốc: Các số liệu hoạt động
nguồn: London whosale markets review – 6/2007

Tên Chợ	Mật độ xây dựng	Tỷ lệ S bán/Sđất	diện tích chiếm đất (m2)	diện tích sàn chính	số lượng gian hàng	S trung bình gian hàng (m2)
Smithfield	79%	50%	18960	25685	133	90
Billingsgate	20%	6%	11000	6381	218	15
New Covent Garden	37%	21%	83990	47197	625	76
New Spitalfields	30%	17%	39000	24203	152	145
Western International (cũ)		10%				
Western International (mới)	53%	19%	38160	17431	101	132
Tổng	38%	19%	191110	120897	1229	80

Bảng: Chợ Đầu mối NSTP của London – Anh quốc: Các số liệu xây dựng
nguồn: London whosale markets review - June 2007

 <p>Vị trí các CDM NSTP của London</p>	 <p>CDM Smithfield</p>
 <p>CDM Billingsgate</p>	 <p>CDM New Covent Garden</p>
 <p>CDM New Spitalfields</p>	 <p>CDM Western International (mới)</p>
<p>Bảng: Vị trí và TMB CDM NSTP của thành phố London – Anh quốc Nguồn: Thành phố London</p>	

Phụ lục 3.2 Chợ Đầu Mối NSTP Liên bang Đức

	Tên chợ	Năm xd	Diện tích khu đất m ²	Diện tích xây dựng m ²	Diện tích bán hàng m ²	Số công ty	Số Khách hàng	Khối lượng hàng hóa /năm tấn	Giá trị hàng triệu Euro	Vùng phục vụ triệu người
1	Berlin BGM	1965	330.000	n/a	n/a	300	2.000	585.000	1000	6
2	Berlin Fruchthof	1965	85.000	29.000	21.000	78	2.500	225.000	325	6
3	Bremen	2002	163.000		22.000	120	2.800	250.000	316	1,5
4	CĐM Dortmund	1952	58.000			32	2.800	200.000	n/a	3,5
5	CĐM Düsseldorf	1936	165.000	33.500	33.500	190	4.800	300.000	500	3,5
6	CĐM Duiburg	1927	32.000	11.000	11.000	27	1.200	100.000	120	1,5
7	Essen Fresh Produce Centre	1981	94.000			52	4.000		130	1,5
8	CĐM FRANKFURT/M	2004	133.000			121	3.000	460.000	850	4,8
9	CĐM HAMBURG	1962	283.000		50.260	472	4.500	1.500.000	2000	15
10	CĐM HANNOVER	1958	230.000			87		350.000	470	2,5
11	CĐM KARLSRUHE	1967	113.000			70	6.700	120.000	470	1,0
12	CĐM KÖLN/COLOGNE	1940	230.000			275	5.000	1.200.000		2,5
13	CĐM LEIPZIG	1995	68.500			32	550	100.000		3,0
14	CĐM MANNHEIM	1961	146.000			130	1.100	270.000	310	1,8
15	CĐM MUNICH	1912	435.000			400	10.000	900.000	2000	5,0
16	CĐM ROSTOCK	1994	20.000		8.500	9	700			0,3
17	CĐM SAARBRÜCKEN	1997	33.000			21	930	70.000	65	2,5
18	CĐM STUTTGART	1957	197.000			370	4.000	490.000	530	12
			2.815.500			2786	56.580	7.120.000	9086	39

Phụ lục 3.3: Diện tích lưu thông trung bình trên thế giới

Diện tích lưu thông trung bình tại CDM NSTP châu Âu

Nguồn: *World Union of Wholesale Markets. 1969. Manual on wholesale markets, The Hague, Netherlands, International Union of Local Authorities*

