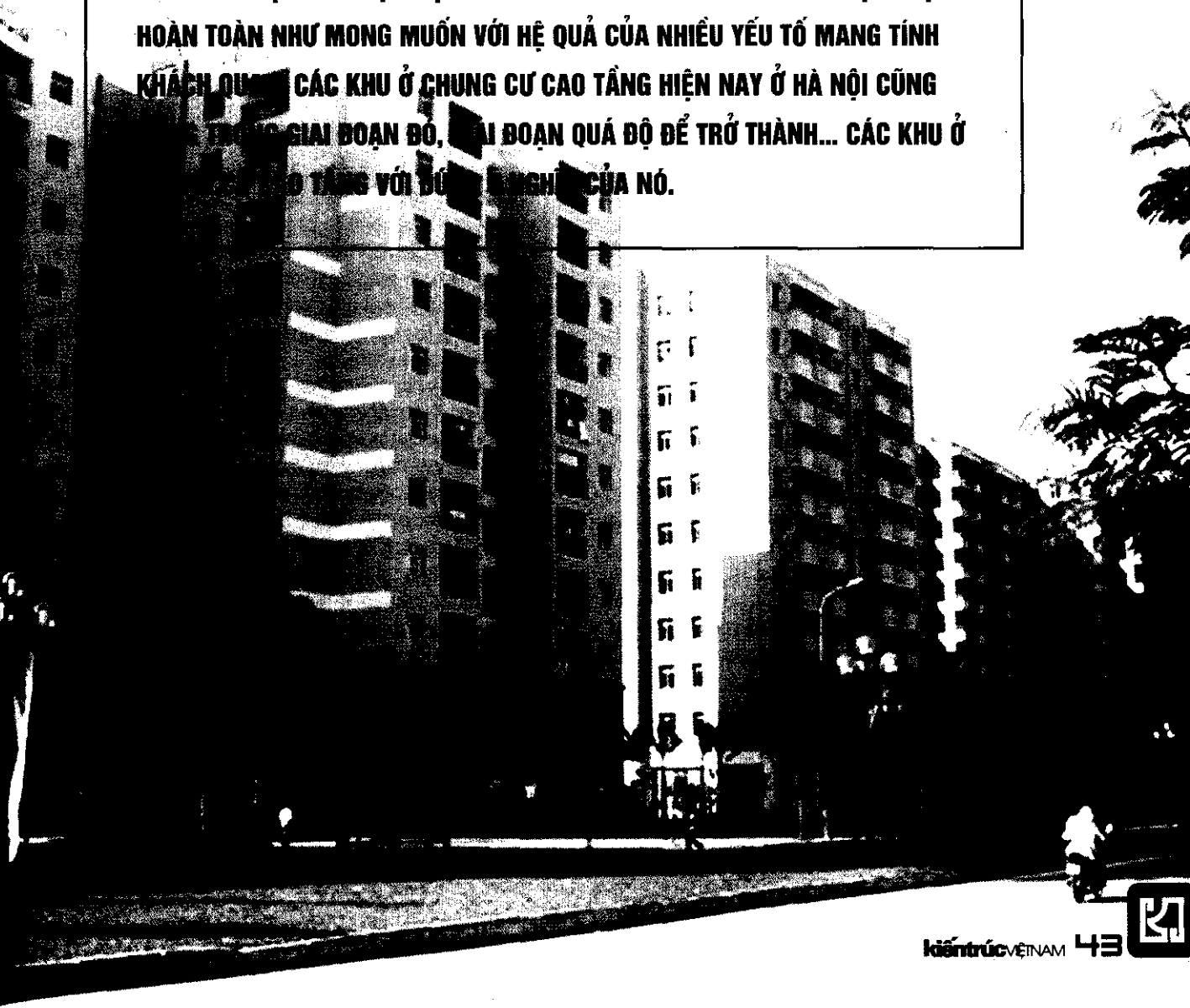


MẮT TRÁI

CỦA NHÀ CAO TẦNG THỜI “QUÁ ĐỘ”

TS. Phạm Hùng Cường
Đại học Xây dựng

NÓI ĐẾN TỪ “QUÁ ĐỘ” LÀ NÓI ĐẾN MỘT GIAI ĐOẠN ĐANG BIẾN ĐỔI, HÌNH THÀNH ĐỂ ĐẠT ĐẾN MỘT MỤC TIÊU NÀO ĐÓ VÀ SẢN PHẨM CHƯA ĐẠT ĐƯỢC HOÀN TOÀN NHƯ MONG MUỐN VỚI HỆ QUẢ CỦA NHIỀU YẾU TỐ MANG TÍNH KHÁCH QUAN. CÁC KHU Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG HIỆN NAY Ở HÀ NỘI CŨNG ĐANG TRONG GIAI ĐOẠN ĐÓ, GIAI ĐOẠN QUÁ ĐỘ ĐỂ TRỞ THÀNH... CÁC KHU Ở CHUNG CƯ CAO TẦNG VỚI ĐÚNG NGHĨA CỦA NÓ.





