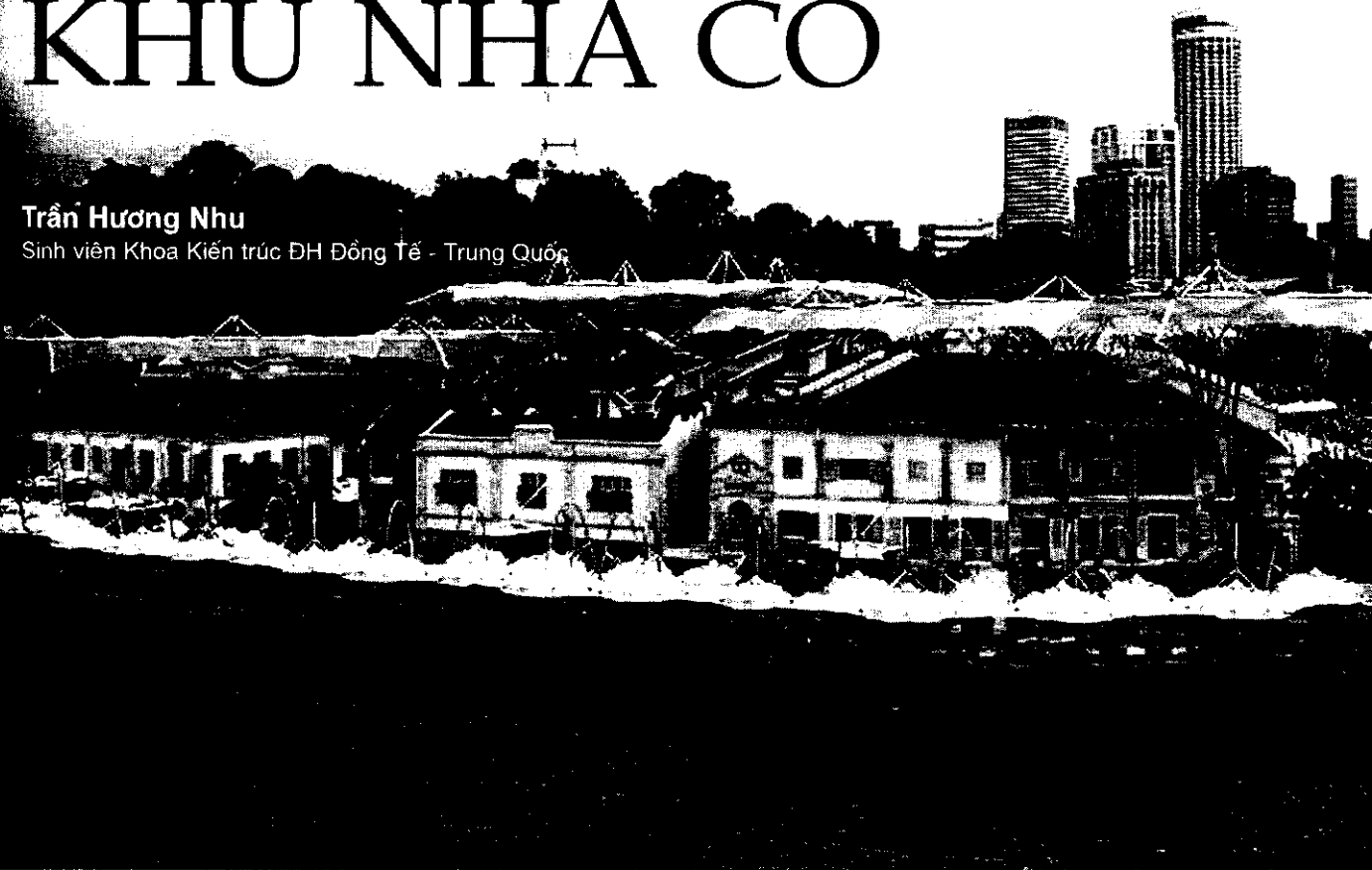


Cải tạo KHU NHÀ CỎ

Trần Hương Nhu

Sinh viên Khoa Kiến trúc ĐH Đồng Tế - Trung Quốc



1. Một góc khu bến tàu Clarke - Singapore nhìn từ xa

Trong mấy thế kỷ trở lại đây, sự phát triển của thành phố khiến cho yêu cầu về không gian không ngừng tăng lên. Giá trị kinh tế của những kiến trúc cổ hay cũ không ngừng giảm xuống, dẫn đến hậu quả là việc dỡ bỏ rất nhiều những công trình xây dựng trước khi chúng đạt đến ngưỡng cuối cùng của giá trị sử dụng thực tế. Trong một số trường hợp, bên đầu tư vì muốn đạt được lợi ích kinh tế thị trường lớn nhất nên trong quá trình xây dựng đã dỡ bỏ một phần hoặc toàn bộ. Những hành động này phá hoại tính tổng thể và những nét văn hoá vốn có của thành phố. Di sản văn hoá và phong tục địa phương trong sự sàng lọc của nền kinh tế cũng vì vậy mà chịu uy hiếp nghiêm trọng. Hiện nay rất nhiều quốc gia đã ý thức được sự nghiêm trọng của vấn đề, đã bắt tay vào việc biên soạn chính sách bảo vệ văn hoá từ góc độ phát triển thành phố. Những chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch phát triển thành phố và kiến trúc nỗ lực sử dụng những phương pháp khác nhau để bảo vệ môi trường thành phố và những công trình kiến trúc hiện có, hy vọng có thể tìm ra sự cân bằng giữa phát triển kinh tế và giá trị văn hoá.



Hình 2, 3, 4. Những cửa hàng buôn bán đã được xây sửa thành quán ăn, quán bar, những quán karaoke...

2



3