Dân số của thành phố (triệu)	Diện tích khu nhà chợ chính ('000 m ²)	Diện tích lô đất ('000 m ²)	Khối lượng giao dịch ('000 tấn)	Hiệu năng (tấn/m ²)	
				Diện tích nhà chợ chính	Diện tích lô đất
Dưới 0.1	10	56	69	6.90	1.23
0.1 - 0.2	8	34	54	6.75	1.59
0.2 - 0.3	11	56	84	7.64	1.50
0.3 - 0.4	16	72	126	7.88	1.75
0.4 - 0.5	26	107	261	10.04	2.44
0.5 - 0.6	17	137	149	8.76	1.09
0.6 - 0.7	13	94	380	29.23	4.04
0.7 - 0.8	16	118	203	12.69	1.72
0.8 - 0.9	44	171	235	5.34	1.37
0.9- 1.0	36	145	320	8.89	2.21
1.0- 1.5	26	134	518	19.90	3.87
1.5 - 2.0	74.	241	516	6.97	2.14
2.0 - 3.0	72	761	328	4.56	0.43
Trung bình (tấn/m²)				15.00	4.00

Chợ đầu mối NSTP	Thu nhập bình quân đầu người (US\$)	Số dân trong vùng (triệu)	Tổng lượng hàng hóa lưu thông ('000 tấn)	Số người bán buôn		Diện tích gian hàng trung bình (m ² / tấn)
				Số lượng	Bán ('000 tấn)	
New York (1967)	3578	18,0	1,200	70	17.1	360
Hamburg (1962)	1682	5,0	700	150	4.7	80
Seville (1971)	663	0,6	360	70	5.1	124
Amman (1965)	249	0,7	180	36	5.0	60
Lima veg. Mkt(1955)	246	3,0	720	700	1.0	21
Bangkok (1962)	137					
· Yad Piman		2,3	350	300	1.2	17
· Yak Klong		1,2	250	133	1.9	22

Wholesale markets operating in countries at different stages of economic development

Phụ lục 3.4: Chợ đầu mối các nước châu Á

Bảng: Chợ đầu mối NSTP Kalimati Nepal: yêu cầu không gian (m²)

Mục đích sử dụng đất tại cốt nền	hoàn thành vào cuối giai đoạn:			Tổng %
	I	II	III	
Công trình :				
- Các gian đa chức năng	1,680	2,640	3,600	17.7
- Số gian kết cấu	7	11	15	
- Nhà kho Cá	-	-	336	1.7
- Các cửa hàng đông lạnh	-	-	880	4.3
- Quản lý và điều hành	560	560	560	2.8
- Đơn vị bán lẻ và ký túc xá	-	308	308	1.5
- Khối An ninh	72	72	72	0.3
- Cổng chính	-	-	24	0.1
- Làm sạch, phân loại và đóng gói	128	128	128	0.6
- Nhà vệ sinh	152	152	152	0.8
Tổng cộng Nhà cao tầng	2,590	3,840	6,060	29.8
Khai triển tổng thể				
- Chợ nông sản	710	710	710	3.5
- Đường (tại chỗ)	3,360	3,640	5,955	29.2
- Các vùng đậu xe	2,020	2,190	3,570	17.5
- Vĩa hè, các vùng cảnh quan	1,940	2,100	3,495	17.2
- Thoát nước và dự trữ khác	150	165	230	1.1
- Khu vực được xây dựng khác	3,010	1,135	-	0.0
Khu vực mở rộng trong tương lai (mở)	-	-	350	1.7
Tổng diện tích	13,780	13,780	20,370	100.0

Nguồn: FAO báo cáo kỹ thuật, GCP/NEP/043/SWI

Bảng : Sử dụng đất – CDM Kalimanti (m²)

Diện tích sử dụng đất	Diện tích m ²	Tỷ lệ %
Các tòa nhà	6060	29,8
Chợ ngoài trời cho nông dân	710	3,5
Đường	5955	29,2
Bãi đỗ xe	3570	17,5
Khu vực cảnh quan và lối đi bộ	3495	17,2
Thoát nước và dự trữ khác	580	2,8
Tổng diện tích khu đất	20370	100

