

## **Nhà thấp tầng trong xây dựng đô thị hiện đại và mô hình đô thị nén trong tương lai**

Trong các chương trình quốc gia của Liên bang Nga, nhà thấp tầng chiếm thị phần khá lớn so với tổng khối lượng nhà ở được xây dựng. Chỉ riêng tại vùng Novosibirsk - theo đồ án quy hoạch Vùng đã được phê duyệt - tới năm 2025 cần xây tối thiểu 34,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tức là xấp xỉ 2,5 - 3 triệu m<sup>2</sup> sàn mỗi năm. Bên cạnh đó, thị phần nhà ở có mức giá hợp lý cũng cần tăng lên, trước hết thông qua việc xây ít nhất 1,5 triệu m<sup>2</sup> sàn (xấp xỉ 60%) nhà ở dạng thấp tầng.

Ưu điểm của nhà thấp tầng và của các dự án khai thác vùng trên tổng thể ngày càng rõ nét. Với các công nghệ tiên tiến được áp dụng, xây dựng nhà thấp tầng hiện nay đòi hỏi ít thời gian, toàn bộ quy trình xây nhà chỉ kéo dài từ 1 tháng tới nửa năm. Quy trình này còn được hỗ trợ bởi những tổ hợp nhà có tới 90% chi tiết lắp ráp sẵn tại nhà máy. Chất lượng công trình cũng góp phần thúc đẩy thị phần nhà thấp tầng gia tăng. Giá thị trường của các ngôi nhà hầu như không cao hơn so với giá của các căn hộ dạng tiết kiệm trong các chung cư cao tầng. Đó là lý do để cách đây không lâu, tại vùng Novosibirsk, nhà máy “Betoleks” sản xuất bê tông khí chưng áp và các kết cấu xây nhà tổ hợp với công suất hơn 300 nghìn m<sup>2</sup> sàn nhà ở/năm đã được khởi công xây dựng.

Việc lựa chọn một hệ thống phân bố hiệu quả nhất nhằm bảo đảm nhà thấp tầng có mức giá trung bình cho người dân đã được quy định trong công tác xây dựng đô thị. Song qua phân tích thực tế xây dựng nhà thấp tầng hiện nay, có thể thấy sự thiếu phát triển của các giải pháp quy hoạch nhà thấp tầng vẫn còn tồn tại - nhiều khi các giải pháp này thể hiện chủ nghĩa giáo điều cố hủ, không thể đáp ứng đầy đủ nhu cầu của một xã hội văn minh hiện đại. Một trong những nhược điểm cơ bản nhất của nhà thấp tầng là mật độ xây dựng thấp - dưới 200 người/ha. Tài nguyên đất đai và hạ tầng cơ sở không được tận dụng một cách hợp lý. Mức tiện nghi của không gian sống thấp do những hạn chế về mặt diện tích đối với các công trình văn hóa - sinh hoạt xã hội. Khả năng xã hội hóa, khả năng giao tiếp của người dân bị hạn chế. Nhược điểm này càng rõ nét hơn bởi thành phần dân cư khác nhau theo lứa tuổi và theo tính chất nghề nghiệp công việc.

Dựa trên sự phân tích cụ thể các ưu và khuyết điểm của các hình thức xây dựng khu dân cư thấp tầng truyền thống, nhiệm vụ tìm kiếm những hình thức mới có xét tới xu hướng của thời đại trong lĩnh vực xây dựng nhà ở đã được đặt ra cho các nhà xây dựng và quy hoạch đô thị. 5 nguyên tắc cơ bản rất phổ biến hiện nay là tính hiệu quả; tiết kiệm năng lượng; tính kinh tế; tính sinh thái và công thái học (khoa học về lao động). Bài viết này đề cập tới việc nghiên cứu một giải pháp quy hoạch tổng hợp dạng ô phố, dựa vào việc ứng dụng tổ hợp các công trình thấp tầng có kiến trúc chung cư, khối nhà hoặc nhà biệt lập. Các công trình tổ hợp này cần bảo đảm tính cạnh tranh cao do tài nguyên khối tích thấp (nhờ các chỉ số kinh tế kỹ thuật cao của công trình thấp tầng trong đô thị).

Các công trình thấp tầng cần được đảm bảo hướng tới mức tiện nghi môi trường mới và cao hơn, nhờ thiết lập được không gian sân vườn bán khép kín (các sân nhỏ bên trong), và hệ thống mặt tiền biểu cảm bằng cách thiết kế những phân đoạn xanh trong khu vực (các sân nhỏ bên ngoài), tất cả thống nhất trong một bố cục chung. Các giải pháp mới này đưa tới khả năng xã hội hóa cao cho cộng đồng dân cư, trên cơ sở tạo dựng những khu vực công cộng giữa các ô phố dành để nghỉ ngơi, vui chơi thể thao, giải trí...

