

Nhà ở thấp tầng trong đô thị

TS.KTS. Nguyễn Văn Đĩnh – R

Mối quan hệ giữa con người với thiên nhiên là một trong những yếu tố cốt lõi về nhu cầu của cuộc sống. Hàng ngàn đời nay cha ông chúng ta sống ở đô thị đã biết đưa thiên nhiên vào nhà để nâng cao chất lượng cuộc sống và được gần thiên nhiên hơn như thú chơi cây cảnh và các loài chim. Nhà ở phải đáp ứng được nhu cầu cốt lõi này của con người cùng với nhu cầu về thẩm mỹ và công năng kiến trúc. Nếu không mục đích cao cả của kiến trúc – phục vụ tốt nhất cho con người – sẽ không còn ý nghĩa. Nhà ở thấp tầng, đặc biệt là loại có sân vườn, có thể dễ dàng đáp ứng được những nhu cầu nói trên.

Sự xuất hiện những khu chung cư kiểu Văn Chương, Nguyễn Công Trứ, Kim Liên, Trung Tự...với những nhà ở giống nhau như đúc, không có bản sắc đã và sẽ sinh ra rất nhiều nhược điểm mà chúng ta chưa đánh giá hết được. Đặc biệt là ảnh hưởng xấu của loại nhà ở này đến tâm lý, tình cảm của người dân đối với nơi mình ở. Đây là một trong những nguyên nhân làm cho dân ở các đô thị "chạy trốn" khỏi các khu chung cư. Phải công nhận rằng các khu chung cư trong thời kỳ bao cấp đã hoàn thành suất sắc nhiệm vụ lịch sử của mình. Ở Sài Gòn có câu nói của miệng "Thà rằng ở trong hẻm sâu còn hơn leo lầu chung cư". Còn ở Hà Nội và một số đô thị khác theo điều tra của đề tài cấp nhà nước KC11-12 thì nguyện vọng nơi ở trong các khu chung cư ngày càng giảm/bảng 1/.

Qua số liệu trong bảng ta thấy nhu cầu có nhà ở biệt thự và loại ghép hộ thấp tầng có sân có



Biệt thự tư nhân ở Hồ Tây



Khu nhà cho thuê. Thành Công, Hà Nội

Bảng 1. Nguyện vọng chung của cư dân đô thị

Loại nhà ở	Hiện trạng (%)	Nguyện vọng (%)
Nhà ở kiêm dịch vụ, buôn bán	22,50	34,30
Nhà ở kiểu biệt thự	2,30	32,80
Nhà ở thấp tầng ghép hộ	12,20	22,50
Nhà ở chỉ để ở	23,50	5,60
Nhà ở có một phần cho thuê	0,90	2,90
Nhà ở căn hộ trong chung cư	38,60	1,90

Nguồn: Nhà ở xã hội trong các nước có nền kinh tế thị trường (các bài giảng phục vụ Học viên cao học và NCS). PGS.TS Nguyễn Đức Thiêm – Hà Nội 1999.

vườn...ngày càng tăng (thực tế những năm qua đã chứng minh điều đó).

Ở những thập niên 60 và 70 của thế kỷ XX – Trên thế giới có rất nhiều các nhà khoa học và các KTS phê phán những loại nhà ở điển hình đặc biệt là loại điển hình cao tầng. Và từ đó đến nay có rất nhiều các chuyên gia (không chỉ trong ngành xây dựng) để tâm nghiên cứu những vấn đề của nhà ở xây dựng hàng loạt, nhằm tìm ra hướng đi đúng để khắc phục những nhược điểm của loại nhà ở này và tìm phương sách tốt hơn cho việc tổ chức ở trong đô thị.

Trong những thập niên cuối cùng của thế kỷ XX ở các nước công nghiệp phát triển, xu hướng “quay đầu” lại với loại nhà ở thấp tầng có sân vườn (có trời, có đất) đang chiếm ưu thế. Ví dụ nước Mỹ là quê hương của loại nhà ở chọc trời, nhưng cho đến nay loại nhà ở thấp tầng vẫn chiếm 70% trong tổng số các loại nhà ở của Mỹ. Tỷ lệ số căn hộ trong những nhà có chiều cao từ 1 đến 4 tầng so với tổng số được xây dựng trong 2 năm 1977-1978 ở một số nước Châu Âu cũng rất cao. Cụ thể là: Italia – 94,40%, Bỉ – 75,10%, Phần Lan – 50,20%, Anh – 24,10%, Bungari – 23,00%, Thụy Điển – 18,20%, NaUy – 18,00%...