Bảng: Sansai CDM Trung tâm, Thái Lan sử dụng đất (m²)

Đất đai	Yêu cầu sử dụng không gian tích lũy (m ²)		
	Ban đầu	Trung hạn	Dài hạn
1. Chợ bán buôn	2,000	4,000	6,000
2. Văn phòng / tòa nhà khác	1,450	2,750	4,000
3. Diện tích sấy khô nông sản	500	1,000	1,500
4. Dự phòng Tiện ích trong tương lai	32,300	28,500	24,750
5. Nơi đỗ xe - 300 xe bán tải/ tải	9,600	9,600	9,600
6. Đỗ xe-30 xe ô tô	400	400	400
7. Tháp Cung cấp nước	100	100	100
8. Cảnh quan / thoát nước dự trữ	13,500	13,500	13,500
9. không gian đường	25,550	25,550	25,550
Tổng	85,400	85,400	85,400

Nguồn: FAO báo cáo kỹ thuật - TCP/THA/8958

Bảng: phân tích sử dụng đất CDM vùng Cận Đông

Đất đai	Amman Central Mkt		Rod el Farag, Cairo		Marche de Gros, Rabat	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
1. Không gian bán hàng trong nhà	2,500	(8.9)	12,900	(14.7)	3,000	(6.0)
2. Không gian bán hàng mở	7,400	(26.4)	13,500	(15.3)	4,500	(9.0)
3. Bãi đậu xe	2,400	(8.6)	0	(0.0)	4,000	(8.0)
4. Đường bộ	9,200	(32.9)	17,300	(19.7)	12,100	(24.2)
5. Cửa hàng	5,700	(20.3)	40,900	(46.5)	1,600	(3.2)
6. Ngăn	0	(0.0)	0	(0.0)	4,800	(9.6)
7. Quản lý	800	(2.9)	3,400	(3.8)	1,800	(3.6)
8. chưa sử dụng	0	(0.0)	0	(0.0)	18,200	(36.4)
Tổng	28,000		88,000		50,000	

Nguồn: FAO

PHỤ LỤC 4: Chính sách phát triển chợ ở Việt Nam - những quy định chung

- Nghị định sửa 114/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ
- Nghị định 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ
- Quyết định 12/2007/QĐ-BCT ngày 26 tháng 12 năm 2007 của Bộ Công thương phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển mạng lưới chợ trên phạm vi toàn quốc đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020
- Quyết định 22/2008/QĐ-BCT ngày 31/1/2008 của Bộ Công thương Ban hành Quy chế chợ biên giới, chợ cửa khẩu, chợ trong Khu kinh tế cửa khẩu
- Quyết định 559/QĐ-TTg ngày 31/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chương trình phát triển chợ đến năm 2010
- Quyết định 311/QĐ-TTg ngày 20 tháng 03 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án tiếp tục tổ chức thị trường trong nước tập trung phát triển thương mại nông thôn đến năm 2010
- Quyết định 1060/QĐ-BTM ngày 03/8/2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc thành lập Ban Chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển chợ đến năm 2010
- Quyết định 1460/QĐ-BTM ngày 12/10/2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về Quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển chợ đến năm 2010
- Văn bản 5041/TM-TTTN ngày 12/10/2004 về kế hoạch công tác của Ban Chỉ đạo TW thực hiện Quyết định số 559 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình phát triển chợ đến năm 2010
- Chỉ thị 13/2004/CT-TTg ngày 31 tháng 3 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ số về việc thực hiện một số giải pháp chủ yếu nhằm phát triển mạnh thị trường nội địa
- Thông tư của Bộ Thương mại số 06/2003/TT-BTM ngày 15 tháng 8 năm 2003 về việc hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của Ban Quản lý chợ
- Thông tư số 07/2003/TT-BKH ngày 11/9/2003 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Hướng dẫn lập các dự án quy hoạch phát triển và đầu tư xây dựng chợ
- Thông tư số 67/2003/TT-BTC ngày 11/7/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính áp dụng cho Ban quản lý chợ, doanh nghiệp kinh doanh khai thác chợ
- Quyết định số 772/2003/QĐ-BTM ngày 24 tháng 06 năm 2003 của Bộ Thương mại về việc ban hành nội quy mẫu về chợ
- Quyết định số 13/2006/QĐ-BXD ngày 19/4/2006 của Bộ Xây dựng về việc ban hành TCXDVN 361 : 2006 "Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế"

