

KTr-1.31

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG
BỘ MÔN QUY HOẠCH - KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH

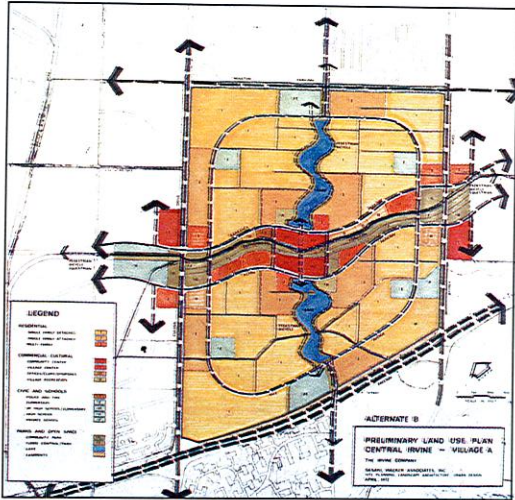
TS. KTS. PHẠM HÙNG CƯỜNG - GS. TSKH. LÂM QUANG CƯỜNG

PGS. KTS. ĐẶNG THÁI HOÀNG - TS. KTS. PHẠM THÚY LOAN - TS. KTS. ĐÀM THU TRANG

QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở



THƯ VIỆN
KIẾN TRÚC
NHA XUẤT BẢN XÂY DỰNG
TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



Tiểu khu Woodbridge, Irvine
California, Mỹ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG
BỘ MÔN QUY HOẠCH - KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TS. KTS. PHẠM HÙNG CƯỜNG - GS. TSKH. LÂM QUANG CƯỜNG
PGS. KTS. ĐẶNG THÁI HOÀNG - TS. KTS. PHẠM THÚY LOAN - TS. KTS. ĐÀM THU TRANG

QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở

(Tái bản)



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

HÀ NỘI - 2014



THƯ VIỆN HUBT
TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

LỜI NÓI ĐẦU

Khái niệm Quy hoạch xây dựng các đơn vị ở đô thị là một khái niệm đã có từ lâu, tuy vậy có thể có những cách hiểu khác nhau, nhưng để chính xác hoá nhiều vấn đề của khái niệm này, cần có những cuốn sách, những chuyên khảo mang tính khoa học cao.

Nhằm đáp ứng những yêu cầu này, Bộ môn Quy hoạch đô thị, Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường đại học Xây dựng đã tổ chức biên soạn cuốn "Quy hoạch xây dựng đơn vị ở", nhóm tác giả là TS. KTS. Phạm Hùng Cường (chủ biên), GS. TSKH. Lâm Quang Cường, PGS. KTS. Đặng Thái Hoàng, TS. KTS. Phạm Thuý Loan, TS. KTS. Đàm Thu Trang (tên viết theo thứ tự A, B, C).

Cuốn sách gồm 2 phần, 6 chương, việc biên soạn được thực hiện như sau:

- Phần I: Chương 1, từ mục 1.1 ÷ 1.5 do PGS. Đặng Thái Hoàng viết;
Chương 2, mục 2.1 ÷ 2.4 và 2.6 do TS. Phạm Thuý Loan viết;
Mục 2.5 do TS. Phạm Hùng Cường viết.*
- Phần II: Chương 3, 4 do TS. Phạm Hùng Cường viết;
Chương 5 do TS. Đàm Thu Trang viết;
Chương 6 do GS. TSKH. Lâm Quang Cường viết.*

Cuốn sách được sinh viên các ngành Kiến trúc và Quy hoạch dùng làm sách giáo khoa, cũng có thể dùng để tham khảo trong quá trình làm việc cho các kiến trúc sư quy hoạch.

Dù cuốn sách được chuẩn bị biên soạn từ lâu, nhưng đây là lần ấn loát đầu tiên, nên mong được giới chuyên môn kiến trúc và quy hoạch góp ý thêm.

Nhóm tác giả



**THƯ VIỆN
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

Phần I

LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN VÀ NHỮNG LÝ LUẬN CHUNG

Chương 1

LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CÁC ĐƠN VỊ Ở

1.1. KHÁI NIỆM VỀ CÁC HÌNH THỨC CƯ TRÚ CỦA CON NGƯỜI

Con người trong quá trình phát triển của mình, từ thời đại đồ đá cũ, sang thời đại đồ đá mới, rồi thời đại đồ đồng, từ ban đầu đã có những hình thức nhà ở thô sơ, tiếp đến có các điểm dân cư và dần dần xuất hiện các đô thị. Tiến trình này có thời gian không giống nhau trên nhiều khu vực, nhiều châu lục của thế giới, nhưng lịch sử ghi nhận sự biến đổi trên đa phần vào khoảng thời gian 7000 năm, 6000 năm hay 5000 năm trước Công nguyên.

Đối với sự diễn tiến của cấu trúc đô thị, lúc đầu chỉ là những điểm quần cư tự nhiên, tiếp đến có xây dựng thêm một tường thành phòng ngự, rồi đến có thể là thành phố và thị trấn có khu vực thành quách phòng ngự và có khu vực bên ngoài phục vụ cho việc ở và buôn bán, sau đó có thể là một cấu trúc hỗn hợp mang cả tính phòng ngự lẫn tính kinh tế.

Quá trình hình thành đô thị gắn liền với quá trình hình thành dân cư và sự phát triển của đô thị cũng như các đơn vị ở và nguồn gốc cấu trúc của đô thị và của các khu ở gắn liền với nhu cầu cơ bản của con người.

Nhu cầu cơ bản này, từ cổ đại, trung đại đến cận đại và hiện đại, đương đại có khác nhau, nhưng mức độ ngày một nâng cao và đòi hỏi ngày một hoàn thiện hơn.

Các nhu cầu cơ bản này theo R. Andrey, bao gồm:

- Nhu cầu về an toàn;
- Nhu cầu về tính có thể nhận biết;
- Nhu cầu về sự mới mẻ, vui vẻ.

Khái niệm an toàn ở đây có nghĩa là:

- Có thể bao quát trong tầm nhìn của mình cả khu vực ở hay tiểu khu, không phải là một không gian vô hạn và tạp loạn, giữa các khu vực phải có mối quan hệ chặt chẽ và rõ ràng.

- Có sự cấu thành không gian khúc triết, có biên giới xác định và đặc trưng địa hình.

- Có sự đóng mở không gian công cộng thích hợp, có cấu thành mặt đứng có sức sống.

- Có thể giám sát khống chế được tuyến nhìn dọc theo các đại lộ.

- Có giới hạn rõ ràng giữa công cộng và riêng tư, có phân cách rõ ràng giữa bên trong và bên ngoài.

Khái niệm về tính có thể nhận biết ở đây bao gồm:

- Từ bên ngoài có thể nhận ra đô thị và các khu nhà ở, tiểu khu nhà ở về biên giới, về địa hình, về đặc điểm.

- Có khả năng tạo được những hiệu quả không gian đặc trưng hoá cho các địa điểm và nơi ở, vừa cấu thành các không gian trích đoạn, vừa cấu thành các không gian trường đoạn.

- Nhấn mạnh được đặc trưng hình thức kiến trúc khu vực, hình thức bên ngoài độc đáo cho kiến trúc và nhà ở.

- Tạo ra sự dễ dàng nhận biết cho người ở đối với trách nhiệm bảo vệ môi trường, tạo cho người dân tham gia được vào hoạt động văn hoá trong khu ở và khơi dậy trong họ lòng tự hào vì đặc điểm khu ở của mình.

Nhu cầu về đổi mới và hưng phấn bao gồm:

- Luôn luôn cảm thấy sự đổi mới của sự vật, (đặc biệt đối với quảng trường, đường đi).

- Có quyền quan sát và được quan sát, có quyền khích lệ và được khích lệ do độ mở của không gian; có các bình diện thẳng đứng của các khối nhà ở

có sức sống, được ngắm nhìn, được có ban công và các bình diện phẳng bảo vệ, do có sự liên tục của không gian trong và ngoài.

- Được thấy sức căng của không gian tạo thành từ các mặt đối lập giữa mặt đứng của các khối nhà ở với không gian mở, giữa kiến trúc khu vực với cây xanh và công viên, giữa trong và ngoài.

- Tạo được cảm giác ổn định, thăng bằng do lan can, tường bao, các kiến trúc ngăn cách tạo thành.

- Tạo được những hoạt động phong phú do các kiến trúc văn hoá, giáo dục mang lại và có tâm trạng phấn khởi đối với kiến trúc nhỏ và quảng cáo.

Các nhân tố quyết định hình thức cư trú bao gồm:

a) Trình độ của sức sản xuất của xã hội.

b) Điều kiện khí hậu địa lý.

c) Sự biến hoá của thành phần gia đình.

d) Sự tiến bộ của khoa học kĩ thuật.

g) Truyền thống văn hoá và phong tục tập quán.

Đô thị là nơi con người sống tập trung, trong đô thị, đất sử dụng cho cư trú lại chiếm tới 40%, 50% và ta có thể nói khu nhà ở là tên gọi thống nhất dùng cho cư trú sinh hoạt dành cho các không gian sống tương đối độc lập, nó bao gồm khu nhà ở, tiểu khu nhà ở, nhóm nhà ở, đường phố... Sự cấu thành các khu nhà ở không chỉ có nhà ở, đường sá, cây xanh... mà còn bao gồm các công trình thương mại, dịch vụ, các công trình văn hoá, giáo dục, vui chơi, các quảng trường và vườn hoa.

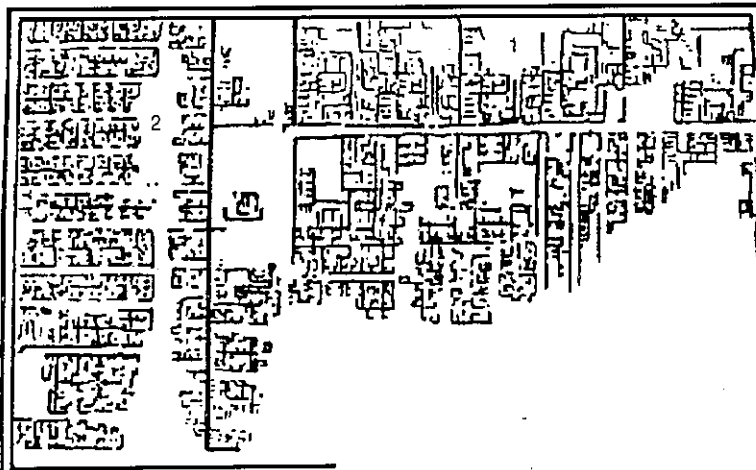
Để tiện hình dung về khái niệm khu nhà ở, đơn vị ở và nhóm nhà ở, ta có thể xem bảng sau:

	Nhân khẩu	Số hộ	Diện tích
Khu nhà ở	30000 - 50000	10000 - 15000	50 - 100 ha
Đơn vị ở	7000 - 13000 (15000)	2000 - 3500 (4000)	10 - 35 ha
Nhóm nhà ở	1000 - 3000	300 - 700 (800)	4 - 6 ha

Đó là một số số liệu (tham khảo) thời hiện tại để có được một hình dung sơ bộ về các khu dân cư đô thị.

