

Kinh nghiệm

XÂY DỰNG NHÀ Ở CAO TẦNG TRÊN THẾ GIỚI

KTS. Nguyễn Hữu Thái

Từ đầu thế kỷ XIX, nhà triết học xã hội Fourier đã đề xuất ý tưởng tạo ra các nơi ở tập trung mang tính xã hội qua chủ trương xây dựng các "Phalanstère" (cộng đồng lao động sinh sống tập thể trong nhà cao tầng trang bị đầy đủ dịch vụ công cộng). Tuy vậy, phải đợi đến năm 1930, KTS Le Corbusier mới trình bày ý tưởng nhà ở cao tầng một cách bài bản trong phương án đề xuất quy hoạch xây dựng các "Thành phố tươi sáng" (Ville Radieuse).

Trong thực tế, nhà ở cao tầng (multistorey housing) chỉ được xây dựng ồ ạt do nhu cầu định cư của số người mất nhà cửa sau Thế chiến thứ hai ở phương Tây.

Ban đầu, chủng loại nhà ở tập thể cao tầng chỉ dành cho người có thu nhập thấp, nhưng ngày nay loại nhà ở này đã trở thành dạng nhà ở phổ biến tại các thành phố lớn và đông dân, từ cấp bình dân (nhà ở dạng HLM cho người thu nhập thấp của Pháp) đến cao cấp (dạng "chung cư - biệt thự", Immeuble-Villas").

Ngày nay, nhìn toàn cục, giải đáp cho bài toán nhà ở đô thị vẫn phải là chung cư. Vấn đề là phải làm như thế nào, các bước thực hiện phải tiến hành ra sao cho phù hợp? Sau đây là một số kinh nghiệm xây dựng chung cư ở các nước trên thế giới, đặc biệt tại các nước chung quanh ta.

Nhà cao tầng ở
San Francisco - Mỹ



I. TIẾN TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CAO TẦNG

Khối nhà ở cao tầng nổi tiếng nhất thế giới xây dựng sau Thế chiến thứ hai ở Pháp là "Đơn vị nhà ở Marseille" (1947-52) do KTS Le Corbusier thiết kế. Tòa nhà dài 165m, cao 56m, ở được 1600 người, trang bị đầy đủ phương tiện phục vụ cấp 1 (nhà trẻ, cửa hàng, công trình thể thao...). Nhiều kiểu căn hộ (từ độc thân đến 10 người), bảo đảm cả sự riêng tư của gia đình nhỏ bên trong lẫn quan hệ giao tiếp cùng tập thể lớn bên ngoài. Le Corbusier quan niệm đây chỉ là một đơn vị trong khu chung cư gồm nhiều đơn vị tương tự, với không gian cây xanh vui tươi, cơ sở phục vụ cộng đồng hoàn chỉnh gần kề.

Tiếc rằng ý tưởng và kinh nghiệm Đơn vị nhà ở Marseille đó không được am hiểu đầy đủ, có khi còn bị bóp méo khi chính quyền khắp Châu Âu và Bắc Mỹ vào những năm 50 - 60 thế kỷ trước bắt tay xây dựng hàng loạt khu chung cư cao tầng. Ở Pháp đã xuất hiện các chung cư "chuồng thỏ" vô hồn, thiếu tiện nghi, dịch vụ công cộng kém, không có cây xanh. Ở Mỹ là các khu "nhà ở xã hội" dành cho người lao động nghèo, nhanh chóng biến thành các khu "ổ chuột cao tầng", hang ổ của các tệ nạn xã hội.

Cho đến ngày nay, phương Tây có lẽ thành công nhất trong việc xây dựng nhà ở cao tầng dành cho người có thu nhập từ trung bình trở lên. Bài toán chung cư cho người thu nhập thấp, đa phần là dân nhập cư, người dịch chuyển vào thành phố lớn làm việc theo thời vụ đang còn là một vấn đề nan giải. Vấn đề này khá trầm trọng tại hầu hết các thành phố thuộc Thế giới thứ ba còn nghèo khó.

Và cũng lạ lùng thay, nếu nhà ở cho người thu nhập thấp ở nhiều nước không mấy thành công, thì phải nói những thể nghiệm chung cư cho người nghèo đạt kết quả khả quan tại các đảo quốc Châu Á như Singapore và Hồng Kông.

Theo kinh nghiệm các nước, tiến trình phát triển nhà ở cao tầng phân ra làm 4 giai đoạn:



Nhà cao tầng ở Hongkong

1 - Giai đoạn quá độ: Chủ yếu vận động người dân chấp nhận nhà chung cư như một giải pháp tình thế, giải tỏa bớt sức ép lên trung tâm đô thị.