PHỤ LỤC 5: Danh sách một số chính sách phát triển chợ của địa phương

(Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Cần Thơ, Quảng Nam,...)

Tình hình phát triển chợ ở Thành phố Hà Nội

- Quyết định 31/2007/QĐ-UBND ngày 14/3/2007 của UBND thành phố Hà Nội Ban hành về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn Hà Nội.
- Quyết định số 142/2004/QĐ-UB ngày 9/9/2004 của ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành “Quy định về quy hoạch phát triển, đầu tư xây dựng và quản lý chợ trên địa bàn Thành phố Hà Nội”
- Quyết định 84/2005/QĐ-UB ngày 08/6/2005 của ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phân loại các chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội
- Quyết định số 63/2005/QĐ-UB ngày 29/4/2005 của ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành “Kế hoạch chuyển đổi mô hình tổ chức quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội”
- Quyết định số 1181/QĐ-UB ngày 07/3/2006 của ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành “Quy định về cơ chế đầu tư và quản lý sau đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội”
- Quyết định số 5058/QĐ-UBND Ngày 05 tháng 11 năm 2012 của ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc “ Phê duyệt quy hoạch mạng lưới bán buôn bán lẻ trên địa bàn Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030,.

Tình hình phát triển chợ ở Thành phố Hồ Chí Minh

- Quyết định 144 /2003/QĐ-UB ngày 11/8/2003 của ủy ban nhân dân thành phố về duyệt quy hoạch phát triển hệ thống mạng lưới chợ-siêu thị trung tâm thương mại của 22 quận-huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010
- Quyết định số 216/2004/QĐ-UB ngày 15/9/2004 của ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy chế đấu thầu kinh doanh khai thác và quản lý chợ loại 2 và 3 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh
- Quyết định số 124/2006/QĐ-UBND ngày 21/8/2006 của ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế đấu thầu kinh doanh khai thác và quản lý chợ loại 2 và 3 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh được ban hành theo Quyết định 216 /QĐ-UB ngày 15/9/2004.

Tình hình phát triển chợ ở Cần Thơ

- Quyết định số 74/2005/QĐ/UBND của ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ ngày 06/12/2005 phê duyệt phương án chuyển đổi tổ chức từ quản lý từ Ban quản lý chợ, Tổ quản lý chợ loại III sang hình thức doanh nghiệp quản lý chợ
- Quyết định số 58 /2006/QĐ-UBND ngày 13/6/2006 của ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt dự án quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống chợ, siêu thị, trung tâm thương mại đến năm 2015, định hướng đến năm 2020.

Tình hình phát triển chợ Đồng Nai

- Quyết định số 2946/2005/QĐ-UBND ngày 17/8/2005 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về tổ chức và quản lý chợ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Tình hình phát triển chợ ở Quảng Nam

- Quyết định 34/2005 /QĐ-UB ngày 10/5/2005 của ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc ban hành quy chế quản lý và phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Quảng Nam
- Quyết định số 43/2004/QĐ-UB ngày 4/6 /2004 của ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí chợ trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định số 156/2003/QĐ-UB ngày 13/11/2003 của ủy ban nhân dân tỉnh Đà Nẵng quy định về công tác phòng cháy và chữa cháy tại các chợ, trung tâm thương mại – siêu thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Phát triển chợ ở một số tỉnh, thành khác

