

TRANG BỊ HẠ TẦNG

CHO NHÀ Ở LỚN CỦA PHÁP

KTS. Trần Quốc Bảo

Khái niệm về Tổng thể nhà ở lớn

Xây dựng những tổng thể nhà ở lớn (Grand Ensemble) với những chung cư nhiều tầng và cao tầng nhằm thoả mãn nhu cầu của đại đa số dân cư đô thị đã từng là vấn đề thời sự trong lĩnh vực xây dựng nhà ở Pháp những năm 1950 - 1970. Khái niệm về tổng thể nhà ở lớn ở Pháp thời kỳ này cũng có những nét tương đồng với những khu đô thị mới đã và đang được xây dựng ở Việt Nam hiện nay. Tuy nhiên, điểm khác biệt rất cơ bản là khái niệm về tổng thể nhà ở lớn gắn liền với trang bị hạ tầng xã hội và nhiều nghiên cứu đã đưa ra định nghĩa: Tổng thể nhà ở lớn chỉ xuất hiện khi người ta xây dựng trong đô thị một khối lượng nhà ở đủ để đặt ra các vấn đề về trang bị hạ tầng xã hội. Trong các tổng thể nhà ở lớn cũng không hề có nhà thấp tầng dành cho các gia đình riêng biệt như biệt thự hay nhà liền kề như ở các khu đô thị mới Việt Nam.





Nhiều nghiên cứu ở Pháp đã chỉ ra rằng: Việc xây dựng các tổng thể nhà ở lớn là cần thiết, song phải hết sức chú ý tới các điều kiện kinh tế và xã hội ở các đô thị có cho phép đặt vào đó những tổng thể nhà ở lớn hay không. Nói cách khác, không phải ở bất kỳ đô thị nào cũng có thể xây dựng các tổng thể nhà ở lớn, chúng chỉ nên được tổ chức khi tỏ ra có hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội. Việc tổ chức các tổng thể nhà ở lớn không thể thành công nếu không dựa trên cơ sở của một quy hoạch đô thị đầy đủ. Trước khi xây dựng các tổng thể lớn, cần phải tham khảo ý kiến giới hữu trách địa phương, đại diện những người dân sẽ ở trong đó, các kỹ thuật gia, các doanh nghiệp xây dựng đã quen thuộc với đô thị đó. Cũng cần tiến hành điều tra xã hội học và có những đánh giá, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi quyết định đầu tư. Những công việc này dường như cũng chưa nhận được sự quan tâm đầy đủ trước khi xây dựng các khu đô thị mới ở Việt Nam.

Những vấn đề trang bị hạ tầng xã hội

Do vấn đề trang bị hạ tầng xã hội gắn liền với khái niệm cơ bản về tổng thể nhà ở lớn nên đặt lên hàng đầu trong quá trình nghiên cứu, thiết kế và xây dựng các tổng thể này ở Pháp.

Mạng lưới các công trình dịch vụ công cộng cho đến thời kỳ đó đã được xác định khá rõ về mặt lý thuyết. Có rất nhiều công trình nghiên cứu về lĩnh vực này đã được công bố và được đánh giá cao. Người ta có thể tìm thấy ở đó các chỉ dẫn rất hữu ích và có thể có được một danh mục đầy đủ các dịch vụ công cộng cần thiết. Tuy nhiên cần chú ý rằng đó chỉ là các hướng dẫn và không phải lúc nào cũng cần xây dựng đầy đủ các công trình theo danh mục, việc trang bị cho các tổng thể nhà ở lớn nên được thực hiện đến mức nào là tùy thuộc vào nhu cầu thực tế đòi hỏi.

Trong số các trang bị chung cần phân biệt ba cấp độ:

1. Các trang bị tối thiểu thuộc phạm vi toà nhà và thuộc quyền sử dụng của người ở trong toà nhà đó: nhà để xe, sân chơi cho trẻ em, vườn cây... và người ta có thể coi đó là "phần nổi dãi" của nhà ở.

Chi phí cho các trang bị thuộc dạng này cũng là một phần của chi phí xây dựng và do những người thuê nhà hoặc các đồng sở hữu toà nhà chịu trách nhiệm.