Để có thể có một cách nhìn hoàn chỉnh, ta cần nghiên cứu khái niệm ở, khái niệm đơn vị ở và khái niệm quy hoạch xây dựng các đơn vị ở xuyên suốt các chặng đường lịch sử mà nhân loại đã trải qua.

Thời Ai Cập cổ đại, ví dụ tiêu biểu về xây dựng các khu ở trong đô thị ta có thể kể ra là hoạt động xây dựng thành Kahun. Thành Kahun được xây dựng vào thời kì nhà vua Senuser II Vương triều thứ XII, là một ví dụ tương đối tiêu biểu minh họa cho cách ở thời đại Cổ đại. Thành phố có mật độ cao và gần như được tạo thành bởi các khu ở, trong khi ngôi kim tự tháp Kahun được tách ra khỏi và đặt ở một khu vực khác. Thành phố được xây làm 3 khu vực, một khu vực dành cho nô lệ, một khu vực dành cho quý tộc và nhà vua và một khu vực dành cho tầng lớp trung lưu. Quan sát các mặt bằng nhà ở khai quật được trong thành phố, ta thấy sự tương phản giàu nghèo và sự phân chia đẳng cấp rất rõ rệt.



*Hình 1.1: Thành Kahun, Ai Cập cổ đại
1. Cung điện chủ nô lệ; 2. Khu nhà ở nô lệ.*

Thời Hy Lạp cổ đại, ví dụ tiêu biểu về tổ chức khu ở trong thành phố ta có thể xem xét là trường hợp thành phố Milet. Thời Hy Lạp cổ đại và La Mã cổ đại, trong thành phố đã hình thành các "phường". Các "phường" ở Milet có quy hoạch ngay ngắn, vuông vắn, các ô phố ở phía Nam Milet lớn hơn các ô phố ở phía Bắc, phường lớn nhất có kích thước 30m x 52m.

Xen kẽ cạnh các phường, ta thấy có các kiến trúc công cộng như toà thị chính, trường học, agora (quảng trường), acropole (thánh địa), nhà hát và sân vận động.

Thời Trung thế kỷ, cho đến thế kỷ XVII (thời kỳ Tư bản chủ nghĩa tiền kỳ), đô thị châu Âu có xuất xứ từ đô thị kiểu doanh trại ở La Mã phát triển lên, cộng thêm với đô thị kiểu burg, có nguồn gốc từ Đức và các đô thị thương nghiệp, bộ mặt đô thị và cách sống, kiểu ở có nhiều đặc điểm đáng lưu ý.

Lãnh chúa phong kiến thường xây dựng nhà ở kiểu pháo đài ở khu vực đồi cao và giữa trung tâm đô thị.

Không chỉ ở Đức có các thành phố burg (Kvelinburg, Merzeburg, Hamburg...) mà ở nhiều nơi khác cũng có đô thị kiểu này, ví dụ như Strasbourg ở Pháp.

Dần dần, các thế lực tôn giáo và các thế lực các phường hội (guild, handses) của người dân lớn lên, lấn át sức mạnh của các thế lực lãnh chúa phong kiến, tạo cho bộ mặt đô thị một vẻ đẹp mới, đặc biệt những nhà ở thời kỳ Trung thế kỷ châu Âu có những nét rất đặc thù, rất lãng mạn và môi trường sống rất sinh động. Sự giải thể của nền thống trị phong kiến, mang đến một đặc điểm mới cho nền kinh tế hàng hoá là tự do, xúc tiến phát triển cho sức sản xuất, đã làm thay đổi mối quan hệ sản xuất cũ cũng như mối quan hệ đẳng cấp. Hình thái nhà ở mới thời Trung thế kỷ và thời Tiền tư bản ở châu Âu gạt bỏ các bó buộc cũ, đối diện với tự do xây dựng. Tuy vậy, cũng chính sự tích lũy tư bản sẽ phá bỏ tính chất ưu việt này, đào sâu thêm mối quan hệ giàu nghèo, làm biến dạng ưu thế của cách xây dựng các đô thị và nhà ở Trung thế kỷ.

Trong khi đó, cách tổ chức các khu ở trong đô thị ở phương Đông, đặc biệt là ở Ấn Độ và Trung Quốc, cũng có những phát triển đáng chú ý.

Ở Ấn Độ Cổ đại, người Ấn Độ đã tỏ ra là những bậc tiên phong trong xây dựng đô thị và xây dựng nhà ở, những thành tựu về các mặt này đã thể hiện ở Mohenjo Daro, Shanhu Daro (thuộc vùng Sing) và Harappa (ở Punjab).

Những thành phố trên được quy hoạch bởi những mạng khu ở vuông vắn, đường rộng 10 mét, có những con đường trục chính theo hướng Nam - Bắc

và hướng Đông - Tây, có nhà xây ngay ngắn bằng gạch đỏ, cao một tầng và hai tầng.

Vào khoảng 1000 trước Công nguyên, người Ấn Độ - theo Cổ văn Manasara (một phần của bộ kinh Silpa) - đã áp đặt một sơ đồ vũ trụ cho việc xây dựng các thành phố, hướng tới việc tổ chức một môi trường trật tự vào việc xây dựng đô thị kiểu hình vuông Vastu Parusha. Hình vuông này - có nhiều cách vẽ khác nhau - lại được chia thành các ô vuông nhỏ (mỗi cạnh của thành phố được chia làm 8 phần hoặc 9 phần). Đó là một trong nhiều cách định cư của người Indo - Arian. Các đẳng cấp trong xã hội được cho ở vào các khu vực có hướng và vị trí khác nhau.

Vào thời Trung cổ, Ấn Độ có thành phố Udaipur nổi tiếng, khi xây dựng rất chú ý đến địa hình và nguồn nước.

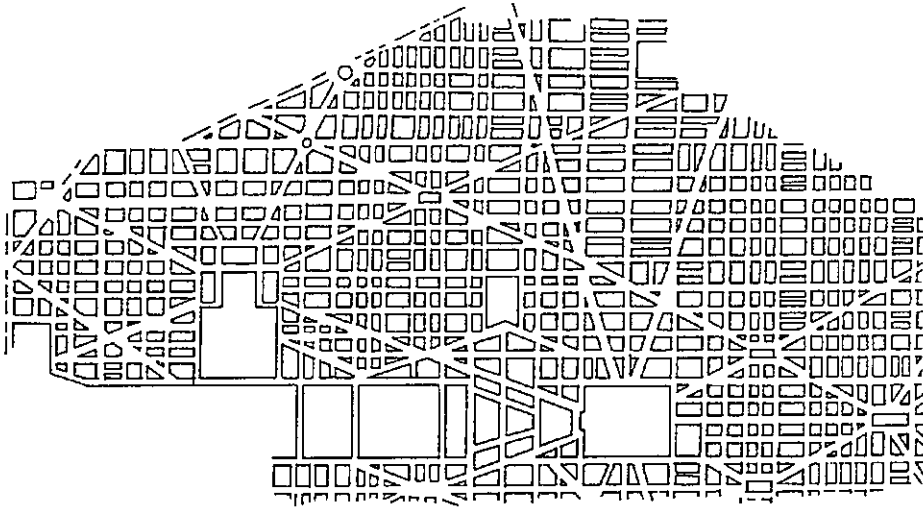
Lịch sử phát triển các khu ở trong các thành phố Trung Quốc, từ thời Cổ đại, đã cho thấy ở Trung Quốc có rất nhiều hình thức định cư. Đời Tấn Hán, trong thành phố đã có các khu ở rộng đến 17 ha. Thời Tam Quốc, Tào Ngụy Tấn, các đơn vị ở được gọi là "lý", diện tích rộng đến 30 ha.

Đến đời Đường, quy mô thành quách lại càng mở rộng, ví dụ dân số thành Trường An đời Đường lên đến 1.000.000 người, diện tích đất sử dụng 80 km², trong thành phố chia ra các đơn vị ở gọi là "phường" trung bình rộng 80 ha, loại bé 17 ha.

Tiếp theo, thời Bắc Tống có thành Kha Lương, đời Minh Thanh có thành Bắc Kinh, đều là các thành phố có cấu trúc ở và sự phân chia công năng tương đối thích hợp.

Ở phương Tây, từ thế kỷ XVII và XVIII trở đi, do sự phát triển ồ ạt của kinh tế hàng hoá và sản xuất công nghiệp đại quy mô, các hình thức ở phải đan cài, xen kẽ vào với khối sản xuất, nên thành phố thực tế là một khu nhà ở lớn.

Cũng có những ví dụ tốt về quy hoạch, quan tâm đến thẩm mỹ đô thị, xây dựng các đơn vị ở theo kiểu "phường nhỏ", như Washington ở Mỹ, nhưng đa phần các thành phố Âu Mỹ, đặc biệt là với các thành phố cũ phát triển lên, các đô thị gặp phải tình trạng khủng hoảng về nhà ở, nên các khu ở cần xây rẻ và mật độ cao, nên quy mô các đơn vị ở rất lớn và thường bố cục theo kiểu trại lính đơn điệu. Chính vì vậy chất lượng môi trường ở sút kém rất nhanh.



Hình 1.2: Mặt bằng đô thị Washington và các phường ở

Trong xã hội phương Tây, đã có những phản ứng đối với tình hình đáng báo động đó. Nước Anh là một đất nước phát triển tư bản chủ nghĩa vào loại sớm nhất, nên đối mặt trước tiên với những vấn đề về chất lượng ở trong đô thị, vì vậy cũng xuất hiện nhiều những ý tưởng mong muốn giải quyết vấn đề môi trường ở nhiều nhà trí thức và kiến trúc sư tiến bộ.