Ngôi nhà ở chung cư cao tầng ra đời mang tính quy luật của sự phát triển tập trung dân cư đô thị với mật độ cao, diện tích đất đai hạn chế đòi hỏi phải phát triển nhà ở theo chiều cao để đáp ứng nhu cầu ở.

Tuy nhiên, sự ra đời của chung cư cao tầng không phải chỉ là một sản phẩm của công nghệ xây dựng, kiến trúc hiện đại, đó cũng là sự ra đời của một mô hình tổ chức không gian sống mới, một lối sống mới, đòi hỏi phương thức phát triển, quản lý xây dựng và vận hành mới.

Sự hoàn chỉnh của một khu ở chung cư cao tầng mà chúng ta đang hướng tới chính là sự hình thành một mô hình tổ chức không gian mới với công trình kiến trúc cao tầng là chủ yếu, một lối sống hình thành phù hợp với loại hình ở mới, và một phương thức phát triển, quản lý hiện đại. Bản thân ngôi nhà ở cao tầng chỉ là một thành tố, mặc dù rất quan trọng, để tạo nên sự hoàn chỉnh này.

Tuy nhiên qua hơn 10 năm xây dựng các khu chung cư cao tầng ở Việt Nam vẫn còn rất nhiều vấn đề thể hiện tính "quá độ" của mô hình ở này và đã đến lúc cần nhìn nhận để rút ngắn giai đoạn quá độ, đi vào xây dựng những khu ở có chất lượng bền vững.

Tính "quá độ" thể hiện trong thiết kế chung cư cao tầng:
Về kiến trúc: Tính quá độ thể hiện ở trình độ thiết kế nhà cao

tầng còn hạn chế. Có rất nhiều nhược điểm trong thiết kế giai đoạn 1995 - 2003. Phổ biến là hiện tượng thiết kế nhà hành lang giữa, thông thoáng kém, nhiều hộ có phòng hoàn toàn không có ánh sáng tự nhiên. Các ngôi nhà có tỷ lệ nhà hướng xấu và tốt 50/50 vẫn đang được xây dựng. Bố trí cơ cấu căn hộ bên trong không hợp lý, hệ thống cửa sổ ngả dần theo xu hướng sử dụng cửa của các nước phương Tây khí hậu ôn đới, không tìm tòi hướng giải quyết cho khu vực khí hậu nhiệt đới.

Trong quy hoạch cũng còn lúng túng giữa việc kết hợp mô hình "Tổ hợp ở" với mô hình "Đơn vị ở". Các ngôi nhà cao tầng đang được nhìn nhận như một tổ hợp ở nhiều hơn là nằm trong một cấu trúc đơn vị ở hoàn chỉnh. Không gian mở, môi trường giao tiếp, các dịch vụ hạ tầng xã hội chưa thỏa mãn được yêu cầu của người ở, chất lượng không gian ngoài nhà kém.

Về kết cấu cũng chưa kịp theo với đòi hỏi của kiến trúc, tính quá độ thể hiện ở sự thiếu kinh nghiệm trong tính toán dẫn đến thiên về tính an toàn, đôi khi vì khả năng tính toán hạn chế mà ép kiến trúc đi vào các giải pháp không hợp lý như đưa khối thang máy sâu vào trong, làm nhà có bề dày lớn. Các giải pháp đó làm tăng tính ổn định của công trình nhưng hoàn toàn bất lợi cho kiến trúc về vấn đề thông thoáng. Một số nhà cao tầng giai đoạn đầu vì tính an toàn còn làm hệ vách cứng xuống tận tầng hầm, không thể sử