Một ví dụ cho phương án tiếp cận lời giải bài toán quy hoạch cụ thể là hệ thống xây nhà thấp tầng tổng hợp “Kolovorot” - một hệ thống cho phép trung hòa, đạt sự cân bằng giữa các ưu điểm và nhược điểm trong các biện pháp phân bố nhà thấp tầng cũng như cao tầng, mà trước hết là trong xây nhà thấp tầng với mật độ cao tại các đô thị. Hiệu quả mới về mặt cấu trúc - về nguyên tắc - sẽ đạt được nhờ việc áp dụng giải pháp quy hoạch hình khối ban đầu (ô phố “Kolovorot”) - giải pháp xuất phát từ cách giải quyết vấn đề xây dựng nhà ở trong những phương án khác nhau (nhà chung cư, nhà khối xây và nhà biệt lập).

Giải pháp quy hoạch như vậy cho phép đạt được sự thống nhất việc xây dựng ô phố về mặt cấu trúc, khi các công trình có tính đặc thù cao. Nói một cách khác có thể coi đây là nỗ lực giải quyết mâu thuẫn cơ bản giữa cộng đồng và cá nhân, tức là đạt được sự kết hợp hài hòa và cùng tồn tại một cách thân thiện các mâu thuẫn đó.

Sự phát triển tiếp theo về mặt không gian của hệ thống trên cơ sở các ô phố kiểu mẫu “Kolovorot” mở ra hướng chuyển đổi các ô phố này thành những tiểu khu dân sinh, với đầy đủ hạ tầng cơ sở cần thiết. Và cuối cùng, theo quy luật, hệ quả quá trình “ô phố - tiểu khu” là sự xuất hiện đơn vị cơ cấu tiếp theo của hệ thống quy hoạch nói trên - khu dân sinh “Kolovorot” - được hình thành bởi sự liên kết của nhiều tiểu khu với việc cải thiện diện tích phân bố các công trình công cộng.

Sự cách tân của hệ thống “Kolovorot” thể hiện ở việc áp dụng tối ưu các nguyên tắc xây nhà cao tầng và nhà thấp tầng, đồng thời loại bỏ các nhược điểm tồn tại trong xây dựng các loại hình nhà đó. “Kolovorot” là một sự thay thế có khả năng cạnh tranh cao với công trình cao tầng, cho phép áp dụng tất cả các dạng nhà thấp tầng hiện hữu trong giải pháp quy hoạch thống nhất, nhằm đáp ứng các đặc điểm nhu cầu mới, ở mức cao hơn đồng thời giảm hạn mức sử dụng tài nguyên đất đô thị.

Từ đây sẽ nổi rõ những ưu tiên trong phát triển kinh tế xã hội và quy hoạch đô thị của thủ phủ một vùng. Thành phố Novosibirsk - thủ phủ vùng Siberi (Nga) là một ví dụ điển hình. Bên cạnh đó, việc xác định độ lớn tối ưu của không gian trong mối tương quan với số lượng dân số theo dự báo, để đồng thời bảo đảm các điều kiện phân bố dân cư và nhu cầu cũng rất quan trọng. Mấu chốt vấn đề là hạn chế sử dụng các vùng lãnh thổ mới chưa được khai thác; hạn chế nghiêm ngặt sự hình thành “tràn lan” của các tiểu khu thấp tầng thông qua việc nâng cao mật độ xây dựng tiêu chuẩn mà không gây tổn hại tới chất lượng môi trường sống, dựa trên sự chuyển đổi sang nguyên tắc xây dựng ô phố trong phạm vi đô thị.

Chúng ta đều biết rằng “dẫn” một đô thị sẽ khiến chi phí hình thành hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tăng nhanh. Khi mật độ xây dựng cao, chi phí năng lượng sẽ thấp hơn, cuộc sống xã hội sôi động và khả năng đảm bảo an toàn cho cư dân cao hơn. Mật độ cao cũng cho phép khai thác một cách hiệu quả hệ thống giao thông công cộng. Quy hoạch đô thị hiện đại không phải là việc khai thác, chinh phục những vùng lãnh thổ mới, mà là khôi phục các khu công nghiệp và biến hoá những vùng đất rộng lớn đã bị thoái hóa.

Một ưu tiên nữa là phát triển giao thông công cộng. Đô thị hiện đại là đô thị của con người chứ không phải của ô tô. Đô thị với toàn ô tô con và phương tiện cá nhân đòi hỏi lượng năng lượng tiêu thụ rất lớn, và thiếu thuận tiện, bởi phần lớn không gian sẽ bị đường sá và các bãi đỗ xe chiếm dụng. Ưu tiên phát triển giao thông công cộng chính là lối ra cho các đô thị lớn. Trong vòng 10 - 15 năm trở lại đây, tàu điện cao tốc là giải pháp hàng đầu. Ngoài ra, trong quá trình lập quy hoạch đô thị, với sự mở rộng địa giới hiện nay, việc đề ra những giải pháp quy hoạch đưa tới sự phát triển mạng lưới đường giao thông là hoàn toàn cần thiết. Một trong những cơ chế hiệu quả có thể đảm bảo cho vấn đề này là ứng dụng rộng rãi nguyên tắc ô phố - trong đó có nguyên tắc xây dựng nhà thấp tầng và xây dựng mật độ cao (đến 400 người/ha và hơn) - trong xây dựng đô thị.