Điển hình nhất trong giới trí thức Anh bấy giờ là William Morris (1834 - 1896), lúc đầu là một sinh viên kiến trúc, lúc trưởng thành là một nhà xã hội học, một nhà thơ, Morris chịu ảnh hưởng của tư tưởng của Marx, Engels, nhưng con đường ông chọn lựa là chủ nghĩa xã hội không tưởng. Như nhiều trí thức khác lúc bấy giờ, ông bàng hoàng trước sự phát triển không tiền khoáng hậu của chủ nghĩa tư bản công nghiệp và chủ trương ngăn chặn sự tập trung dân cư, muốn làm "biến mất" các đô thị lớn, hướng về việc xây dựng một lối sống "bình lặng" và "thuần phác" như thời trung thế kỷ.

Chính vì vậy, những ý định của Morris xa rời thực tế, mà sau đó ít lâu nhân loại thấy Học thuyết thành phố - vườn của Ebenezer Howard dễ chấp nhận hơn.

Ebenezer Howard (1850 - 1928) vào thời gian cuối thế kỷ XIX, trong tác phẩm "Ngày mai - con đường hoà bình dẫn tới những cải cách chân

chính", đã nêu ra một học thuyết mới về việc phân bố lại hệ thống dân cư. Năm 1903, ông công bố tiếp cuốn sách "Thành phố - vườn của ngày mai", trong đó nêu lên 3 nguyên tắc chính:

- Kiểm soát sự bành trướng đô thị và hạn chế việc tăng dân số lao động đô thị.

- Loại trừ nạn đầu cơ đất đai.

- Điều hoà các hoạt động sinh hoạt (ở nơi ở, nơi làm việc, nhà máy, chợ búa và các nơi nghỉ ngơi, giải trí).

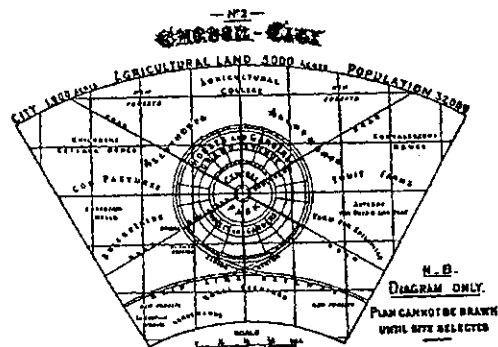
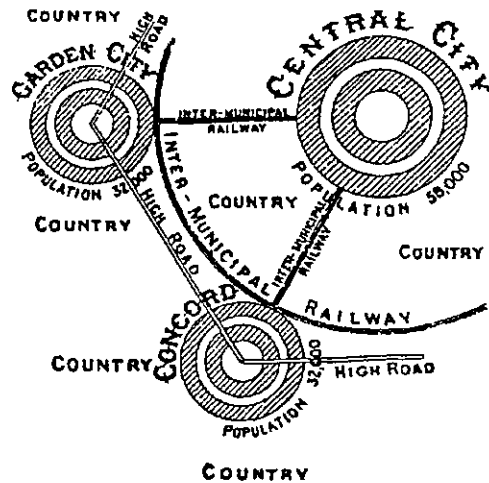
Howard hình dung hệ thống thành phố - vườn của ông bao gồm 6 thành phố nhỏ một (mỗi thành phố có 32.000 dân) bao quanh một thành phố trung tâm (thành phố mẹ 58.000 dân), đó là các "cộng đồng xã hội chủ nghĩa, mà tổng thể tạo thành 1 liên bang". Mỗi đô thị của Howard có dạng hình tròn, diện tích 400 ha, và ông đã miêu tả hình ảnh nó như sau:

"Sáu đại lộ lớn - mỗi đại lộ rộng 36 mét - xuyên qua thành

phố xuất phát từ trung tâm, chia thành phố thành các phần đều nhau là các khu ở. Ở chính tâm, một không gian vòng tròn khoảng 2,2 ha được dành làm một vườn hoa đẹp. Các công trình công cộng lớn được đặt quanh vườn hoa này: toà thị chính, nhà hoà nhạc và hội họp, nhà hát, thư viện, bảo tàng, nhà triển lãm hội hoạ và bệnh viện...; Quanh công viên trung tâm - ngoài chỗ cất

Nº 5.
— DIAGRAM —

ILLUSTRATING CORRECT PRINCIPLE OF A CITY'S GROWTH - OPEN COUNTRY EVER NEAR AT HAND, AND RAPID COMMUNICATION BETWEEN OFF-SHOOTS.



Hình 1.3: Mô hình thành phố - vườn của Ebenezer Howard

qua các đại lộ tán xạ (chạy vòng tròn) hoàn thiện một toà nhà rộng bằng kính, được gọi là Cung Pha lê, hướng về phía công viên. Công trình này vào lúc mưa gió sẽ là nơi gặp gỡ có lợi cho công chúng..."

Mỗi thành phố vườn là một đơn vị tự trị, từ thành phố mẹ sẽ có 6 đường xe hoả toả ra nối liền với 6 đô thị thành phần và 6 thành phố này cũng được nối với nhau bởi một tuyến xe lửa chạy vòng tròn.

Howard đã gợi lên một phương thức ở, một kiểu đô thị mới, đã đặt nền móng cho kiểu đô thị vệ tinh và sự phát triển các đô thị vệ tinh ở Anh sau này. Chính Howard cũng đã tham gia vào thực nghiệm kiểu thành phố - vườn, mà tiêu biểu là sự xuất hiện hai thành phố vườn Letchwort và Welwyn ở Anh.

Mô hình thành phố vườn suốt 100 năm qua, luôn luôn được các nhà nghiên cứu đánh giá cao và cho rằng có khả năng thích hợp, lý tưởng đối với nhiều nơi trên thế giới. Letchwort và Welwyn là 2 đô thị kiểu vườn thí nghiệm đầu tiên, do không bám sát được các nguyên tắc của Howard nên bộc lộ khá nhiều nhược điểm, tuy vậy những bài học quý và những ưu điểm của 2 thành phố này cũng rất đáng được nói đến. Gần đây nhất, một giáo sư ở Trường đại học Wesminster cho rằng: "Thành phố - vườn cho phép tạo ra khu định cư mới kết hợp được mọi ưu điểm của cuộc sống đô thị và nông thôn. Thành phố cân bằng hài hoà giữa môi trường mới xây dựng và đất nông nghiệp, giữa không gian nhân tạo và thiên nhiên".

Giáo sư này còn cho biết thêm, đến nay, sau hơn một trăm năm tồn tại, "Letchwort vẫn là nơi ở tuyệt vời".

Letchwort, vào năm 1903, được Parker và Unwin thiết kế, theo tư tưởng của Howard. Letchwort vốn là một trang trại 2000 ha ở về phía Bắc London được Howard mua lại và uỷ nhiệm cho Barry Parker và Raymond Unwin quy hoạch chung và đôn đốc xây dựng.

Letchwort là ví dụ đầu tiên của Howard, cũng là ví dụ đầu tiên của quy hoạch đô thị thế giới, là sự cụ thể hoá của sơ đồ trừu tượng của thành phố - vườn, tuy vậy nó chỉ giống sơ đồ này ở chỗ đặt công viên ở trung tâm thành phố, cũng ở đây toả ra nhiều đường tán xạ, diện tích cây xanh rất rộng rãi, cộng với các công trình công cộng đặt gần công viên trung tâm này, trong đó thị này có đường Broadway rộng rãi nhất, với chiều ngang lên tới 30 mét.

Nhà ở ở đây bố trí tự do, các khu ở có cấu trúc hình móng ngựa, khu công nghiệp đặt ở phía Đông thành phố và có một nhược điểm khá rõ là đường xe lửa cắt qua thành phố.

Quy hoạch xây dựng nhà ở và công năng thẩm mỹ thành phố có thể nói là tương đối thành công, với cách tổ hợp các nhóm nhà ở khéo léo (bố trí không quá 60 gia đình/ha), với đường đi khi thẳng khi uốn lượn, với các kiểu nhà cotage tạo nên các điểm nhìn đẹp. Tuy vậy, dân số ở đây tăng chậm, đến năm 1936 cũng chỉ có 19.000 dân do đô thị Letchwort không được quy hoạch để trở thành một đơn vị tự trị.

Welwyn là thành phố - vườn thực nghiệm thứ 2, vào năm 1919 được quy hoạch xây dựng với dự kiến dành cho 50.000 dân với 953 ha, cách London 35km về phía Bắc. Tuy có ưu điểm là cảnh quan đẹp với nhà ở, có nhiều không gian mở với trường học... nhưng đường xe lửa vẫn cắt qua trung tâm thành phố, không trở thành một đơn vị tự trị, dân ở đây vẫn đi làm ở London nên thành phố phát triển chậm, đến năm 1937 vẫn chỉ có dân số 35.000 người.

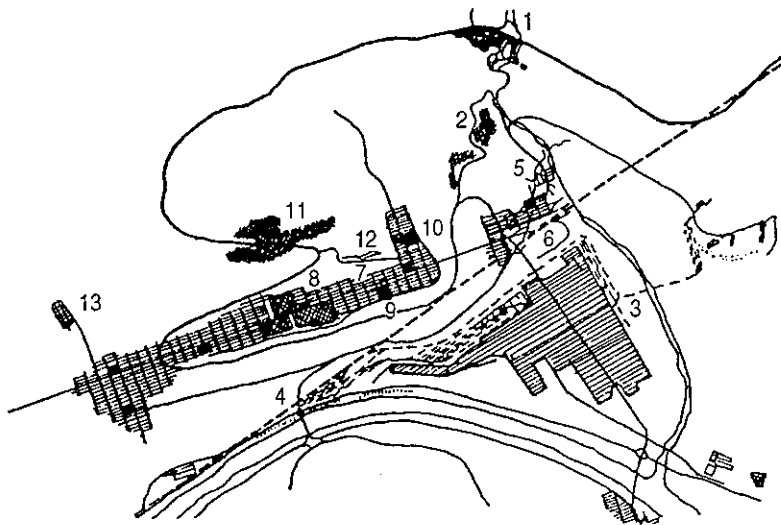
Do sau này đổi kiểu sở hữu bất động sản, nên những thành phố vườn thí điểm này mới có sức sống mới trong phát triển đô thị.

Trong lý luận quy hoạch đô thị thời kỳ đầu thế kỷ XX, các ý niệm về sáng tạo của Tony Garnier ở Pháp, với các khu ở tách ra khỏi các khu vực khác trong phương án "thành phố công nghiệp" cũng là một tìm tòi đáng chú ý.