2 - Hoàn thiện nơi ở với chung cư hiện đại, chú trọng đến tiện nghi nhờ đầy đủ trang thiết bị nội thất, tạo không gian ở tiện nghi trong lòng chung cư.

3 - Quan tâm phát triển không gian ngoại cảnh, dịch vụ công cộng, cây xanh, sân vườn, công viên, cửa hàng, nhà trẻ...

4 - Tạo quan hệ xã hội, cộng đồng tốt để giải tỏa bớt sự thờ ơ lạnh lùng trong cuộc sống đô thị hối hả ngày nay.

Nhiều nước tiên tiến phương Tây đã thực hiện được 3 giai đoạn đầu, nhưng chưa đạt được giai đoạn chót. Châu Á tỏ ra rất mạnh về tính quan hệ cộng đồng trong xã hội truyền thống, nhưng cũng gặp không ít khó khăn khi bước sang giai đoạn thứ tư ở các đô thị lớn.

Các thành phố nước ta lâu nay phải chăng vẫn còn loay hoay ở giai đoạn một, có một ít nơi bắt đầu bước



Nhà cao tầng ở Hàng Châu - Trung Quốc

vào giai đoạn 2. Hiện còn diễn ra nhiều tranh cãi xung quanh chủng loại nhà chung cư này, nhưng dù muốn hay không thì giải đáp cho bài toán nhà ở vào giai đoạn phát triển mới tại các thành phố lớn nước ta vẫn phải là chung cư.

II. BÀI HỌC KINH NGHIỆM TỪ CÁC NƯỚC

Kinh nghiệm thế giới thì nhiều, chỉ xin nêu ra một số kinh nghiệm từ các nước láng giềng cách đây không bao lâu cũng có những vấn đề giống như nước ta, chẳng hạn như Singapore, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, Thái Lan, Philippin, Malaysia.

Singapore là nơi sớm nhất ở Châu Á có chính sách xây dựng chung cư cho toàn dân, từ những năm 1960 khi mới giành được độc lập. Cơ quan công quản phát triển nhà ở HDB (Housing Development Board) đã sử dụng quỹ từ nguồn đóng góp (bắt buộc) của chính người lao động để xây dựng chung cư. Không gian ở và chất lượng nhà ở ban đầu rất tiết kiệm (nhà 5 - 10 tầng không có thang máy, chiều cao tầng chỉ 2,70m, trang bị tủ tường, sinh hoạt ngồi trên sàn, áo quần giặt phơi ra ban công trên các sào qui định). Ngày nay, hình ảnh kiểu nhà đó không còn nhiều nữa, mà là hình ảnh các căn hộ hiện đại, tiện nghi dạng "chung cư - biệt thự", với các dịch vụ gắn kết, từ tiểu khu đến nhóm nhà ở. Singapore là mẫu mực thành phố giải quyết được tốt vấn đề nhà ở kết hợp với giao thông đô thị, nhờ có hệ thống vận chuyển công cộng dày đặc và hạn chế tối đa xe hơi con.

Hình ảnh Hồng Kông nhốn nháo dân tỵ nạn từ Hoa Lục đổ qua, nhà cửa xây dựng tạm bợ trên triền núi luôn bị sạt lở khi có mưa bão ập đến, nay chỉ còn là kỷ ức. Ngoài nhà cao tầng sang trọng mọc lên san sát, chung cư cho người thu nhập thấp cũng vững chắc, tiện nghi không kém. Người Anh ra đi đã để lại một chính sách và bộ máy quản lý xây dựng hiệu quả, biến bộ mặt Hồng Kông nhếch nhác thành một thành phố kinh doanh tốt nhất thế giới, đặc biệt là về nhà ở. Cũng giống như

Singapore, vấn đề chung cư đã cơ bản được giải quyết tốt theo hướng tiên tiến và hiện đại. Bài học lớn từ thành phố này là không cần phải nới mãi ranh giới của thành phố (mà cũng không còn đất để lan ra) để giải quyết nạn tăng dân số và yêu cầu phát triển. Thành phố đã vươn lên cao thay vì dãn hàng ngang, lan tỏa chiếm đất nông nghiệp để phát triển như ta. Chung cư ngày nay đã trở thành nơi ở của tuyệt đại đa số người dân.