Loại nhà ở thấp tầng đòi hỏi cách tổ chức không gian thật khôn

khéo của từng nhà nói riêng và quần thể nói chung để nhằm đạt được mật độ cư trú mong muốn. Rất nhiều các nghiên cứu của các chuyên gia trên thế giới trong lĩnh vực xây dựng đô thị cho thấy rằng loại nhà ở thấp tầng có thể đạt được mật độ cư trú gần bằng mật độ trong những khu cao tầng. Đặc biệt là trong khu ở, kết hợp giữa nhà thấp tầng và cao tầng thì mật độ cư trú sẽ đạt được mức mong muốn hoặc còn hơn thế nữa. Những nghiên cứu thực nghiệm của Viện nghiên cứu nhà ở của thành phố Lê-nin-grát cũ (nay là Xanh Petecbua – Cộng hoà liên bang Nga) đã chứng minh rằng nếu kết hợp giữa nhà cao tầng và thấp tầng trong khu ở thì mật độ có thể tăng lên 35% so với tiêu chuẩn. Kết quả nghiên cứu của các nhà quy hoạch Anh, cách đây hơn 30 năm ở thành phố Huk cho thấy rằng: ở thành phố có dạng mặt bằng hình tròn, nếu giảm mật độ từ 250 người/ha xuống còn 100 người/ha – tức là giảm xuống 2,5 lần thì diện tích vòng tròn chỉ tăng lên có 42%, còn bán kính chỉ tăng có 19%. Thực tế trong thành phố chỉ có 1/3 không gian đô thị là giành cho các khu nhà ở, còn lại là đất giành cho công nghiệp, giao thông, các công trình văn hoá - xã hội và phục vụ, cũng như kho tàng, công viên...Nếu trong khu ở ta không tính diện tích của các loại đường giao thông thì các nhà ở

chỉ chiếm khoảng 20% diện tích. Vì vậy nếu tăng chiều cao các loại nhà ở hiện có lên 2 lần thì vẫn không tiết kiệm được đất là bao nhiêu. Theo tính toán của KTS Korrea Charles người Ấn Độ giáo sư của một số trường ĐH nổi tiếng trên thế giới trong đó có ĐH Havót (Mỹ) và Kambrit (Anh) thì ở điều kiện của Ấn Độ cứ 1 ha đất đô thị chứa được 125 gia đình sống trong những nhà 1 tầng, trong nhà 5 tầng – 250 gia đình, còn trong nhà 20 tầng thì cứ 1ha chứa được 500 gia đình. Điều này có nghĩa là tăng chiều cao lên 20 lần thì mật độ chỉ tăng có 4 lần.

Tất nhiên là điều kiện của các nước khác nhau thì mật độ đạt được cũng khác nhau. Tác giả bài viết này không kêu gọi chỉ xây dựng loại nhà thấp tầng mà chỉ muốn đưa ra một số khía cạnh của loại nhà ở này để cùng bàn luận. Để khẳng định được có hay không nên phát triển hoặc hạn chế loại nhà ở này trong đô thị kể cả đô thị lớn thì chúng ta phải có những nghiên cứu nghiêm túc, cụ thể về mọi phương diện...

Ngày nay các nước phát triển người ta gọi loại nhà ở thấp tầng là loại nhà “trong lành”. Con người rất cần các yếu tố của thiên nhiên và nhà ở thấp tầng sẽ đáp ứng được những nhu cầu chính của họ trong việc thường xuyên liên hệ một cách trực tiếp hoặc gần như vậy với môi

Nhà trong làng SOS



Phố cổ Hội An



trường xung quanh, mà cư dân trong các nhà cao tầng hầu như ít dịp có được. Khi đô thị càng phát triển thì nhu cầu này của con người càng lớn. Chính vì vậy mà sinh ra hiện tượng "ngôi nhà thứ hai", ở các nước phát triển. Có nghĩa là ngoài ngôi nhà thứ nhất ở trong thành phố gần chỗ làm việc nơi ít có điều kiện tiếp xúc với thiên nhiên mà môi trường lại bị ô nhiễm, còn ngôi nhà thứ hai nằm ở ngoại ô hoặc giữa thiên nhiên trong lành dù cho khoảng cách giữa hai ngôi nhà rất xa nhau.

Những năm gần đây các kiến trúc sư của chúng ta đã đề tâm nghiên cứu nhiều nhằm bảo tồn và phát triển các làng nghề truyền thống trong đô thị. Đây là một hướng đi rất hay – một kiểu làng sinh thái trong đô thị. Hiện nay trên thế giới người ta đang quan tâm nhiều đến vấn đề này. Có nhiều dự án làng sinh thái đang được thực hiện tại nhiều nơi trên thế giới. Loại nhà ở có sân vườn kiểu làng trong đô thị sẽ đóng góp tốt cho việc cải thiện điều kiện sinh thái trong đô thị. Mặt khác cũng chính loại nhà ở này sẽ làm giảm nhu cầu xây dựng ngôi nhà thứ hai trong tương lai khi đô thị của chúng ta bị ô nhiễm nặng, giống như xu hướng của các nước phát triển như đã nói ở trên. Hơn thế nữa chúng còn làm giảm nhu cầu nghỉ ngơi cuối tuần ở các vùng ngoại ô. Theo các chuyên gia Tiệp Khắc cũ thì số người đi nghỉ cuối tuần từ những khu nhà ở thấp tầng có sân vườn chỉ bằng một nửa số lượng người từ những khu nhà ở cao tầng nghĩa là chính những loại nhà ở thấp tầng trong đô thị tham gia gián tiếp vào việc bảo tồn thiên nhiên vùng ven đô.