Vào những năm 1901, 1904 và 1917, Tony Garnier, trên cơ sở quy hoạch giả thiết làm cho thành phố Tusculum ở gần Roma, đã công bố những ý tưởng về một thành phố kiểu mới, với dân số dự kiến 3.500 dân, có các khu ở đặt về phía Tây Bắc thành phố, được tạo thành bởi các tiểu khu nhà ở, tương ứng với tiểu khu này, còn bao gồm một trường học, các công trình dịch vụ thương nghiệp, với rất nhiều diện tích cây xanh.

Quan niệm của Tony Garnier được Le Corbusier đánh giá rất cao và ảnh hưởng rất lớn đến tư tưởng quy hoạch của Le Corbusier.

Tuy vậy, lý luận và thực tiễn quy hoạch xây dựng các đơn vị ở chỉ thực chuyển sang một trang mới khi xuất hiện những đóng góp mới về đơn vị láng giềng của Clarence A. Perry và lý luận về khu ở của Clarence Stein - Herry Wright (hệ thống Radburn).

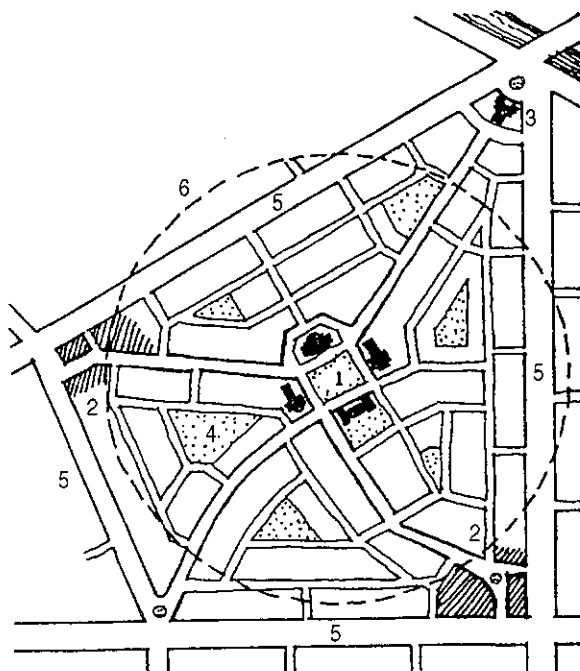


Hình 1.4: Phương án Thành phố công nghiệp của Tony Garnier
 1. Trạm thủy điện; 2. Nhà máy dệt; 3. Khu công nghiệp; 4. Nhà ga hành khách;
 5. Thành phố cũ; 6. Nhà ga đầu mới; 7. Khu nhà ở; 8. Trung tâm thành phố;
 9. Trường tiểu học; 10. Trường chức nghiệp; 11. Bệnh viện và nhà an dưỡng;
 12. Kiến trúc công cộng và công viên; 13. Nghĩa địa

1.2. ĐƠN VỊ LÁNG GIỀNG CỦA CLARENCE A. PERRY VÀ LÝ LUẬN KHU Ở CỦA CLARENCE STEIN - HENRRY WRIGHT (HỆ THỐNG RADBURN)

Về ý nghĩa quan trọng của việc phát kiến ra lý luận về đơn vị láng giềng của Clarence A. Perry, có chuyên khảo (2) đã viết: "Thiết kế đô thị hiện đại thế giới ngày nay được đặc trưng bằng việc chia đô thị thành các vùng quy hoạch, các khu nhà ở và các đơn vị ở". Người đã đề xuất quan niệm những đơn vị ở trong quy hoạch thành phố được ứng dụng rộng rãi này là Clarence Perry, một kiến trúc sư Mỹ. Bắt đầu từ thực tế đề xuất việc tổ chức các khu ở nhỏ cho New York vào những năm 1923, 1924, vào thời gian này Perry đã công bố lý thuyết xây dựng đô thị theo các đơn vị cơ bản là đơn vị ở mà Perry đã gọi là các đơn vị lân bang gia đình (the family's neighbourhood, unité de voisinage). Đó là một đóng góp quan trọng vào nền văn hoá xây dựng đô thị hiện đại, khai thông một hướng phát triển đô thị hợp lý mới, luận thuyết của Perry thực sự đã gây một chấn động trong dư luận các giới chuyên môn và công chúng (Đặng Thái Hoàng, Lịch sử đô thị, Nhà xuất bản Xây dựng, 2000).

Chuyên khảo trên đề cập tiếp: "Sau khi công bố báo cáo xây dựng đô thị theo tiểu khu năm 1923, Clarence tiếp tục nghiên cứu sâu lý thuyết và phát kiến của ông được ứng dụng rộng rãi khắp nơi, từ các nước tư bản đến các nước xã hội chủ nghĩa với các nội dung mới mẻ".



Hình 1.5: Sơ đồ Đơn vị lán giềng của Clarence Perry

1. Trung tâm đơn vị; 2. Thương nghiệp và ký túc; 3. Cửa hàng hoặc nhà thờ;
4. Đất cây xanh; 5. Đường phố lớn; 6. Bán kính (1/2 dặm Anh).

Nguyên tắc chung của việc bố cục đơn vị ở bao gồm những nội dung chính sau đây:

- Về quy mô và về giao thông nhìn chung đơn vị lán giềng nên có quy mô vào khoảng 5.000 người, quy mô nhỏ hơn có thể 3.000 ~ 4.000 người, như vậy sẽ thích hợp với việc đặt một trường tiểu học với khoảng 1.000 học sinh. Trường học này nên đặt ở tâm đơn vị ở và không có giao thông xuyên qua. Đơn vị lán giềng được bao quanh bởi đường thành phố, đường này không xuyên qua đơn vị lán giềng, giao thông nội bộ không nên hạn chế, không cho giao thông thành phố xuyên qua, giao thông ăn sâu vào bên trong nên là giao thông cụt.

- Diện tích của đơn vị lán giềng nên bằng khoảng 160 mẫu Anh (tương ứng với 65 ha), mỗi mẫu Anh bố trí đất cho 10 hộ, bán kính phục vụ của trường học nên bằng 0,5 dặm Anh (không quá 800 mét).

- Tâm đơn vị ở có trường học, vành đai ngoài có cửa hàng thương nghiệp và nhà ở ký túc, còn có thể là nhà thờ, gần trường học có thể có lối cây xanh, phòng vận năng, bể bơi, thư viện, v.v...

Những nguyên tắc này được C. A. Perry công bố hoàn chỉnh vào năm 1929. Theo Perry, với cách tổ chức đơn vị ở của ông, cùng với việc sử dụng chung các công trình dịch vụ, việc tiếp xúc lán giềng sẽ tạo ra những tiền đề tốt, làm sống động xã hội, ông cũng chủ trương dùng những kết quả điều tra xã hội học để ngăn ngừa những trở ngại cho việc tiếp xúc lán giềng như chủng tộc, tôn giáo, giàu nghèo và địa vị xã hội...

Lý luận về đơn vị lán giềng của Perry được Clarence Stein và Henry Wright nghiên cứu kỹ hơn bằng phương án Redburn (đô thị thời đại xe hơi), với những giải pháp quy hoạch chủ yếu sau đây:

a) Thay đổi các cụm nhà ở nhỏ bằng các khối nhà ở lớn, ngăn ngừa giao thông ô tô đi qua các khối nhà ở này.

b) Đường đi lại trong đơn vị ở sẽ phân chia theo công năng và không vượt quá 4 loại đường.

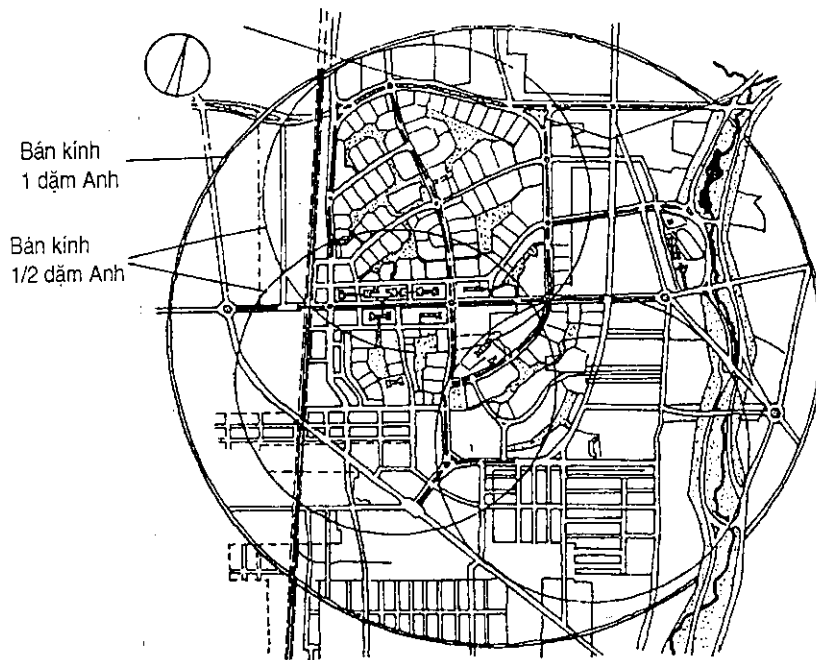
c) Tổ chức giao cắt lập thể giữa đường ô tô và đường bộ hành.

d) Các phòng ở trong nhà ở không hướng ra mặt đường mà hướng ra vườn hoa và lối đi bộ sau nhà.

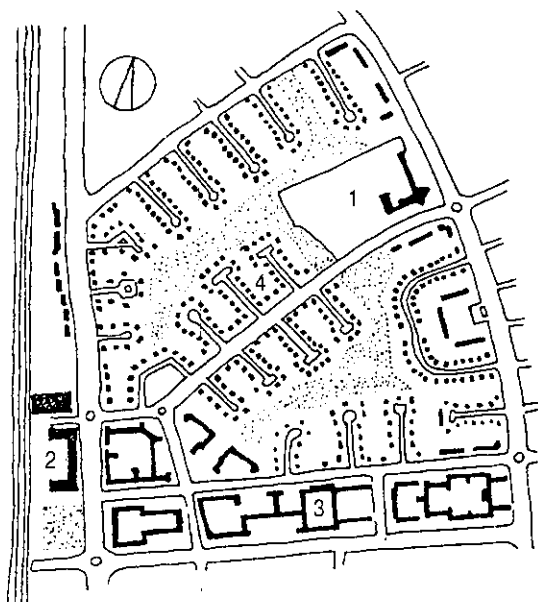
e) Dải cây xanh rộng của các khối nhà ở lớn ăn lan vào khu vực công cộng.