- Quyết định 656b/QĐ-UB ngày 01/4/2004 của ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định về việc phân loại và phân cấp quản lý chợ
- Quyết định 1974 /2006/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2006 của ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên - Huế về việc phê duyệt “quy hoạch phát triển chợ - siêu thị - trung tâm thương mại tỉnh Thừa Thiên - Huế đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020”
- Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt quy hoạch phát triển mạng lưới chợ tỉnh Hà Nam đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020
- Quy hoạch chợ tỉnh Bình Thuận đến năm 2010 (danh mục chợ tại các huyện - 23 phụ lục chi tiết)

PHỤ LỤC 6: Các tiêu chuẩn/ quy chuẩn liên quan

- TCVN 5687-2010 thay thế cho TCVN 5687 : 1992 "Thông gió, điều tiết không khí, sưởi ấm. Tiêu chuẩn thiết kế": là cơ sở để tính toán thông gió cho các không gian chức năng; Các phòng chức năng và không gian sử dụng đều phải được tính toán thông gió tự nhiên; trường hợp cụ thể, có thể sử dụng thông gió cơ khí và các thiết bị điều hoà nhiệt độ.
- TCVN 2748- 1991 thay thế cho TCVN 2748 : 1978 "Phân cấp nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản": quy định về cấp độ công trình trong hệ thống công trình công cộng, liên quan tới các tiêu chuẩn diện tích và khối tích, chất lượng hoàn thiện bên trong và bên ngoài, các trang thiết bị công trình (*trang thiết bị vệ sinh, điện, nước, thông hơi, thông gió, điều hoà không khí, sưởi ấm...*) và niên hạn sử dụng công trình.
 - **QCVN 01:2008/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
 - **QCVN 03:2012/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị
 - **QCXDVN 05:2008/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà ở và công trình công cộng- An toàn sinh mạng và sức khoẻ
 - **QCVN 06:2010/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.
 - **QCVN 07 :2016/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (*từ 01-09, gồm các ngành kỹ thuật hạ tầng*)
 - **QCVN 09:2013/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả
 - **QCVN 10:2014/BXD**: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng
- TCVN 2622 - 1995, Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình- Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 5760 -1993, Hệ thống chữa cháy-Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng.

- TCVN 6161:1996, Phòng cháy chữa cháy. Chợ và trung tâm thương mại – Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 4474, Thoát nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 4513, Cấp nước bên trong. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 7447, Hệ thống lắp đặt điện của các toà nhà.

- TCVN 8052 - 1 : 2009, Tấm lợp bi tum dạng sóng- Phần 1- Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8053 : 2009, Tấm lợp dạng sóng- Yêu cầu thiết kế và hướng dẫn lắp đặt

- TCVN 9385 : 2012 ¹⁾, Chống sét cho công trình xây dựng – Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống

- TCVN 9386 - 1 : 2012 ¹⁾, Thiết kế công trình chịu động đất. Phần 1. Quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà.

- QTDĐ 14 TCN 18 : 1984 ²⁾, Yêu cầu thiết kế điện động lực.

- TCXD 29 : 1991 ²⁾, Chiếu sáng tự nhiên trong công trình dân dụng - Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXDVN 264 : 2002 ²⁾, Nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản xây dựng công trình đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn ban hành một số các Quy chuẩn liên quan như:

- QCVN 01-05:2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Cơ sở đóng gói thịt gia súc, gia cầm tươi sống

- QCVN 02-01:2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về cơ sở chế biến thực phẩm thủy sản – Điều kiện chung đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm

- QCVN 02-02:2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về cơ sở sản xuất kinh doanh thực phẩm thủy sản – Chương trình đảm bảo chất lượng và an toàn thực phẩm theo nguyên tắc HACCP

- QCVN 02-09:2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kho lạnh thủy sản – Điều kiện đảm bảo an toàn thực phẩm

- QCVN 02-11:2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chợ cá –

Điều kiện đảm bảo an toàn thực phẩm.

- QCVN 01-09 : 2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Cơ sở chế biến rau quả - Điều kiện đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm

- QCVN 01 – 25: 2009/BNNPTNT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quản lý chất thải trong cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm.