Đề tra trên khắp thế giới đã chứng minh rằng xây dựng kiến trúc là một ngành nghề tạo ra phế liệu nhiều nhất. Dỡ bỏ và xây dựng lại vừa làm tổn thương đến diện mạo xã hội và văn hoá vốn có của từng khu dân cư vừa làm tăng một lượng lớn phế thải xây dựng. Tại nước Anh, hơn một nửa số phế thải trong những khu dân cư là phế thải xây dựng. Tại Mỹ, phế thải xây dựng chiếm hơn 29% tổng số phế thải rắn. Tại Hồng Kông con số này là 49%. Bởi vậy, việc tái sử dụng và bảo vệ kiến trúc hiện có là một trong những phương pháp không những đáp ứng được những yêu cầu về kinh tế và xã hội, mà còn giảm bớt được sự lãng phí nguyên liệu xây dựng.

Chiến lược bảo vệ khu thành cổ

Chính sách này đảm bảo cân bằng giữa khu dân cư hiện đại hoá, giá trị thương nghiệp và bảo hộ diện mạo lịch sử của thành phố. Nếu một thành phố khiến cho cư dân và du khách có thể đồng thời hiểu rõ về giá trị văn hoá và lịch sử của nó, thì thành phố này nhất định sẽ phát triển một cách phong phú và thiết thực hơn. Khu thành cổ cung cấp cho thành phố hiện đại càng nhiều sự hưởng thụ về thị giác đối lập, không gian sinh sống đa dạng và không gian - thời gian đa tầng.

Tuy nhiên, khu thành cổ thường xuyên không có đủ các thiết bị cần thiết của một khu dân cư hiện đại, chợ, hệ thống giao thông công cộng... Để duy trì sự phát triển bền vững, thành phố phải tiến hành cải tạo môi trường sống của những khu vực này tại những điểm không gây tổn hại đến khu dân cư.

Nhìn từ góc độ phát triển thành phố, sự phát triển bền vững bao gồm bảo vệ diện mạo vốn có của khu dân cư, xác lập đồng thời nâng cấp địa vị khu trung tâm của khu vực này, cung cấp thiết bị và địa điểm cho những ngày lễ tết, cải thiện hoàn cảnh tổng thể để chuẩn bị cho công năng và hoạt động mới.