Lý luận của Clarence Stein với tên gọi hệ thống Redburn được tổng kết từ thực tế hình thành của một thị trấn 25.000 dân, đặt cách New York 16 dặm, gồm 3 đơn vị lán giềng (3 tiểu khu) hợp thành, mỗi đơn vị có đường kính 0,5 dặm, có số dân từ 7.500 đến 10.000 người và 3 đơn vị quy hoạch này có bố trí một trung tâm công cộng.

Cuộc khủng hoảng kinh tế sau đó đã làm đứt gãy công việc quy hoạch của 3 thành phần quy hoạch này và quan niệm xây dựng các khối nhà ở lớn (Super Complese) cũng được thay thế bằng việc xây dựng các kiểu nhà ở nhỏ, vốn là cách ở lâu đời của người Mỹ.



Hình 1.6: Hệ thống Redburn



1. Trường tiểu học;
2. Cửa hàng;
3. Nhóm nhà ở tập thể;
4. Các nhà ở nhỏ.

Hình 1.7: Quy hoạch phân luồng người và xe cộ trong hệ thống Redburn

Tuy vậy lý luận và thực tiễn quy hoạch và xây dựng các đơn vị ở theo đơn vị láng giềng của Clarence Perry và Clarence Stein về sau tiếp tục có ý nghĩa lớn lao và tìm thấy những bước phát triển mới của nó ở Tây Âu cũng như ở các nước xã hội chủ nghĩa.

Trước khi xuất hiện khái niệm đơn vị ở láng giềng, tổ chức kiểu ở và cách sống tư bản chủ nghĩa gặp nhiều vấn đề, thời đại công nghiệp và bước phát triển mới của giao thông khiến cách quy hoạch xây dựng không dựa trên một cấu trúc tổng thể gặp nhiều vấn đề, thậm chí dẫn đến khủng hoảng. Chính vì vậy, sự ra đời của đơn vị ở láng giềng (Neighbourhood Unit) chính là sự phản ứng chống lại lề lối quy hoạch truyền thống. Việc tổ chức nội bộ đơn vị ở không có giao thông xuyên qua, chống được tiếng ồn của ô tô, việc trẻ em đi học an toàn trong một không gian có độ lớn thích hợp, đã khiến cho kiểu quy hoạch đơn vị ở được ưa chuộng ở nhiều khu vực trên trái đất.

1.3. XÂY DỰNG NHÀ Ở VÀ ĐƠN VỊ Ở Ở CHÂU ÂU GIAI ĐOẠN TRƯỚC VÀ SAU CHIẾN TRANH THẾ GIỚI THỨ II

Quy hoạch đơn vị ở theo Clarence Perry và Clarence Stein đã gặp khó khăn khi phát triển ở Mỹ, vì ở Mỹ nhà ở tư nhân chiếm vai trò chính trong hoạt động quy hoạch và xây dựng nhà ở. Ở Mỹ chỉ được áp dụng một số ưu điểm nhất định ở cách quy hoạch này (bản kính phục vụ, giao thông lập thể, đường dành cho khách bộ hành), thì ở châu Âu, việc ứng dụng quy hoạch đơn vị ở lại tìm thấy một sự phát triển đại trà.

Có một sự trùng hợp nào đó giữa tư tưởng và thực tiễn quy hoạch xây dựng các đơn vị ở của Le Corbusier ở Pháp, của các kiến trúc sư Anh, Pháp và nhà đương cục những đất nước này thời kỳ trước và sau chiến tranh thế giới thứ II và việc học tập, trao đổi giữa họ với Clarence Perry và Clarence Stein, Henry Wright.

Trước hết, ta thấy có một sự ngẫu hợp ý tưởng nào đó khi ở châu Âu đương thời, Le Corbusier đã nghiên cứu các toà nhà ở lớn như những con tàu, như những tu viện Cartésien, mà sau này thể hiện ở các đơn vị nhà ở lớn ở Marseilles cũng như một số nơi khác ở Pháp.

Thật ra, cùng thời, thậm chí có khi còn xuất hiện trước khi có luận điểm của Clarence Perry, đã ra đời một số khu nhà ở tốt ở châu Âu, chẳng hạn khu

nhà ở Kifkrök ở Rotterdam, Hà Lan (1925, KTS. Oud), khu nhà ở Damerstock, ở Karlsruhe, Đức (1928, KTS. Walter Gropius), khu nhà ở Siemenstadt ở Berlin, Đức (1930, KTS. Walter Gropius), tiểu khu nhà ở Britz, Berlin, Đức (1925, KTS. Bruno Taut và M. Wargner).

Trước chiến tranh thế giới thứ II, do việc chuẩn bị chiến tranh cũng như chuẩn bị đối phó với chiến tranh, nên ở nhiều nước châu Âu, hoạt động xây dựng các khu ở lắng xuống, chỉ sau chiến tranh thế giới thứ II, hoạt động xây dựng đô thị theo kiểu các đơn vị ở mới sôi động lên.

Nước Anh là nước đi đầu trong việc xây dựng nhiều thành phố vệ tinh quanh London, mỗi thành phố có một số khu dân cư theo cấu trúc đơn vị ở. Người chỉ đạo quy hoạch Đại London, từ năm 1944 là Abercrombie, lấy tư tưởng chỉ đạo là xây dựng các thành phố - vườn hoa, với thể hệ thứ nhất là 8 thành phố mới ở Anh, mà ví dụ tiêu biểu là Harlow.

Harlow cách London 37 dặm về phía Bắc, rộng 450 ha, dự kiến cho 6 vạn người mật độ 133 người/ha; Harlow có 14 đơn vị lắng giếng (đơn vị ở), mỗi đơn vị lắng giếng từ 3500 đến 6000 người, mỗi đơn vị có 1 trường tiểu học và một trung tâm. Đường thành phố không xuyên qua đơn vị ở, các đường nội bộ đi bên trong tạo thành bởi những tuyến cong, nhà ở 1 ~ 3 tầng và một môi trường cảnh quan tạo điều kiện ở chất lượng cao.

Các đô thị khác ở Anh thuộc thể hệ đô thị mới thứ nhất còn có Stevenage, Welwyn, Hardfield, Basildon, Crawley v.v... được tiến hành xây dựng vào khoảng những năm 1946 - 1950.

Vào khoảng năm 1950, ở châu Âu, Thụy Điển trên cơ sở rút kinh nghiệm xây dựng các đơn vị ở ở Anh, đã xây dựng thành công đô thị vệ tinh ở Vellingbie ở gần Stockholm. Vellingbie rộng 290 ha, dân số dự kiến 25000 người, được tạo thành bởi 6 đơn vị lắng giếng và 1 khu vực trung tâm, mỗi đơn vị lắng giếng và 1 khu vực trung tâm có 3000 - 4000 người. Kinh nghiệm của Vellingbie, đến lượt nó, lại có ảnh hưởng rất lớn ở châu Âu và trên thế giới. Các đơn vị ở của Vellingbie được bố cục theo kiểu nhà ở đặt ở vành ngoài biên giới, nội bộ là dải cây xanh liên tục; tổ chức giao thông chú ý tách riêng đường ô tô và đường người đi bộ, vì vậy không gian giao thông và không gian sinh hoạt cũng được tách riêng.

Chính vì vậy, các nhà nghiên cứu đã tổng kết lại và đánh giá cao những đóng góp của Clarence Perry, và đã có nhận xét như sau: "Có thể cho rằng, những đóng góp của Perry đã góp phần đột phá những bó buộc của tập quán cũ, đã nắm vững được đường lối phát triển của thời đại, phù hợp với những đòi hỏi thay đổi của xã hội, đã tuân thủ những quan niệm giá trị tương tác giữa con người và tự nhiên, đã nắm vững được những ý thức về môi trường và quá trình thiết kế môi trường cũng như đặt vị trí của đơn vị ở lên đúng tầm quan trọng của nó".

Khu New Town ở thành phố Columbia ở Mỹ hoặc 5 khu đô thị mới ở gần Paris cũng là những thể nghiệm mới mẻ về quy hoạch đơn vị ở trong thập niên 60 của thế kỷ XX. Khu vực New Town ở thành phố Columbia, khi hoàn thành vào năm 1981, sẽ dung nạp được 110.000 người, về quy hoạch, chia làm 3 cấp từ nhỏ đến lớn là đơn vị láng giềng, khu dân cư và thành phố, bao quanh trung tâm thành phố là bảy khu dân cư với 23 đơn vị láng giềng, mỗi khu dân cư (Estate) trung bình 10.000 ~ 15.000 người, có ngân hàng, siêu thị, cửa hàng thuốc, kiến trúc dịch vụ, mỗi khu dân cư có 3 - 4 đơn vị láng giềng, mỗi đơn vị láng giềng có trường tiểu học, công viên, sân chơi, bể bơi và cửa hàng.

Tiếp theo, đô thị Milton Keynes thuộc thế hệ đô thị mới thứ 3 ở Anh sau chiến tranh nổi lên như là một ví dụ mẫu mực về kiểu quy hoạch đô thị thiết kế theo tiểu khu, với những đặc điểm sau đây:

a) Milton Keynes cách London 80km, cách Birmingham 100km, là một đơn vị đô thị độc lập, tự chủ, không còn là một thành phố "ngủ", một vệ tinh của các đô thị lớn.

b) Nó giống như một số New Town của Paris, có xuất phát điểm là phát triển từ một số thôn, làng lên, nên không phải bắt đầu từ con số "0".

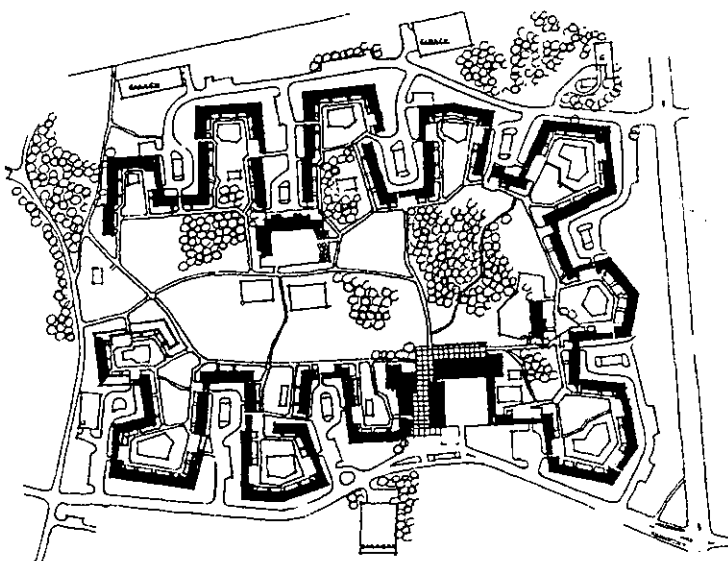
c) Mạng lưới giao thông được tổ chức theo kiểu mạng ô vuông, khoảng cách giữa 2 con đường là 1km, tạo thành các đơn vị láng giềng kiểu một ô phố lớn, diện tích 100 ha, mỗi cạnh chỉ có một lối vào ra dành cho ô tô.

d) Mạng lưới các cửa hàng thương nghiệp cơ sở không còn đặt ở tâm ô phố, mà đặt men theo đường cấp đô thị, tạo nên sự lựa chọn lớn hơn cho người dân.