2. Các trang bị công cộng như đường xá; các hệ thống điện, nước, hơi; các trường tiểu học; chợ búa...

3. Các trang bị tổng thể thuộc trách nhiệm của các tổ

chức Nhà nước khác nhau như Ủy ban Thanh niên và Thể thao, Bộ Giáo dục quốc gia, Bưu chính - Viễn thông, Công chính...

Mặc dù đã có được quan tâm tương đối lớn như vậy, nhưng vấn đề trang bị hạ tầng xã hội tại các tổng thể nhà ở lớn ở Pháp vẫn bị coi là chưa đầy đủ, đặc biệt là các trang bị tổng thể do ngân sách nhà nước tài trợ, nếu không nói là rất không đủ trong điều kiện kinh tế Pháp những năm 1950 - 1970.

Tới những năm 1990, những khu nhà ở dạng này đã trở thành những khu ở cho người nghèo, người nhập cư, còn được gọi dưới tên: khu ở khó khăn (quartier difficile) hay khu ở nhạy cảm (quartier sensible) với những vấn đề rất phức tạp về mặt xã hội. Một trong những nguyên nhân khiến những khu ở mà mới chỉ vài chục năm trước còn là mơ ước của nhiều gia đình Pháp thì nay đã trở thành một vấn đề cần giải quyết ở nhiều đô thị. Đó là sự thiếu vắng những cơ sở hạ tầng xã hội cần thiết cho người dân. Vì vậy mà từ cuối những năm 1990 đã có nhiều giải pháp được đưa ra cho những khu ở này, trong đó các giải pháp về hạ tầng xã hội được coi là một trong những ưu tiên.

Một nghiên cứu rất đầy đủ và sâu sắc do Ủy ban nghiên cứu các tổng thể nhà ở lớn (Pháp) tiến hành đã đưa ra mạng lưới trang bị cần thiết cho một tổng thể nhà ở lớn có tới 85 loại trang bị. Tuy nhiên, chính ủy ban này cũng đưa ra các khuyến cáo:

- Thứ nhất, đây chỉ là tài liệu có tính hướng dẫn. Không phải tất cả 85 loại trang bị nêu ra đều là cần thiết trong mọi trường hợp, có thể do một loại hình cư dân không cần tới những trang bị nào đó, cũng có thể do vị trí xây dựng ở gần một số dịch vụ đã có sẵn.

- Thứ hai, việc xây dựng những trang bị dịch vụ này chỉ phụ thuộc vào nhu cầu thực sự của người ở, tạo cho họ khả năng tối đa về mặt kiến tạo và quản lý. Nếu không, chúng sẽ trở nên những công trình áp đặt và vô hồn.

- Thứ ba, những trang bị này đòi hỏi lượng đầu tư rất lớn nên trong trường hợp có thể, mỗi một trang bị cần có khả năng sử dụng dưới nhiều hình thức. Ví dụ:

- + Trường học có thể được sử dụng như nơi hội họp.
- + Các thư viện, phòng đọc có thể được tổ chức phối hợp giữa thư viện của trường học và thư viện công cộng.
- + Phải có mối liên hệ chặt chẽ giữa nhà ở và nhà (văn



Dịch vụ tại Pháp

hoá) thanh niên.

+ Các lớp học mẫu giáo và sân chơi cho trẻ nhỏ cần được kết hợp có khu sân chung và sân chơi.

+ Các phòng khám và các trang bị y tế công cộng cần tạo thành các chi nhánh của một bệnh viện lớn nhằm tạo ra sự luân chuyển nhanh chóng bệnh nhân giữa chúng.

+ Các loại căng tin cho trường học, cho những người lao động trẻ, các quán ăn tự phục vụ cần được tổ chức thành một tổ hợp.

+ Các công trình thể thao cần có nhiều chức năng có thể phục vụ cho trẻ em đang đi học, thiếu niên, thanh niên và những người có tuổi. Vấn đề là tổ chức hợp lý thời gian sử dụng.

Qua những lưu ý trên, chúng ta có thể thấy:

a) Những nhóm từ 200 đến 500 căn hộ chỉ cần có nhà trẻ, vườn cây cạnh nhà, nơi đỗ xe kết hợp trồng cây, đường đi nhỏ. Như vậy thì những nhóm nhà này phải thuộc về một đơn vị ở lớn hơn.

b) Những nhóm từ 500 đến 800 căn hộ cần có một trường tiểu học, một trung tâm thương mại cấp II, một nhà trẻ, một trung tâm hoạt động xã hội, một cabin điện thoại công cộng.

