

# Các vấn đề thiết kế nhà ở xã hội tại Hà Nội

TS.KTS. Lê Thị Bích Thuận

Viện Nghiên cứu Kiến trúc

**N**gày 29 tháng 11 năm 2005, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật Nhà ở, trong đó nêu rõ các vấn đề phát triển nhà ở xã hội với vai trò điều tiết chính là Nhà nước. Tại Hà Nội, Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và có khó khăn về nhà ở đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đặt trọng tâm trong kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2010, trong đó đã nêu rõ: "Tiến hành đầu tư xây dựng thí điểm (tại một số khu quy hoạch cho phép) nhà ở chi phí đầu tư thấp, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội ưu tiên, nhà ở cho sinh viên theo hình thức bán trả dần, cho thuê". Đối tượng cho nhà ở thuộc diện này được điều tiết bằng các quy định, quy chế của Nhà nước. Theo Luật Nhà ở - số 56/2005/QH11 của Quốc hội, nhà ở xã hội là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng cho các đối tượng sau mua hoặc thuê mua: Cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân. Công nhân, người lao động làm việc trong các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghiệp cao, các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ. Học sinh, sinh viên các trường đào tạo, dạy nghề. Các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ.

Nghiên cứu thiết kế nhà ở xã hội là một vấn đề mang tính xã

hội sâu sắc và để tìm giải pháp phù hợp cho đối tượng thụ hưởng là một vấn đề mang tính chiến lược lâu dài và có ý nghĩa nhân văn. Nhà ở xã hội được phát triển để giải quyết vấn đề ở của xã hội, vì vậy phải có các chính sách cụ thể về đất đai, hạ tầng, thuế để giá thành hạ nhất và phân chia đầu tư để giảm giá thành ban đầu. Đối với loại nhà ở xã hội, chúng ta không nên xây dựng nhà cấp thấp hoặc tiện nghi tối thiểu vì mất công xây dựng mà lại phải cải tạo nâng cấp sau này.

Vấn đề thiết kế nhà ở xã hội ở Hà Nội trong điều kiện hội nhập thế giới, cần quan tâm tạo cơ hội cho các đối tượng được thụ hưởng có một chỗ ở thích hợp trong đô thị theo hướng xã hội hoá về nhà ở. Mục tiêu giải quyết nhà ở xã hội trên quan điểm xoá bỏ bao cấp và hơn thế nữa cũng cần có các thiết chế để người thu nhập cao không lợi dụng sự ưu việt của xã hội để hưởng lợi.

Thực tế tại Hà Nội hiện nay cho thấy, nhà ở được xây dựng qua nhiều thời kỳ, mỗi thời kỳ sản phẩm khác nhau nhưng lần lượt bị lạc hậu vì cuộc sống luôn đổi mới, xã hội luôn đi lên, nhưng chúng ta cần tính đến việc luân chuyển chỗ ở, những người có điều kiện sống cao hơn sẽ thay đổi đến chỗ ở tốt hơn, độc lập hơn và chuyển lại nhà ở cho người khác có điều kiện sống khó



Khu chung cư dân dân Mỹ Đình Hạ - TP Hà Nội

khăn hơn. Chúng ta cũng cần đặc biệt quan tâm đến loại hình nhà ở cho thuê vì nó rất thích hợp với trạng thái biến động từ thu nhập thấp sang có thu nhập cao, ưu việt và đa dạng cho các đối tượng sử dụng.

#### **Hiện nay ở Hà Nội đang tồn tại một số dạng nhà ở xã hội sau:**

+ Nhà ở chung cư cũ được xây dựng từ những năm 60 của thế kỷ trước, những loại nhà này đang xuống cấp nghiêm trọng và cần được cải tạo, đây cũng là vấn đề cần nghiên cứu để cải thiện điều kiện sống của những đối tượng đang sống tại đây. Ngoài ra là các loại nhà xây dựng cho các đối tượng chính sách, di dân tái định cư... đây là loại nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước, sử dụng để cho thuê và thuê, mua theo sự điều tiết của Nhà nước và được hưởng một số ưu đãi của Nhà nước. Các nhà ở loại này tạm coi là nhà ở xã hội kiểu căn hộ.