Ngoài ra còn có một số Quy chuẩn của các ngành liên quan như Bộ Giao thông vận tải, Bộ Lao động Thương binh Xã hội:

- QCVN 59:2013/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống làm lạnh hàng

- QCVN 21: 2015/BLĐTBXH: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn lao động đối với hệ thống lạnh

- QCVN 25:2015/BLĐTBXH: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn lao động đối với xe nâng hàng sử dụng động cơ, có tải trọng nâng từ 1.000kg trở lên

PHỤ LỤC 7: Phân lập chi tiết chức năng theo cơ cấu không gian kiến trúc của CDM NSTP

I	Bãi đậu xe kết hợp bãi giao dịch ngoài nhà
1	Bãi đậu xe và phương tiện vận chuyển
2	Bãi chợ giao dịch ngoài trời
Ia	Nhóm KG hoạt động Thu mua và kiểm soát đầu vào:
3	Khu cân hàng khối lượng lớn
4	Cơ sở kiểm tra chất lượng
5	Tiêu chuẩn cho các sản phẩm đến chợ

II	Nhóm KG hoạt động chính: Nhà chợ chính
1	Gian hàng cơ bản
2	Cơ sở giao dịch có kỳ hạn
3	Khu hiển thị thông tin giá / dịch vụ
4	Cơ sở và thiết bị đấu giá điện tử (cho các chợ có khu vực sàn đấu giá)
5	Nước uống, nhà vệ sinh và bàn thông tin

III	Nhóm Kho hàng hóa
1	Kho tạm
2	Kho tối
3	Kho lạnh và thiết bị bảo quản lạnh

4	Kiểm soát nhiệt độ kho
5	Buồng chín (kích/đội rau quả chín)

IV	Không gian dịch vụ phụ trợ căn bản
1	Dịch vụ vận tải (bao gồm cả xe lạnh)
2	Dịch vụ tiếp nhiên liệu
3	Dịch vụ khuôn vác
4	Dịch vụ khẩn cấp, an ninh và cứu hỏa

V	Không gian Văn phòng
1	Trung tâm kinh doanh
2	Văn phòng dịch vụ thu gom / giao nhận hoặc Văn phòng đại diện
3	Trung tâm Logistic
4	Dịch vụ ngân hàng & phòng giao dịch
5	Cửa hàng bán lẻ
6	Dịch vụ ăn uống
7	Tủ đồ cho thuê
8	Dịch vụ chuyển tin
9	Khách sạn và Nhà nghỉ
10	Nhà hàng, và các dịch vụ giải khát khác
11	Dịch vụ cho thuê xe
12	Dịch vụ bán hàng tự động

13	Trang thiết bị giải trí
14	Khu phức hợp mua sắm
15	Bếp phục vụ khối Văn phòng

VI	Nhóm Kỹ thuật – Cơ sở hạ tầng
1	Kỹ thuật điện
2	Kỹ thuật cấp nước
3	Kỹ thuật thoát nước
4	Cơ sở hạ tầng / thiết bị cho Bưu Điện
5	Cơ sở hạ tầng / thiết bị cho điện thoại
6	Cơ sở hạ tầng / thiết bị internet
7	Xử lý và loại bỏ chất thải

VII	Nhóm Sản xuất phụ trợ
1	Sắp xếp, phân loại, rửa và đóng gói
2	Ghi nhãn sản xuất
3	Cơ sở kiểm tra chất lượng
4	Thiết bị xử lý vật liệu (pallet và thùng nhựa)
5	Khu vực lưu trữ thùng hộp đựng hàng
6	Khu cân hàng khối lượng lớn

Ngoài ra còn có nhóm **8) Không gian giao thông**, nhóm **9) Cảnh quan ngoài nhà**, và nhóm **10) Đất dự trữ**; các nhóm chức năng này nằm xen kẽ và liên kết các nhóm chức năng nêu trên.