Về kiểu bố cục đơn vị láng giềng, có thể tham khảo một số ví dụ thành công sau đây:

1. Kiểu bố cục tự do, có thể lấy quy hoạch đơn vị ở Mark Hall North ở Harlow, Anh làm ví dụ. Kiểu quy hoạch ở đây sử dụng những nhà 2 - 3 tầng kiểu liên kế, cá biệt có nhà 9 tầng đột xuất nhấn mạnh không gian, đặt men theo những tuyến đường hình vòng cung cho nên không gian quy hoạch rất giàu sức biểu hiện và sinh động, có biến hoá. Ở tâm đơn vị láng giềng có công viên, nhưng không có trường học và nhà thờ. Nhóm nhà ở cũng có công viên nhỏ, chất lượng sống của người dân rất cao. Mật độ tính chung cho toàn đơn vị ở là 125 - 130 người/ha.

2. Kiểu bố cục nhà ở men theo cạnh biên, ví dụ như đơn vị ở Baronbarkarna ở Thụy Điển. Các thông số của đơn vị ở là: diện tích 27 ha, số dân 3500 người, mật độ 130 người/ha, nhà cao 3 ~ 4 tầng. Đặc điểm của phương án quy hoạch là: các kiến trúc nhà cửa bố trí thành hình răng cưa men theo 3 cạnh của tiểu khu, tạo thành một không gian bán mở phía trong mang tính hướng nội mạnh, tách biệt giữa không gian động và không gian tĩnh, xe ô tô vào theo những con đường từ phía ngoài và quay xe ở những không gian hướng ngoại, còn công viên với những mảng cây xanh lớn bố trí ở khoảng giữa tiểu khu, vì vậy rất thích hợp với hoạt động của trẻ em, tạo thành một môi trường sinh hoạt có chất lượng.



Hình 1.8: Tiểu khu Baronbarkarna ở Örebro, Thụy Điển.
KTS. P. A. Ekholm, S. White

3. Kiểu bố cục nhà ở thành dãy song song, ví dụ như trường hợp khu nhà ở Tomokawa ở Tokyo, Nhật Bản. Các thông số của đơn vị ở là: diện tích 55 ha, dân số 18600 người, mật độ 328 người/ha. Khu ở có những đặc điểm sau đây: **hướng nhà ở hoàn toàn theo hướng Bắc - Nam**, chia thành nhiều nhóm nhà ở; giữa các nhóm nhà bố trí không gian cây xanh, có sự tách biệt giữa đường đi và dải cây xanh, có bố cục khéo léo nên tuy nhà ở bố trí song song nhưng vẫn có cảm giác đa dạng, biến hoá; chỗ đỗ xe đặt ở ngoại vi nhóm nhà có chỗ đỗ xe, không cho phép hoạt động của xe cộ ảnh hưởng đến hoạt động nội bộ của nhóm nhà, nội bộ trong nhóm nhà bố trí vườn hoa nhỏ và chỗ chơi cho trẻ em.

4. Kiểu bố cục kết hợp, ví dụ trường hợp đơn vị ở Lafayette ở Detroit, Mỹ, có diện tích 29 ha, 1800 hộ, khoảng 5400 dân, mật độ 186 người/ha. Đơn vị ở Lafayette bao gồm 2 nhóm nhà, dải không gian mở ở giữa lần lượt bố trí sân vận động, công viên và trường tiểu học, chiều cao biến đổi từ 1 - 2 tầng đến 21 tầng, tính nhịp điệu rất mạnh, tỉ xích thích hợp.

Nước Pháp gần đây đã tổng kết gần 3 thập kỷ xây dựng các khu đô thị mới, những thành phố mới này, một số với tư cách là những thành phố vệ tinh của Paris, ví dụ Cergy - Pontoise, Marne la Vallée, Évry... đã trở thành những đô thị tự chủ do đã có những trung tâm đô thị riêng biệt mà không phụ thuộc vào Paris.

Ngoài ra, kiểu đơn vị ở bố trí các cụm nhà ở khép kín không hoàn toàn cũng rất được cổ súy ở phương Tây. Trong loại này, các không gian bán mở được hình thành, tạo nên một môi trường sống ấm cúng, thân mật, sống động, ví dụ như trường hợp St. Francis Square Housing Development ở San Francisco, Mĩ, tiểu khu Bruket ở Anh, hay cụm nhà ở Skarnack ở gần Stockholm, Thụy Điển.

1.4. LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ TIỂU KHU CỦA LIÊN XÔ VÀ CÁC NƯỚC XÃ HỘI CHỦ NGHĨA (CŨ)

Trong khi lý luận của Clarence Perry về đơn vị ở chỉ được phổ biến ở một số nước phương Tây, đa phần ở Anh, Thụy Điển, Đan Mạch... mà không mang tính chất rộng khắp, thì việc ứng dụng những nguyên tắc về đơn vị ở lại được phổ cập rất nhiều ở Liên Xô và hầu hết các nước xã hội chủ nghĩa (cũ) như Bungari, Hungari, Rumani, Tiệp Khắc, Ba Lan và CHLB Đức. Từ

trong thực tế đến đúc rút thành lý luận, kinh nghiệm tạo nên một hệ thống lý luận về đơn vị ở mới với tên gọi “tiểu khu – micro rayon”.

Sau chiến tranh thế giới thứ II, nền kinh tế các nước xã hội chủ nghĩa sau giai đoạn phục hồi đã bước sang giai đoạn phát triển, song song với nó là trình độ khoa học kỹ thuật dần dần được nâng cao, đó chính là những tiền đề thuận lợi cho việc xây dựng thực nghiệm và xây dựng đại trà, đúc rút thành lý luận phát triển của quy hoạch xây dựng các tiểu khu và các khu nhà ở.

Hình thức xây dựng tiểu khu hay khu nhà ở (Microrayon và Housing Estate) không ngừng được tổng kết và nâng cao, là những bước tiến chứng tỏ sự hoàn thiện thêm một bước của lý luận quy hoạch khác của Perry.

Lý luận về tiểu khu đã tổng kết nên một số nguyên tắc quy hoạch chứng tỏ sự ưu việt của cách tổ chức đơn vị ở kiểu này, như quan niệm tiểu khu được phân định biên giới bằng đường thành phố, có cạnh biên là đường đô thị hoặc những giới tuyến tự nhiên như sông ngòi giới hạn, mà không cho phép đường thành phố cắt ngang qua đơn vị tiểu khu. Tiểu khu có cơ cấu hệ thống kiến trúc công cộng phục vụ, có quy mô lấy quy mô nhỏ nhất của trường tiểu học làm căn cứ và làm giới hạn dưới, lấy bán kính phục vụ lớn nhất của cơ cấu kiến trúc dịch vụ làm giới hạn trên.

Liên Xô và một số nước xã hội chủ nghĩa cũ còn góp thêm vào hoạt động xây dựng theo lý luận tiểu khu bằng cách cải tiến phương thức xây dựng kiểu phường (Kvartal). Năm 1958, nhà nước Liên Xô phê chuẩn tiêu chuẩn "Quy phạm quy hoạch và xây dựng đô thị", trong quy phạm quy hoạch tiểu khu là đơn vị cơ bản của thành phố và đưa ra những quy định cụ thể và chi tiết về quy mô tiểu khu, mật độ dân số, nội dung và các hạng mục các công trình dịch vụ công cộng. Bằng những cơ sở pháp lý này, tiểu khu bắt đầu trở thành một tế bào cơ bản của đô thị đất nước Xô viết.

Những năm 1950, 1960 trở đi, hoạt động xây dựng đô thị được đặc trưng bằng hoạt động xây dựng theo các tiểu khu nhà ở và đã để lại những dấu ấn lớn không chỉ ở Liên Xô mà còn ở nhiều nước xã hội chủ nghĩa Đông Âu khác.

Đô thị hiện đại đòi hỏi những bước phát triển mới đối với giao thông, khoảng cách giữa những tuyến đường lớn tăng lên, quy hoạch sử dụng đất

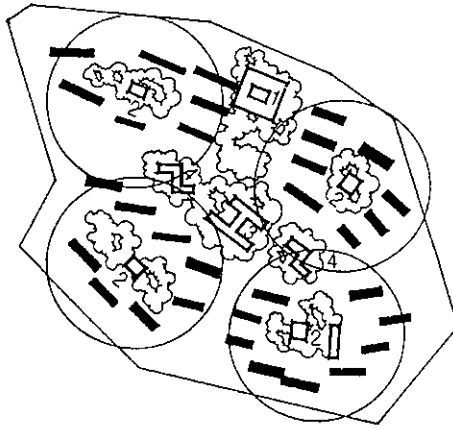
căng thẳng dẫn đến số tầng của nhà ở tăng lên, việc phân khu theo kiểu công năng bộc lộ nhiều nhược điểm, ngoài ra còn để đáp ứng việc nâng cao tính lựa chọn cho việc mua bán sử dụng hàng hoá, đáp ứng hơn nữa tính linh hoạt cho bố cục thành phố; đã xuất hiện hình thức tổ chức các "khu nhà ở" hoặc "khu nhà ở tổng hợp", là một tập hợp các tiểu khu, ngoài việc tồn tại các trung tâm của tiểu khu, còn có trung tâm khu nhà ở, thường đặt ở vị trí trung tâm, cân đối giữa các tiểu khu, nhằm hoàn thiện hơn việc đáp ứng các nhu cầu thường nhật của người dân.