+ Nhà ở cho thuê của các tổ chức cá nhân đầu tư xây dựng cho người ngoại tỉnh về Hà Nội làm việc theo thời vụ hoặc cho sinh viên các trường Đại học thuê. Các loại nhà này có chất lượng ở cũng như môi trường sống thấp, không đảm bảo chất lượng cuộc sống. Loại nhà này được coi như nhà ở xã hội kiểu tập thể.

Trong quá trình thiết kế nhà ở xã hội cần quan tâm đến các nội dung sau:

#### **QUY HOẠCH NHÀ Ở XÃ HỘI.**

- Quy hoạch các khu nhà ở xã hội gắn với dự án khu đô thị nói chung để đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (Đây có thể coi như là cơ chế tạo điều kiện của Nhà nước) không nên tạo ra khu nhà ở riêng, sẽ không giải quyết được vấn đề xã hội. Tạo dựng môi trường sống bình đẳng giữa các đối tượng ở trong một khu đô thị, tổ chức môi trường sống tốt là một trong những thành công lớn đối với khu nhà ở trong đó có các nhà ở xã hội. Trong một số dự án khu nhà ở xã hội riêng cần tính đến khả năng cải tạo lại khi điều kiện kinh tế phát triển, tại những khu vực này đầu tư xây dựng các loại nhà chung cư dưới 6 tầng, với mật độ xây dựng có thể tới 60% hoặc 70%, các tiêu chuẩn tiện nghi tối thiểu và đây cũng có thể coi như quỹ đất dự trữ phát triển khi có điều kiện. Trong các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao phải quy hoạch các khu nhà ở xã hội cho công nhân.

#### **THIẾT KẾ KIẾN TRÚC NHÀ Ở XÃ HỘI LOẠI NHÀ Ở KIỂU CĂN HỘ**

Quan điểm thiết kế nhà ở xã hội phải làm sao có chỗ ở độc lập, riêng biệt. Các không gian ở phải bố trí linh hoạt, có khả năng thay đổi không gian, đáp ứng được nhiều chức năng.



Làng sinh viên Hacenco - Hà Nội

Các không gian trong các căn hộ: Đối với nhà ở xã hội, các không gian trong căn hộ được tổ chức hết sức linh hoạt có thể sử dụng đa chức năng cho một không gian, tiết kiệm diện tích, giảm tối đa các không gian không cần thiết. Trong một căn hộ, các không gian phải được đảm bảo phục vụ cho ăn, ngủ, làm việc, học tập, giao tiếp, bếp, tắm giặt, phơi.

Cơ cấu căn hộ được lựa chọn phù hợp với quy mô của các đối tượng ở. Căn hộ 30 - 35 m<sup>2</sup> chiếm 30%; Căn hộ 45 - 48 m<sup>2</sup> chiếm 50%; Căn hộ 60m<sup>2</sup> chiếm 10%. Ngoài ra số căn hộ có diện tích nhỏ hơn 30m<sup>2</sup> chiếm 10%.

+ Chúng ta cũng cần quan tâm đến thiết kế những căn hộ nhỏ chỉ 16 - 18m<sup>2</sup> để có thể đa dạng hoá đối tượng sử dụng. Hiện nay có xu hướng nhiều người thích sống độc lập nên tỷ lệ các hộ sống độc thân, các thanh niên chưa có gia đình mới đi làm khá cao, nhu cầu cần thuê, mua các loại căn hộ có tiêu chuẩn diện tích đủ sinh hoạt và phù hợp với chi phí là rất cần thiết. Với các loại căn hộ diện tích nhỏ sẽ không thể coi nới hoặc cải tạo lớn hơn, vì vậy khi nhu cầu ở tăng lên (như thanh niên lập gia đình, hay như có thêm con) các đối tượng nhà ở xã hội sẽ tìm đến các căn hộ có diện tích lớn hơn. Với các loại căn hộ này, diện tích các không gian ở tối thiểu 9m<sup>2</sup>, phải có diện tích bếp tối thiểu 4m<sup>2</sup>,



xã hội thực tế hiện nay, có thể cho phép xây dựng các khu nhà xã hội cho thuê giá rẻ với các phòng ở riêng biệt và có các khu vệ sinh, tắm chung.

- Diện tích phòng ở không nhỏ hơn 9m<sup>2</sup>. Chiều cao của phòng ở chỗ thấp nhất không thấp hơn 2,7m.

- Diện tích ở bình quân cho mỗi người thuê không nhỏ hơn 3 m<sup>2</sup>. Mỗi phòng đều có cửa đi, cửa sổ riêng biệt. Khu vệ sinh được quy định 9 người có một khu vệ sinh chung có tắm, xí riêng biệt cho nam và nữ.