Sự hình thành không gian công cộng - các công viên, trung tâm giải trí, các khu vực đi bộ, bảo tàng,... rất quan trọng. Không gian công cộng được mở rộng sẽ đảm bảo chất lượng cuộc sống trong cả đô thị.

Diện tích chung của không gian mở đô thị sẽ bị thu hẹp lại nếu gia tăng số lượng diện tích công cộng trong khu vực cũng như thành phần những khoảng không gian còn lại.

Ngành quy hoạch đô thị hiện đại thay vì cơ cấu tiểu khu truyền thống đã nghiêng về cơ cấu ô phố nén thấp tầng. Ưu điểm vượt trội của ô phố là sự cân bằng và hài hòa giữa các khái niệm “cộng đồng - cá thể”. Các đường phố giáp ranh của từng ô phố trở thành không gian công cộng với các cửa hàng, quán cà phê... Còn bên trong các ô phố, những khoảng sân nhỏ ẩm cúng được thiết kế. Hơn nữa, việc xây dựng theo ô phố luôn bảo đảm giao thông xuyên suốt thành phố; và điều chủ yếu nhất - các ô phố nhỏ hơn nhiều so với tiểu khu, xây dựng ô phố có tính nhân văn hơn hẳn. Khác với tiểu khu, trong các ô phố có thể xây dựng những khu vực công cộng rất giá trị.

Việc quy hoạch trong thành phố theo chức năng như trước đây có thể không được tiếp tục áp dụng. Nguyên tắc phân vùng theo chức năng một cách cứng nhắc - khi trong khu vực tập trung nhiều công trình có cùng chức năng (nhà ở; văn phòng hoặc cơ sở sản xuất công nghiệp) - đã được áp dụng vào thực tế xây dựng trên thế giới từ những năm 20 của thế kỷ trước, nhằm đưa các khu dân sinh ra xa các khu vực nhà máy. Hiện nay, tại nhiều đô thị vấn đề này không còn cấp thiết nữa. Không còn phân vùng theo chức năng sẽ tránh được sự di chuyển ồ ạt theo sơ đồ “khu vực ở - khu vực làm việc” của cư dân. Xây dựng nhà thấp tầng đa năng sẽ giúp tạo lập một không gian đô thị mới - đa dạng hơn và năng động hơn trong giao tiếp.

Triển vọng mở ra cho lĩnh vực xây dựng nhà ở xã hội mới theo dạng “cũ” - nhà ở cho thuê thuộc sở hữu nhà nước - là vô cùng lớn. Trong vài chục năm trở lại đây, Chính phủ các quốc gia châu Âu đã chú trọng tăng nhanh ngân sách dành cho nhà ở xã hội (cho thuê phi thương mại). Liên quan tới điều này, vấn đề điều tiết của Nhà nước một lần nữa lại được đặt ra. Quy hoạch nào cũng sẽ thất bại nếu không có cơ sở kinh tế. Mô hình phát triển xây dựng đô thị đề xuất trên đây có thể đạt hiệu quả tối đa từ tất cả các nguồn vốn của Nhà nước, đồng thời tạo điều kiện và tiền đề cho xu hướng phát triển đúng đắn của thị trường bất động sản với lợi ích cao nhất dành cho xã hội. Vai trò của chính quyền địa phương và các viện nghiên cứu quốc gia trong quá trình thực hiện mô hình này đã được xác định rõ. Cần xây dựng và bắt tay vào thực hiện một chính sách đặc biệt nhằm phát triển phù hợp với mô hình đô thị nêu trên cơ sở các văn bản về quy hoạch đô thị đã được nghiên cứu và phê duyệt, có xét tới việc ứng dụng rộng rãi công nghệ xây nhà thấp tầng trong phạm vi đô thị.

Chính quyền cần thông qua những giải pháp sáng suốt, có hàm lượng khoa học cao đối với các vấn đề tổ chức không gian như phát triển giao thông công cộng, phân bố trong xây mới nhà thấp tầng, phê chuẩn các dự án liên quan tới cơ sở hạ tầng và chi phí cho các dự án có tính khả thi. Cần tạo mọi điều kiện để thực thi chính sách phát triển trong tương lai nhờ các cơ chế kết nối tích cực với thành phần kinh tế tư nhân, và tạo điều kiện thúc đẩy liên danh công tư trong lĩnh vực xây dựng.

**E. Zagorodnov**

*Nguồn: Báo Xây dựng Nga số 13 (29/3/2013)*

**ND: Lê Minh**