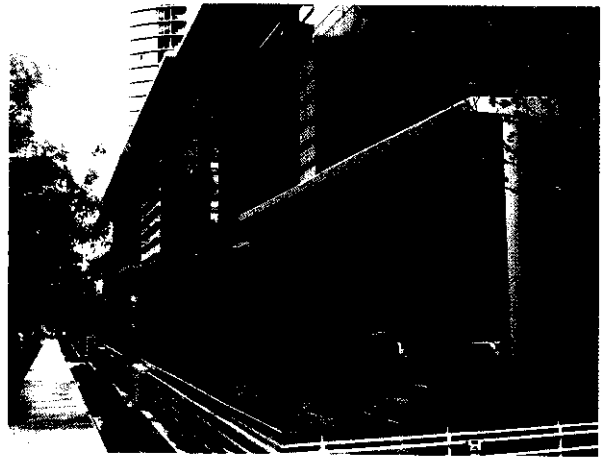
c) Một đơn vị xóm giếng từ 800 đến 1200 căn hộ cần được trang bị đầy đủ hơn: trường tiểu học, nhà thanh niên, trung tâm thương mại cấp II, nhà trẻ, trung tâm hoạt động xã hội, trung tâm y tế, công viên, thiết bị báo cháy, các ca bin điện thoại công cộng.

d) Ở cấp độ khu phố các trang bị cần đầy đủ hơn nữa và tất nhiên đòi hỏi vốn đầu tư lớn hơn.

e) Ở cấp quận hoặc thành phố mới cần tới gần như toàn bộ các loại trang bị đã nêu trong nghiên cứu.

Sau toàn bộ những vấn đề cần lưu ý nêu trên, khi thiết kế một tổng thể nhà ở lớn cần đảm bảo rằng toàn bộ các trang bị cần thiết sẽ được thực hiện. Trong trường hợp cần thiết có thể phân biệt giai đoạn tùy thuộc khả năng thực hiện từng loại trang bị. Đối với những thành phố lớn, khi lập quy hoạch cần vạch ra được những nét cơ bản về vấn đề trang bị, còn việc thực hiện chúng có thể kéo dài trong nhiều năm.

Ngoại trừ một số trường hợp, những tổng thể nhà ở lớn sẽ tạo ra các đơn vị xóm giếng hoặc các khu phố và có thể



được xây dựng bên cạnh các khu vực dân cư đã có sẵn, do vậy vấn đề trang bị cho chúng có thể được giản lược do có thể tận dụng những trang bị đã có ở những khu vực này (1).

Kết luận

Trong tiến trình đô thị hoá ở Việt Nam hiện nay, phát triển các khu đô thị mới cũng đang được coi là một giải pháp tốt cho vấn đề đáp ứng nhu cầu ở của đa phần cư dân đô thị, tuy nhiên hạ tầng xã hội tại đa phần những khu ở này đều chưa thể coi là đã đáp ứng được nhu cầu của người ở trong điều kiện hiện tại chứ chưa nói tới tương lai, trong khi nhà ở được xây dựng ở đây về lý thuyết thì phải có tuổi thọ không dưới 50 năm. Vì vậy, việc tham khảo kinh nghiệm các nước đi trước trong lĩnh vực này nên được quan tâm và rút ra những bài học cần thiết để tránh việc các khu đô thị mới của ngày hôm nay trở thành những khu "ổ chuột" trong tương lai. [2]

* (1) Ở Việt Nam thì có thể ngược lại, một khu đô thị mới xây dựng bên cạnh một khu dân cư có sẵn nhiều khi lại phức tạp thêm trong vấn đề trang bị hạ tầng xã hội do chúng phải gánh thêm việc thoả mãn nhu cầu cho khu dân cư này.

* Ảnh trong bài: Một số hình ảnh về nhà ở lớn của Pháp.

Tài liệu tham khảo:

1. J. Donzelot (2004), Refai la ville. Paris.

2. CERTU (1998), Recomposition des grands ensembles. Paris.