Loại nhà ở thấp tầng có sân vườn không những đáp ứng được mối liên hệ trực tiếp và thường xuyên với các yếu tố của thiên nhiên mà chúng còn giúp con người sống giữa những yếu tố của thiên nhiên. Như chúng ta đã biết do điều kiện khí hậu ở các xứ nóng, đặc biệt là nóng ẩm như Việt Nam ta, thì nhu cầu sinh hoạt của

con người ở không gian ngoài nhà như: giặt giũ, chuẩn bị nấu ăn, hong mát... là rất lớn. Chính nhà ở thấp tầng sẽ đáp ứng tốt những nhu cầu này. Và cũng chính nhờ đặc điểm này mà chúng ta phải tìm mọi phương cách để hoà nhập nhà với khung cảnh xung quanh và điều này cũng dễ đạt được do khối tích của nhà không lớn lắm, hơn nữa, cách tổ hợp không gian trong và ngoài nhà lại rất đa dạng do không bị lệ thuộc vào "khung cứng" của hệ kết cấu như trong nhà nhiều tầng. Mặt khác, thường loại nhà này là của tư nhân, nên trong quá trình thiết kế và xây dựng chủ nhà và bên B đảm đạo, điều chỉnh để cùng tìm ra công năng và hình thức kiến trúc phù hợp nhất nhằm tạo ra được sự ấm cúng, thân thiện, yên bình và hoà nhập tốt hơn vào khung cảnh xung quanh. Trong nhà ở cổ truyền của nhân dân ta, mặc dù không có sự tham gia của các nhà chuyên môn nhưng nhà ở truyền thống phù hợp đến từng chi tiết nhỏ với khung cảnh xung quanh và lối sống của gia đình chủ nhân. Hướng chỉ giờ đây có sự tham gia của các nhà chuyên môn thì chắc chắn loại nhà ở này sẽ đạt được những đỉnh cao mới miễn là phải có sự hợp tác chặt chẽ giữa người đặt hàng và các bên chuyên môn.

Về mặt nghệ thuật kiến trúc của loại nhà ở thấp tầng cho phép các nhà thiết kế hoạt động trên "một khoảng sân chơi" khá rộng trong việc tìm kiếm những giải pháp tốt nhất cho quy hoạch và cho kiến trúc của nhà. Có nghĩa là nhà ở loại thấp tầng tạo điều kiện để các nhà kiến trúc phát huy hết tài năng nhằm tìm kiếm hình tượng thẩm mỹ kiến trúc tốt cho khu nhà ở nói chung và cho từng ngôi nhà - nói riêng. Cũng như trong việc tìm kiếm sự đa dạng của môi trường ở và tính đặc thù của giá trị nghệ thuật kiến trúc. Điều này đặc biệt quan trọng đối với đời sống tinh thần của cư dân. Con người sống, làm việc, đi lại trong những không gian kiến trúc nhất định mà thời gian dài nhất của

những hoạt động là ở trong nhà ở và khu ở. Chính vì vậy mà việc tạo ra được ấn tượng mạnh về môi quan trong kiến trúc nhà ở sẽ giúp cho việc nuôi dưỡng tâm hồn sáng khoái. Điều này sẽ kích thích sức sáng tạo trong lao động, đặc biệt là lao động nghệ thuật và giáo dục thẩm mỹ cho trẻ em. Được sống trong môi trường thẩm mỹ tốt sẽ giúp cho trẻ trong việc hình thành tình yêu và sự trân trọng đối với những gì có nơi mình sinh sống.

Việc xây dựng nhà thấp tầng dễ dàng và rẻ hơn nhiều so với nhà cao tầng (tính theo một đơn vị diện tích sàn) vì những lý do sau:

- Không phải sử dụng các thiết bị cơ giới đất tiến trong xây dựng;
- Vật liệu được tận dụng triệt để hơn;
- Có thể sử dụng lực lượng lao động dư thừa cho những công việc không cần kỹ thuật cao;
- Hệ móng, kết cấu và hệ thống kỹ thuật đơn giản hơn nhiều.

Những nghiên cứu của các KTS và các nhà khoa học xây dựng ở nhiều nước trên thế giới cho kết quả gần như giống nhau (không kể chi phí sử dụng). Thường thì giá thành trên một đơn vị diện tích sàn của nhà thấp tầng chỉ bằng 30%-50% giá thành của nhà cao tầng.

Việc xây dựng nhà thấp tầng có thể thực hiện được ở bất cứ loại địa chất nào. Còn nhà cao tầng thường phải tránh hoặc không xây dựng được ở những nơi có địa chất "đặc biệt" do phải xử lý móng quá đắt.

Tất cả những điều trình bày ở trên chứng tỏ rằng loại nhà thấp tầng có thể là đối thủ cạnh tranh mạnh mẽ đối với nhà cao tầng về mọi phương diện. Mong rằng các nhà chuyên môn để tâm nghiên cứu những vấn đề nêu ra trong khuôn khổ bài viết nhỏ này.