Ngoài việc ứng dụng những nguyên tắc của Perry vào hoạt động xây dựng nhà ở của mình, khái niệm phường (Kvartal) của Liên Xô có xuất xứ từ những hoạt động xây dựng các khu phố trong thành phố cũ, phường được tạo thành bởi 4 con đường lớn, các khối nhà ở bố trí men theo đường và tạo ra những không gian mở lớn phía bên trong. Bên trong khu vực sân vườn này bố trí nhà trẻ, mẫu giáo hoặc chỗ chơi trẻ em. Kiểu phường này khác các khu phố cũ ở chỗ không gian cây xanh lớn, tạo điều kiện sống rộng rãi. Diện tích mỗi phường rộng độ 2 ~ 3 ha, nhưng trong bố cục thường nhấn mạnh trực quy hoạch nên có một số nhà hướng gió, chiếu nắng chưa được tốt, kiểu bố trí này có hạn chế là chưa thật quan tâm đến địa hình, chưa tận dụng được môi cảnh tự nhiên.

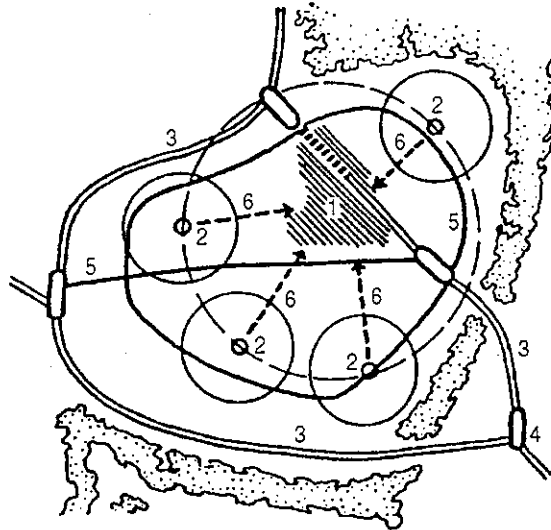
Sự đổi mới sang quy hoạch tiểu khu, trước "Tiêu chuẩn xây dựng đô thị" năm 1958 đã nói ở trên, là sự mở rộng hoạt động xây dựng các tiểu khu nhà ở thời gian trước và sau năm 1956, trên cơ sở giao lưu với phương Tây và học hỏi kinh nghiệm của họ được mở rộng.

Nguyên tắc cơ bản của quy hoạch tiểu khu được bao quát bằng những nét chính sau đây:

1. Tiểu khu (microrayon) là một khu đất ở được bao quanh bởi các đường thành phố, đường phát triển không được đi vào tiểu khu.
2. Tiểu khu nhà ở được phục vụ bởi một loạt các công trình kiến trúc công cộng phức lợi văn hóa sinh hoạt, bao gồm trường học, nhà trẻ, mẫu giáo và các cửa hàng.
3. Hình thành các nhóm nhà ở hoàn chỉnh, tạo thành các không gian sinh hoạt tiện lợi.



Hình 1.9: Sơ đồ nguyên tắc cấu trúc một tiểu khu nhà ở
 1. Trung tâm tiểu khu; 2. Công trình phục vụ cơ sở;
 3. Trường học; 4. Nhà trẻ và mẫu giáo.

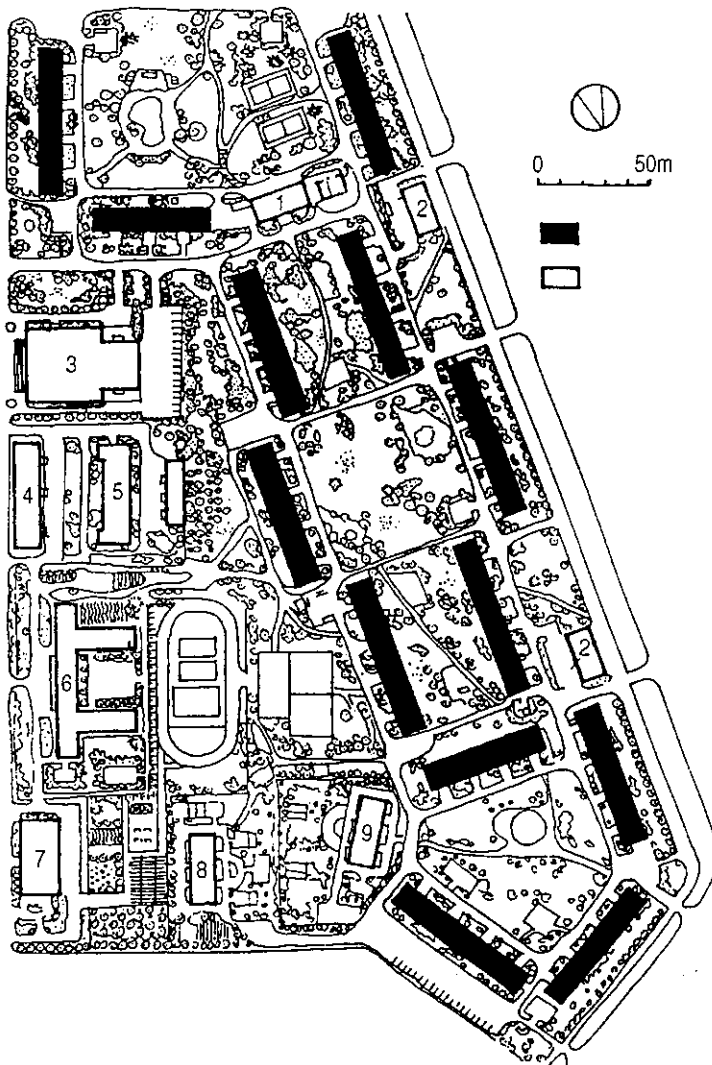


Hình 1.10: Sơ đồ bố trí một khu nhà ở
 1. Trung tâm khu nhà ở; 2. Trung tâm tiểu khu nhà ở; 3. Đường cao tốc;
 4. Giao cắt lập thể; 5. Đường xe cộ nội bộ; 6. Đường đi bộ.

Sự khác nhau giữa tiểu khu (microrayon) và phường (kvartal) là:

1. Trong các nhóm nhà ở không bố trí kiến trúc phục vụ công cộng, khiến cho nhóm nhà ở yên tĩnh, ấm cúng, riêng tư.

2. Loại bỏ cách bố cục khép kín của kiểu nhà ở xây dựng men theo chu vi, không còn quá nhấn mạnh quy hoạch kiến trúc đối xứng.
3. Coi trọng việc đáp ứng các nhu cầu sống đa dạng của người dân.



Hình 1.11: Tiểu khu nhà ở Nóvaia Trêremitskka số 9

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Trạm biến thế; | 2. Cửa hàng lương thực; |
| 3. Rạp chiếu bóng; | 4. Cửa hàng bách hóa |
| 5. Trạm điện thoại; | 6. Trường học; |
| 7. Nhà ăn; | 8. Trường mẫu giáo; |
| | 9. Nhà trẻ. |

Tiểu khu nhà ở đầu tiên thể hiện cô đọng nhất các nguyên tắc xây dựng theo tiểu khu là tiểu khu nhà ở thực nghiệm số 9 Novaia Trêrêrushka ở Maxcova (1956 - 1957), có diện tích 12 ha, dân số 3000 người, mật độ 250 người/ha, trong tiểu khu có bố trí đầy đủ trường học, nhà trẻ, cửa hàng, rạp chiếu bóng và sân bãi hoạt động ngoài trời, diện tích cây xanh chiếm 49%.

Tiếp theo là khu nhà ở ở Đại lộ Nôvôimailôvski ở Leningrad (1961 - 1964), khu nhà ở Ruxanôvski ở Kiép (1963 - 1972), khu nhà ở Jirmunai ở Vilniux (những năm 1960), khu nhà ở Đavutkôvô ở Maxcova (1969 - 1971) và khu nhà ở Lazdinai ở Vilniux (1970) là những quần thể ở mà các tiểu khu và các khu nhà ở xây dựng sau luôn luôn rút kinh nghiệm các tiểu khu và các khu nhà ở xây dựng trước.

Tuy có những điểm cần khắc phục do xây dựng công nghiệp hoá nên cấu trúc kiến trúc có cứng nhắc, nhưng vào thời điểm đương thời, cách xây dựng các tiểu khu nhà ở đã đáp ứng được các khu cần ở ở Liên Xô (cũ) một cách đại trà.

Các nước xã hội chủ nghĩa khác ở Đông Âu cũng gặt hái được những kinh nghiệm nhất định trong xây dựng tiểu khu, ngoài tính chất chung là xây dựng nhà ở theo một đường lối kế hoạch hoá, các nước còn căn cứ vào điều kiện đặc thù riêng của mình mà sáng tạo nên những khu nhà ở đáp ứng nhu cầu riêng của mình.

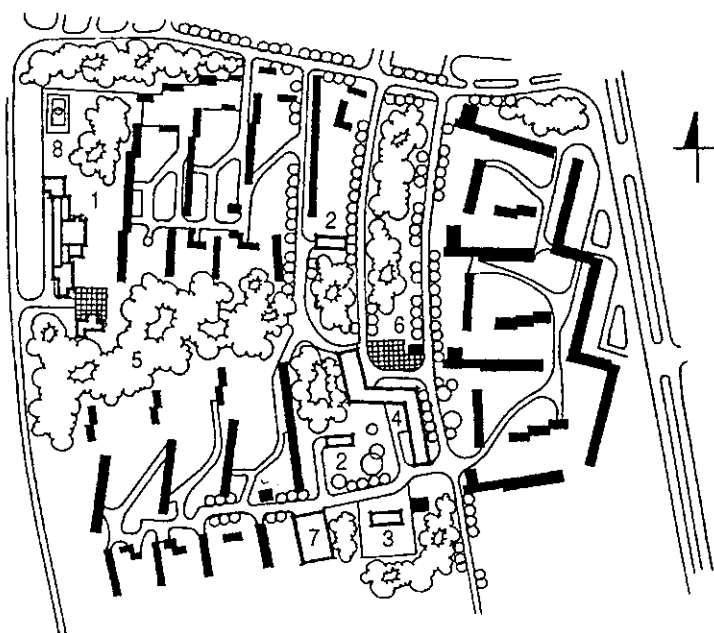
Ở Hungari, đã có nhiều thành phố ứng dụng lý luận quy hoạch mới về tiểu khu cho hoạt động xây dựng mới của mình, chẳng hạn thành phố công nghiệp Tixzapankonya, đặt bên cạnh thành phố cũ Mixkôla. Ở ngoại ô Budapest, có các khu nhà ở tương đối mẫu mực như khu nhà ở Kêlenphion, Zucló, Ôbuda. Ở các thành phố khác, khi xây dựng các tiểu khu nhà ở mới, sự tương phản giữa các nhà ở cao tầng với các kiến trúc công cộng ít tầng hơn và chất lượng cao của các hình thức kiến trúc nhỏ trong đơn vị ở đã tạo nên những hình ảnh hấp dẫn cho các tiểu khu.