...RÕ RÀNG CÒN RẤT NHIỀU VIỆC LÀM Ở PHÍA TRƯỚC ĐỂ NHANH CHÓNG KẾT THÚC GIAI ĐOẠN QUÁ ĐỘ TRONG XÂY DỰNG CÁC KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG HIỆN NAY. TÍNH ĐỒNG BỘ CỦA CÁC QUY ĐỊNH KỸ THUẬT, QUY PHẠM PHẢI ĐƯỢC ĐI KÈM VỚI CÁC CHÍNH SÁCH KINH TẾ, XÃ HỘI, QUẢN LÝ KHÁC. ĐÓ LÀ CHÌA KHÓA ĐỂ HY VỌNG CÓ ĐƯỢC CÁC NGÔI NHÀ Ở, KHÔNG GIAN Ở, MÔI TRƯỜNG Ở CÓ CHẤT LƯỢNG BỀN VỮNG...



dụng cho việc đỗ xe của ngôi nhà.

Về kỹ thuật còn quá nhiều nhược điểm về chất lượng thang máy, chất lượng hệ thống cung cấp điện, nước, phòng cháy cứu hỏa, hệ thống an ninh, thông tin...

Các vấn đề thuộc về kỹ thuật, kiến trúc gần đây đang được khắc phục bởi việc tiếp cận dần công nghệ mới, học tập kinh nghiệm xây dựng nhà ở cao tầng trên thế giới, nhiều quy định về thiết kế đã được Bộ Xây dựng ban hành.

Tuy nhiên tính quá độ của các khu chung cư cao tầng chưa có xu hướng kết thúc hiện nay lại nằm ở các khía cạnh khác. Đó là tính quá độ trong nhận thức, trình độ quản lý, điều kiện kinh tế, mức sống, đặc điểm xã hội,... mà không thể chỉ khắc phục bởi các tiêu chuẩn quy phạm trong xây dựng, cần được nhìn nhận với cái nhìn tổng thể hơn trong bối cảnh kinh tế xã hội Việt Nam hiện nay.

Tính “quá độ” thể hiện trong nhận thức, trình độ quản lý:

Trước hết đó là tính quá độ trong nhận thức về môi trường sống trong chung cư cao tầng của người ở, đối tượng sử dụng, đối tượng chi trả cho các hoạt động đầu tư. Người ở chưa có điều kiện trải nghiệm và cũng chưa được hướng dẫn, cung cấp thông tin đầy đủ về những thuận lợi, bất lợi của điều kiện sống trên các ngôi nhà cao tầng. Các quyền lợi cũng như trách nhiệm của họ với môi trường, không gian ở mới. Đây là môi trường ở gắn liền với hệ thống giao thông theo chiều đứng, hệ thống kỹ thuật phức tạp, đòi hỏi có một kiến thức nhất định trong quá trình vận hành và sử dụng nó. Không thể có sự cải tạo, coi nới tùy tiện, sử dụng thang máy theo kiểu chèn gạch vào cửa để nhà mình đi được nhanh chóng.

Trong thời gian qua, thị trường nhà ở chung cư cao tầng cũng mang tính quá độ, chưa có một thị trường lành mạnh. Một thị trường lành mạnh, công bằng là thị trường đảm bảo quyền lợi cả người bán - người mua mà việc quan trọng là cung cấp thông tin đầy đủ. Tuy nhiên trong giai đoạn quá độ hiện nay người sử dụng thiếu hoàn toàn kiến thức và thông tin về điều kiện sống trong các khu chung cư cao tầng. Những thông tin bất lợi thường được che giấu, những nhược điểm không được cảnh báo.

Các đợt sốt nhà đất năm 2000 - 2003 đã làm cho thị trường nhà ở thiếu sự đánh giá công bằng giữa chất lượng căn hộ, ngôi nhà và giá trị. Lợi dụng việc sốt nhà đất và sự kém hiểu biết của người ở. Hàng loạt các ngôi nhà chung cư chất lượng kém ra đời mặc dù cả người thiết kế và xây dựng đều biết rõ điều này vì giá

thành rẻ, lợi nhuận được đặt lên hàng đầu.

Ngay cả giai đoạn đầu năm 2007, khi giá nhà chung cư đột nhiên tăng, có công ty kinh doanh đầu tư nhà cho biết họ đã bán hết các căn hộ mà trước đây rất khó bán và nhiều người mua còn không hề có ý định xem mặt bằng, cơ cấu căn hộ, chỉ quan tâm đến diện tích và giá tiền. Khi giá thị trường đã vượt khỏi giá gốc thì họ sẽ mua ngay mà không quan tâm căn hộ đó thiết kế thế nào.