- Trong khu nhà cho thuê phải dành chỗ cho bếp, chỗ giặt và phơi quần áo với diện tích 0,4m<sup>2</sup>/người.

### YÊU CẦU KỸ THUẬT TRONG THIẾT KẾ NHÀ Ở XÃ HỘI

- Công nghệ xây dựng phải theo hướng công nghiệp hoá, sử dụng vật liệu địa phương sẵn có nhưng phải đảm bảo tiêu chuẩn về kinh tế, độ bền, thẩm mỹ kiến trúc và các yêu cầu sử dụng.

- Kết cấu nhà ở xã hội cần vững chắc, đơn giản, chống được gió bão, theo hướng công nghiệp hoá, hạ giá thành xây dựng.

- Nhà ở xã hội kiểu căn hộ, yêu cầu sử dụng hệ kết cấu khung chèn gạch, BTCT lắp ghép hoặc xây gạch.

- Nhà ở xã hội kiểu tập thể yêu cầu móng nhà, tường bao che, tường ngăn giữa các phòng phải được xây dựng bằng vật liệu bền chắc, mái không dột, nền lát gạch hoặc vật liệu lát tối thiểu.

- Vật liệu xây dựng khai thác tại địa phương nhưng phải được lựa chọn đảm bảo các tiêu chuẩn về kinh tế, độ bền, thẩm mỹ kiến trúc.

Ngoài ra, nhà ở xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về độ bền vững, tuổi thọ công trình, độ an toàn về nước, điện, cháy nổ...

Trong quá trình phát triển Hà Nội để tiến tới một đô thị bền vững, việc nghiên cứu, thiết kế nhà ở xã hội là một vấn đề bức xúc và cần được tổ chức triển khai cho cả xã hội. Giải quyết được nhà ở xã hội là chúng ta đã giải quyết được môi trường sống cho hàng trăm nghìn người làm việc trong các khu vực đặc thù với sự điều tiết của Nhà nước. Đây là tiêu chí quan trọng về tính chất xã hội và văn minh đô thị, đồng thời là tiêu chí để đánh giá thái độ chính trị của một Nhà nước, một chế độ. Giải quyết được Nhà ở xã hội là chúng ta giải quyết được tổng hoà giữa các yếu tố con người và xã hội và góp phần làm ổn định chính trị, xã hội. Thành công trong thiết kế nhà ở xã hội tại Hà Nội sẽ đóng góp một phần công sức vào xây dựng Thủ đô giàu đẹp, văn minh, hiện đại. [2]

khu vệ sinh tối thiểu 2m<sup>2</sup>, nơi phơi phóng quần áo tối thiểu 1m<sup>2</sup>.

- + Các căn hộ loại diện tích 30 - 38m<sup>2</sup> sẽ tăng không gian giao tiếp, không gian phòng ngủ tăng lên 10 - 14m<sup>2</sup>, có thể có thêm phòng ngủ nhỏ, các diện tích phụ như bếp có bố trí chỗ ăn cho 4 người. Đối với các căn hộ diện tích 40 - 48m<sup>2</sup> có 2 phòng ngủ, phòng khách, phòng ăn. Các căn hộ diện tích 60m<sup>2</sup> đầu tư thiết kế 3 phòng ngủ, phòng ăn, phòng khách tối thiểu 10m<sup>2</sup>.

- + Các chỉ tiêu kỹ thuật cần thiết cho loại nhà ở xã hội cần được xác định ở mức tối thiểu nhưng đảm bảo bền vững. Chiều cao phòng ở tối thiểu 3m, các không gian khác phải có chiều cao tối thiểu 2,4m. Giao thông đứng trên 1 tầng là 4 - 6 căn hộ.

### THIẾT KẾ KIẾN TRÚC NHÀ Ở XÃ HỘI LOẠI NHÀ Ở KIỂU TẬP THỂ

Hiện nay ở Hà Nội xuất hiện ngày càng nhiều những công nhân lao động theo thời vụ, những công nhân trong các khu công nghiệp vừa và nhỏ, các lao động phổ thông... Họ đang sống trong các khu nhà trọ tồi tàn, chật chội không đủ diện tích cũng như không đảm bảo cuộc sống tối thiểu. Vì vậy, cần khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư nhà cho thuê và cần đổi tình trạng