Đối với các thành phố đông dân Trung Quốc không còn giải pháp nào khác hơn là xây dựng nhà ở cao tầng. Khởi đầu vào giữa các năm 1960, Quảng Châu thay thế các khu nhà ở thấp tầng bằng chung cư từ 9 đến 22 tầng kèm theo công trình công cộng, công viên cây xanh. Bắc Kinh nay cũng đang phấn đấu đa số hộ gia đình sinh sống trong chung cư với diện tích 20m²/người. Một kinh nghiệm đáng học hỏi là tại các chung cư trung tâm thành phố, tầng trệt được sử dụng cho cửa hàng, nhưng tại các chung cư xa trung tâm thì tầng trệt được dùng sinh hoạt công cộng như câu lạc bộ, phòng đọc sách báo. Siêu thị, cửa hàng dịch vụ được bố trí ở các đầu mối giao thông như bến tàu điện, xe buýt. Thế hệ trẻ thành thị Trung Quốc nay thích sinh sống trong chung cư cao cấp, tuy đắt nhưng được mua trả góp với lãi suất ưu đãi.

Đến năm 1979, đạo luật về chung cư ở Thái Lan mới ra đời. Kết quả là hàng loạt khu chung cư xuất hiện ngay cạnh các khu công nghiệp và công sở, xóa dần nhà lụp xụp ở thủ đô Bangkok. Khởi đầu xây nhà giá rẻ, diện tích ở còn hẹp nằm trong bán kính 15 km tính từ trung tâm thành phố. Khi người dân làm quen dần với chung cư, nhiều khu chung cư hiện đại, trang thiết bị kỹ thuật cao hơn xây dựng cách trung tâm 20 km. Các con số sau đây nói lên sự phát triển nhanh chóng của nhà ở cao tầng: năm 1980, nhà trệt hộ gia đình chiếm 50%, nhà phố liền kề 48%, chung cư chỉ 2%, nhưng vào năm 1990, nhà ở chung cư đã chiếm 47%, các loại nhà khác giảm còn 20-30%. Tại các thành phố lớn như Bangkok, Chiangmai, giải quyết nhà ở kèm theo giải quyết giao thông



nhằm giảm tải cho các khu trung tâm thành phố.

“Dự án Pasig” ở thủ đô Manila, Philippin luôn được xem như kiểu mẫu điển hình, thành công giải tỏa nhà ổ chuột ở những nước nghèo của Thế giới thứ ba vào những năm 1990. Bài toán cực kỳ nan giải là làm sao phá đi trên 5 vạn căn hộ ổ chuột và nhà tạm bợ của 68 000 gia đình, rồi tái định cư họ chính trên bờ sông Pasig, kéo dài từ Vịnh Manila đến hồ Laguna dài 20km. Chính quyền lãn các đoàn thể quần chúng phải để ra cả 2 năm trời kiên trì vận động. Bước đầu, những chung cư cao tầng hiện đại xây thí điểm đã thuyết phục được nhiều người dân. Có người từng nhận tiền đền bù rồi bỏ đi, nay xin quay trở lại. Chỉ còn 7 - 10% không thể thích nghi với lối sống chung cư nên bỏ cuộc. Dự án này được xem như thành công nhất trong lịch sử chỉnh trang cải tạo và phát triển thủ đô Manila.

Về nhà ở dành cho người thu nhập thấp hoặc lao động thời vụ tại các khu công nghiệp, cũng có một số kinh nghiệm từ các nước như Đài Loan, Malayxia. Nên xây dựng chung cư thấp tầng với chất lượng trung bình và giới hạn thời gian sử dụng. Đây là chủng loại nhà ở cần sự hỗ trợ tối đa của Nhà nước dành cho người nghèo, người thuộc diện tái định cư, dân mới nhập cư vào thành phố. Khi ổn định cuộc sống và kinh tế khá hơn, họ sẽ chuyển đi nơi khác, trả lại nhà cho nhà nước sử dụng vào mục đích khác. Ở nước ta hiện nay chưa có chính sách làm loại nhà này, mà chỉ xây dựng nhà kém chất lượng nhưng lại bán cho người cần định cư lâu dài, nên không đạt yêu cầu, thường bị người dân ca thán !

Mong rằng ta kịp thời rút kinh nghiệm của người để nhanh chóng bước vào các giai đoạn xây dựng chung cư ổn định hơn, tạo được nơi ở phù hợp cho đông đảo nhân dân, mà không đánh mất đi các mối quan hệ xã hội, cộng đồng vốn tốt đẹp trong xã hội truyền thống của ta. ☐

Nhà cao tầng ở Marseille - Pháp