Mặt khác, khách hàng cũng đã không được cung cấp đầy đủ các thông tin về sản phẩm cũng như các khuyến cáo cần thiết. Người ở không được biết rằng căn hộ ở hướng Tây trên cao, không có cây xanh che chắn, hàng năm người ở sẽ phải bỏ tiền điện để chạy điều hòa, quạt tăng khoảng 20% so với các căn hộ hướng Nam được thông thoáng tốt. Đây phải được tính vào hệ số giảm của giá nhà. Người ở cũng không được thông báo chính thức bao giờ các hạ tầng đường xá, trường học, chợ... được xây dựng. Đây là một lợi ích mà người ở đương nhiên được quyền sử dụng khi mua căn hộ, nhưng các nhà đầu tư khi bán căn hộ thường tỏ ra thiếu trách nhiệm trong việc cung cấp các thông tin này. Những chi phí xã hội mà người ở phải chi trả do hạ tầng chậm được xây dựng lại không được tính vào giá trị căn hộ.

Có thể nói khía cạnh sử dụng quyết định chất lượng sản phẩm. Chỉ khi người ở có nhận thức đầy đủ, trả giá cho căn hộ hướng Tây chỉ bằng 70% giá căn hộ hướng Nam có cùng diện tích, trả giá căn hộ không thông thoáng bằng 60% giá căn hộ thông thoáng, đủ ánh sáng tự nhiên thì lúc đó các nhà đầu tư và thiết kế mới thực sự quan tâm đến chất lượng thiết kế và quy hoạch.

Một ví dụ nữa là trong giai đoạn quá độ vừa qua, thị trường tầng trệt nhà chung cư đã chi phối các giải pháp kiến trúc quy hoạch của nhà cao tầng. Thị trường này rất quan trọng với nhà đầu tư nên có đã được nhà đầu tư khai thác tốt đa. Các ngôi nhà cao tầng được bám sát đường biên khu đô thị để tầng trệt được sử dụng kinh doanh có hiệu quả hơn, bất chấp việc sẽ phải bố trí nhà có mặt hướng Tây và người ở tầng trên chịu tiếng ồn từ đường giao thông lớn. Hiện tượng này đã xảy ra khá phổ biến tạo nên hiện tượng “Chung cư mặt phố” với các dạng quy hoạch kiểu “quầy cút” ở nhiều khu đô thị mới.⁽¹⁾

Những lợi ích cục bộ này chi phối giải pháp quy hoạch, không đặt quyền lợi chung của cộng đồng lên trên. Tình trạng này tồn tại được cũng chính vì lợi dụng giai đoạn quá độ, cộng đồng cư dân chưa có được sự hiểu biết tốt và sự đòi hỏi công bằng hợp lý.



Trong các yếu tố khách quan tạo nên sự quá độ cũng phải kể đến khía cạnh thu nhập xã hội. Nhà ở cao tầng là loại hình ở hiện đại, kỹ thuật cao nên giá thành không thể rẻ, điều này rất mâu thuẫn với thu nhập của xã hội hiện nay. Với 0,7 - 1,5 tỷ đồng/1 căn hộ chuẩn 70 - 150 m² có thể là không cao với người sử dụng sau 10 năm nữa nhưng hiện nay vẫn là mức không dễ dàng đạt tới của nhiều người. Chính vì vậy việc giảm chất lượng vật tư hoàn thiện, các thiết bị thang máy, thiết bị phòng chống cháy... cũng là một biện pháp tình thế của các nhà đầu tư nhằm tiếp cận gần hơn với khả năng chi trả của xã hội.

Phương thức phát triển các khu đô thị mới vừa qua cũng đã bộc lộ nhiều nhược điểm của giai đoạn quá độ. Chưa có sự nhận thức rõ về việc xây dựng các khu ở chung cư cao tầng là xây dựng mô hình ở mới, hiện đại đòi hỏi phương thức quản lý chặt chẽ, đồng bộ. Nó không phải là tập hợp của các ngôi nhà riêng lẻ, các chủ đầu tư riêng lẻ trên một khu đất đã quy hoạch. Cách làm riêng lẻ, nhiều chủ đầu tư (kể cả thứ cấp) trên một khu đô thị mới chỉ có thể là phương thức quản lý của các loại hình nhà ở thấp tầng, quy mô nhỏ. Việc các chủ đầu tư né tránh, chậm trễ xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng đã cam kết chính là hệ quả của phương thức phát triển này.