Dưới đây tôi xin giới thiệu **phương án cải tạo thành công khu thành cổ nằm tại khu vực sông Singapore** trong chiến lược phát triển bền vững, được đưa ra từ rất sớm ở Singapore và đã tạo được tiếng vang ở nước ngoài.

Khu vực sông Singapore là một phương án cải tạo và xây dựng lại rất thành công khu thành cổ. Trọng điểm trong công tác quy hoạch ở Singapore là *"Bảo tồn và làm phong phú cá tính lịch sử để nâng cao cảm giác về nguồn"*. Khu vực sông Singapore đã thể hiện được làm cách nào thông qua việc quy hoạch một khu dân cư cũ, đưa vào đó một sức sống mới để đạt đến mục đích phát triển bền vững. Dự án này không những đã chứng kiến lịch sử Singapore mà còn đạt được nhiều thành công trong thương nghiệp.

Khu vực này nằm ở trung tâm của dải đất thương nghiệp, trong quy hoạch tổng thể được định vị làm khu vui chơi, du lịch, tiềm năng phát triển tương đối lớn. Bến đỗ tàu và bến tàu Clarke là hai khu quy hoạch quan trọng của khu vực sông



4



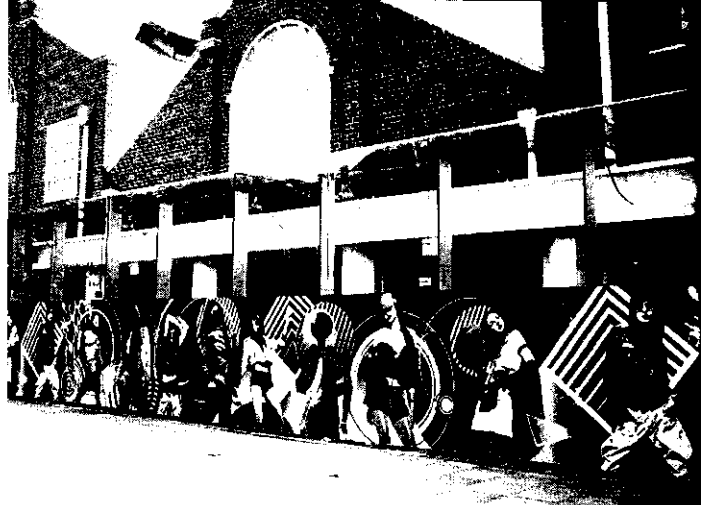
5

Singapore, nằm tại vị trí gần cửa sông, gần đây có nhiều điểm du lịch tham quan chùa, miếu, giáo đường...

Khu bến tàu Clarke được công nhận là khu vực lịch sử được bảo vệ vào ngày 7 tháng 7 năm 1989. Trong quy hoạch tổng thể của khu vực sông Singapore, khu bến tàu Clarke cần phải linh hoạt vận dụng nhiều cách thức như đổi mới hoàn toàn hay chỉ thay đổi công năng sử dụng của kiến trúc để cải tạo lại những dãy nhà buôn bán hai tầng và những nhà kho theo phong cách bản địa.

Bên đầu tư đã thay đổi những kiến trúc kết cấu theo phong cách Hà Lan thành nhiều thôn xóm nhỏ mang đậm tính chất lễ hội, trong đó có cả những quầy hàng hay xe kéo buôn bán đồ thủ công mỹ nghệ và những món ăn bản địa rất được du khách yêu thích.

Có rất nhiều những tiệm ăn nhỏ và những khu ăn uống được



7. Những kiến trúc kết cấu gạch theo phong cách Hà Lan

bố trí dọc theo hai bờ sông, làm phong phú thêm cảnh sắc hai bờ.

Một bộ phận khu ăn uống được xây dựng lại từ những chiếc thuyền cũ cang khắc hoạ rõ nét hơn tính chất sông nước của khu vực này.

Để cảnh sắc về đêm thêm phần sinh động, bên đầu tư đã rất chú ý đến những chi tiết nhỏ như lan can, cột đèn, cây cối (tất cả đều được thiết kế riêng cho khu vực này).

Ngoài ra, để bảo đảm cho du khách có thể vui chơi hết mình mà không bị thời tiết ảnh hưởng, khu bến tàu Clarke còn thiết kế thêm một hệ thống "ô" vĩ đại, che kín toàn bộ những con đường bộ hành. Đây cũng là yếu tố hiện đại hoàn toàn duy nhất được đưa vào khu vực này, nhằm tăng thêm tính chất vui chơi giải trí của toàn khu vực. Hệ thống "ô" này trở thành một biểu tượng mới của khu bến tàu Clarke, thu hút nhiều hơn tầm nhìn của du khách từ xa.

6

Hình 5, 6. Những tiệm ăn nhỏ và khu ăn uống ngoài trời được bố trí dọc bờ sông





Hình 8, 9, 10. Những chi tiết nhỏ như lan can, cột đèn, cây cối và hệ thống "ô" vĩ đại che kín toàn bộ những con đường bộ hành, tất cả đều được thiết kế riêng cho khu vực này



Khu vực bến đỗ tàu theo tính truyền thống luôn là khu vực buôn bán mậu dịch. Điểm nổi bật và cũng là đặc điểm của khu vực này là những cửa tiệm buôn bán truyền thống hai hoặc ba tầng. Phía Nam của cửa sông, từng đây các cửa hàng buôn bán đặc sắc này được bảo giữ và cải tạo thành tiệm ăn, quán karaoke và quán bar. Do vị trí nằm gần sông Singapore, không gian tự nhiên đã góp phần đưa khu vực này trở thành thiên đường ăn uống cao cấp. Thu hút được đông đảo du khách trong và ngoài nước, khu vực bến đỗ tàu cũ nay đã trở thành trung tâm vui chơi và ăn uống đạt đẳng cấp quốc tế.

Tổng kết

Nhìn từ góc độ quy hoạch, chúng ta có thể tiến sâu thêm một bước nữa để tìm hiểu làm cách nào có thể đạt đến mục tiêu phát triển bền vững từ việc bảo vệ từng cá thể kiến trúc cũ và cổ. Khi một công trình kiến trúc bị bỏ trống dài hạn hoặc năng suất sử dụng trong một thời gian dài tương đối thấp, thông thường ta có 6 cách xử lý dưới đây:

1. Bỏ trống: Để trống công trình kiến trúc cho đến khi thị trường nhà đất được cải thiện hơn.
2. Mở rộng thị trường: Không sửa đổi và đầu tư thêm vào vật kiến trúc, nhưng tiến hành hoặc tăng cường việc mở rộng thị trường nhằm thu hút những khách hàng tiềm năng chưa khai thác hết.
3. Làm mới kiến trúc: Căn cứ theo nhu cầu thị trường và khu vực, bảo lưu công năng sử dụng vốn có của kiến trúc nhưng trang hoàng mới lại để công trình kiến trúc đạt đến tiêu chuẩn hợp lý mới.
4. Cải thiện công năng sử dụng: Trang hoàng lại để kiến trúc thích ứng được với những thay đổi mới, đồng thời tăng thêm những công năng phụ.
5. Thay đổi công năng sử dụng: Chủ yếu căn cứ theo yêu cầu của thị trường.
6. Dỡ bỏ và xây dựng lại

Mặc dù hiện nay tại những nước gần với chúng ta như Hồng Kông, Trung Quốc (tại những thành phố lớn đang phát triển) thường dùng phương án dỡ bỏ và xây dựng lại, nhưng chúng ta cũng cần suy nghĩ chọn lựa thêm những phương án khác, đặc biệt là phương án Cải thiện công năng sử dụng và Thay đổi công năng sử dụng.

Mỗi ngày nhân loại đều đang thay đổi để thích ứng với sự tiến bộ của xã hội, kiến trúc cũng như vậy, đều có thể thông qua sự cải tạo thay đổi định kỳ để đạt được lợi ích kinh tế mong muốn, đồng thời đạt được mục tiêu phát triển bền vững. 