Thực tế cho thấy các mô hình chủ đầu tư vừa đầu tư xây dựng vừa tham gia quản lý và khai thác kinh doanh trong một thời gian dài là mô hình hiệu quả trong nhiều nước phát triển hiện nay. Mô hình khu đô thị Phú Mỹ Hưng là một ví dụ tốt cho dạng quản lý phát triển này. Có thể coi khu đô thị chung cư cao tầng là một bộ máy vận hành khá phức tạp, mang tính chuyên nghiệp trong cả vấn đề kỹ thuật, an ninh, kinh tế và tổ chức môi trường xã hội.

Cần rút ngắn giai đoạn "quá độ"

Để có thể rút ngắn giai đoạn "quá độ" trong phát triển các khu chung cư cao tầng ở Việt Nam, Nhà nước không chỉ nhanh chóng ban hành các tiêu chuẩn chặt chẽ về kiến trúc, quy hoạch, về kỹ thuật, hạ tầng ... mà cần có các chính sách đồng bộ khác.

Việc tuyên truyền cho người ở hiểu biết về nhà chung cư cao tầng, cách sử dụng, những ưu nhược điểm của nó, hiểu thế nào là căn hộ tốt, khu đô thị có chất lượng tốt sẽ giúp cho người ở có một kiến thức đủ để chọn lựa nơi ở phù hợp cho mình. Điều này tạo nên một sự đánh giá về giá trị thực chất, một nhu cầu chuẩn và tác động lại thị trường đầu tư. Buộc các nhà đầu tư phải nâng

cao chất lượng đầu tư, điều này cũng kéo theo trách nhiệm của các nhà tư vấn kiến trúc, quy hoạch và các bộ môn kỹ thuật liên quan.

Sự nhận thức về phương thức ở mới, công nghệ mới cũng cần có thời gian. Cộng với năng lực quản lý vận hành của các đơn vị quản lý chung cư hiện nay. Trong giai đoạn 10 năm tới cũng chỉ nên xây dựng nhà ở cao tầng 9 - 15 tầng. Không nên xây dựng các chung cư 25 - 30 tầng với tỷ lệ lớn (trừ các khu vực đầu tư nước ngoài đã có kinh nghiệm xây dựng, quản lý tốt). Điều này sẽ tránh cho chúng ta phải trả giá về những sai lầm về việc xây dựng ồ ạt các mô hình mới khi chưa có sự kiểm nghiệm như đã từng xảy ra ở nhiều nước phát triển những giai đoạn 1960 hay như trường hợp các tiểu khu cũ ở Hà Nội. Việc xây dựng các chung cư cao tầng hiện đại cũng phải tính toán phù hợp với tốc độ tăng của khả năng chi trả xã hội.

Thế hệ các chung cư cao tầng hiện nay ở các nước phát triển đã đi vào giai đoạn chuẩn mực về diện tích căn hộ, cơ cấu, bố trí kiến trúc cũng như các vấn đề kỹ thuật. Sự nâng cấp đang tập trung vào khía cạnh nội thất trong nhà và không gian ngoài nhà.

Các vấn đề tiện nghi của không gian mở, chất lượng thẩm mỹ của kiến trúc cảnh quan, chất lượng các tiện ích công cộng, tính an ninh, khả năng kết nối với giao thông công cộng... đang là yếu tố cạnh tranh thu hút người ở giữa các khu đô thị với nhau.

Chúng ta phấn đấu sao cho trong vòng 10 năm tới, việc đánh giá chất lượng chung cư cao tầng không phải bàn nhiều về vấn đề kỹ thuật mà là ở tỷ lệ cây xanh, mặt nước, chất lượng trường học, sân chơi, bể bơi, sân tập thể thao, dịch vụ công cộng, nghệ thuật công cộng và một môi trường xã hội lành mạnh, an ninh.

Rõ ràng còn rất nhiều việc làm ở phía trước để nhanh chóng kết thúc giai đoạn quá độ trong xây dựng các khu chung cư cao tầng hiện nay. Tính đồng bộ của các quy định kỹ thuật, quy phạm phải được đi kèm với các chính sách kinh tế, xã hội, quản lý khác. Đó là chìa khóa để hy vọng có được các ngôi nhà ở, không gian ở, môi trường ở có chất lượng bền vững. 

Ghi chú:

1. Phạm Hùng Cường: Hội chứng chung cư mặt phố. Tạp chí Kiến trúc, hội KTS Việt Nam số 3, năm 2004

* Ảnh trong bài: Một số hình ảnh chung cư cao tầng tại Hà Nội