Bungari đã xây dựng các khu nhà ở được gọi là kiểu cách tân, rời bỏ cách quy hoạch truyền thống, chẳng hạn ở Xôphia có các khu nhà ở phía Tây quy mô 13.000 người, khu nhà ở phía Đông quy mô 25.000 người và khu nhà ở lớn Kraxnôxelô 50.000 người, trong khi đó ở Plôvtip có khu nhà

ở Trakia; tiếp theo ta thấy có quần thể ở Dimitribagôev ở Xtara Zagora, khu nhà ở Hải Âu ở Varna.

Ở Ba Lan, để cố gắng giải quyết những khó khăn về nhà ở sau chiến tranh, nhà nước đã rất chú ý về quy hoạch, lý luận và thực tiễn quy hoạch ở Ba Lan đã đạt những thành tựu lớn, chương trình nhà ở từ 1970 đến 1980 đã gần đạt mục tiêu phấn đấu mỗi gia đình có một căn hộ. Chất lượng thiết kế quy hoạch được thể hiện ở hình ảnh các khu nhà ở mới ở Varsawa như Xluxe II, Urxinôv Bắc và Urxinov Nam.

Ở Rumani, khoảng những năm 1960 trở đi, các khu nhà ở xây dựng theo kiểu cũ không còn được coi trọng, hoạt động xây dựng các tiểu khu và khu nhà ở có trang thiết bị phục vụ công cộng được đẩy mạnh, mà các ví dụ tiêu biểu nhất là các khu nhà ở Banta Anbơ, Drumul Tabery và Titan ở Bucarest. Là một đất nước nằm bên bờ biển Hắc Hải, nên phong cách kiến trúc nhà ở và nhà công cộng ở Rumani đều rất nhẹ nhàng, thanh thoát.



Hình 1.12: Mặt bằng một tiểu khu nhà ở ở Tiệp Khắc

1. Trường học; 2. Mẫu giáo; 3. Nhà trẻ; 4. Trung tâm tiểu khu;
5. Khu cây xanh tiểu khu; 6. Đường đi dạo; 7. Bãi đỗ xe; 8. Sân thể thao.

Tiếp Khắc có mục tiêu quy hoạch và xây dựng nhà ở như sau: "... những khu nhà ở không phải chỉ là nơi để cho nhân dân lao động ở mà còn là nơi nghỉ ngơi và giáo dục". Từ năm 1976, Tiếp Khắc được xếp hạng thứ 3 trong số 36 nước châu Âu về nhà ở. Đặc sắc của các khu nhà ở ở Tiếp Khắc là biết tôn trọng và kết hợp hoàn hảo với địa hình đồi núi.

Ở CHLB Đức, kĩ thuật lắp ghép nhà ở có trình độ cao và nghệ thuật quy hoạch nhà ở có những kinh nghiệm nhất định, đã dẫn đến việc cho ra đời các quần thể ở Marxan ở Berlin, các quần thể ở ở Bắc Magdeburg cũng như ở thành phố mới Halle Neustadt. Môi trường ở khá hoàn chỉnh do các nhóm nhà ở kết hợp hợp lý với công trình phục vụ, chỗ vui chơi trẻ em và bãi đỗ xe.

1.5. KHÁI NIỆM NHỮNG QUẦN THỂ NHÀ Ở LỚN

Những quần thể nhà ở lớn hay những quần thể nhà ở lớn có trang thiết bị phục vụ công cộng kèm theo là danh từ dùng để chỉ các khối nhà ở (block) dàn trải theo chiều ngang hoặc vươn theo chiều cao với một độ cao đáng kể, có thiết kế xen kẽ các không gian dịch vụ công cộng, bảo đảm cho những người ở trong khối nhà đó được phục vụ hoàn hảo.

Charles Fourier (1772 - 1837) là bậc tiền phong trong việc đề ra những giả thiết đầu tiên về xây dựng những quần thể nhà ở lớn. Trên ngưỡng cửa của thế kỷ XIX, lúc Fourier đề ra những giả thiết mới, là thời kỳ mà các nhà đô thị học Pháp đang có những đóng góp đáng kể với xây dựng đô thị thế giới, đó là những đóng góp của các kiến trúc sư Le Blon, Valdier, Pierre L'Enfant v.v... nhưng mâu thuẫn tư bản thể hiện trong phát triển đô thị cũng bắt đầu gay gắt và thể hiện với quy mô không nhỏ.

Tư tưởng của Charles Fourier có ảnh hưởng rất đáng kể, mặc dầu những công bố của ông chỉ ra đời trong khoảng thời gian 1820 - 1836. Ông đã hình dung ra một hình thức nhà ở là Phalanster, có thành phần chính là một cung điện xã hội (có số dân khoảng 1600 người, là một toà nhà kiểu điện Versailles, có nhiều sân trong, có những cánh nhà vươn dài, nhà dài 720m, sâu 420m, cao 3 tầng), ở đây ngoài các chỗ để ở, còn có nhà ăn, nơi để khiêu vũ, họp hành, công trình có nhiều sân trong, với sân chính giữa là sân danh dự, xa xa cách một đại lộ, là các công trình sản xuất.

Fourrier là người đầu tiên đưa ra khái niệm nhà ở tập thể cho dân chúng và thợ thuyền, cho rằng xây dựng nhà ở như vậy sẽ kinh tế, mặc dầu tư tưởng của ông có phần nào không tưởng và không có cơ sở xã hội để tồn tại.

Sau Fourier hơn một thế kỷ, Le Corbusier đã hoàn thiện các đơn vị nhà ở lớn của mình với những tư tưởng và cơ sở xã hội có cơ sở hơn, cụ thể thể hiện ở các đơn vị nhà ở lớn ở Marseille, ở Saint Dié, ở Berlin, ở Nantes Rezé, ở Briet La Forêt v.v...

Trong những đơn vị nhà ở trên, ngôi nhà ở Marseille là nổi tiếng nhất, cao 57 mét, dày 15m, 15 tầng, ở tầng 7 và tầng 8 bố trí các cửa hàng, cắt tóc, ngân hàng, ở tầng trên cùng có bố trí nhà gửi trẻ và đường chạy tập thể dục. Vào thời điểm giữa thế kỷ XX, đây là một ý tưởng tương đối cách mạng trong quy hoạch, nhưng sự đa dạng hoá của cuộc sống thời gian tiếp theo đã khiến các toà nhà loại này trở nên lạc hậu và toà đơn vị nhà ở lớn ở Marseille hiện nay được giữ lại như một tượng đài để kỷ niệm một giai đoạn phát triển.

Ở Liên Xô và ở Tiệp Khắc vào nửa sau thế kỷ XX cũng phát triển loại các đơn vị nhà ở có trang thiết bị công cộng như là những thiết kế thí điểm, thể hiện ý tưởng của Engels từ thế kỷ XIX, ở những khối nhà này có đủ các phương tiện phục vụ công cộng như trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, cửa hàng và nhà ăn. Các loại bố cục các phương thức nhà thí điểm này rất đa dạng, từ bố cục tương đối dàn trải đến bố cục tập trung.

Một ví dụ cụ thể của loại nhà này ở Mỹ là Marina City, ở New York, có hai khối nhà ở hình bấp ngọ vươn lên cao, ở phía dưới là một cấu trúc hình bản phẳng đặt gara ô tô và các loại dịch vụ công cộng.

Có một số phương án quần thể nhà ở lớn có chiều cao lớn, có hình thức cấu tạo kiểu siêu chọc trời, còn đang thể hiện trên bản vẽ là phương án Toà tháp thiên niên kỷ (KTS. Norman Foster), dự định đặt trên Vịnh Tokyo, và phương án một thành phố - đảo có tên là X-Seed-4000, dự kiến cao hơn núi Phú Sĩ.

Toà tháp Thiên niên kỷ là một công trình xây dựng độc lập, cao 800 mét (kể cả tháp thông tin viễn thông cao 200 mét), phần trên mặt đất có dạng hình côn nhỏ dần, với 150 tầng nhà, cung cấp đủ chỗ ở cho 17.000 công nhân viên chức và 2000 người dân. Trong khi đó X-Seed-4000 cao 4000 mét, dự kiến khi xây xong sẽ đủ chỗ ở cho 500.000 - 700.000 dân. Công

trình trước dự kiến sẽ hoàn tất trong 10 năm, công trình sau dự kiến sẽ hoàn tất trong 30 năm. Tuy vậy, đây không chỉ là những sản phẩm của những thành tựu về kĩ thuật, mà còn cần có những cơ sở kinh tế, xã hội nữa.

1.6. QUAN NIỆM VỀ PHÁT TRIỂN MÔ HÌNH ĐƠN VỊ Ở CỦA "CHỦ NGHĨA ĐÔ THỊ MỚI"

Những năm 1980, 1990, ở Mỹ nở rộ một quan niệm và một thực tiễn phát triển các đơn vị ở mới là chủ nghĩa đô thị mới (New Urbanism). Sự phát triển này dựa trên một thực tế là các khu dân cư của Mỹ đã có giai đoạn phát triển dàn trải ra vùng ngoại ô mà thiếu đi các công trình công cộng cần thiết cũng như các cấu trúc hoàn chỉnh cho một khu dân cư, đòi hỏi phải được cải tạo và cấu trúc lại.

Chủ nghĩa đô thị mới quán xuyến các đối tượng phát triển sau đây:

1. Các thị trấn, các khu đô thị mới
2. Các khu nhà ở "khai thác đơn vị có quy hoạch" (PUD - Planned Unit Developments).
3. Một số hình mẫu đơn vị ở kiểu chùm, nhóm.

Dù với những quy mô, tỉ lệ khác nhau, chủ nghĩa đô thị mới đều có thể đưa ra các yếu tố cơ bản, để có thể gắn kết vào một cách hợp lý, từ một toà nhà riêng biệt, đến một đơn vị ở, một cộng đồng.

Đó là các yếu tố cơ bản sau đây:

1. Khả năng đi bộ: bảo đảm thời gian đi bộ giữa 2 điểm không quá 10 phút, thiết kế những đường đi bộ "thân thiện".
2. Việc kết nối: mạng lưới đường phố nối liền với nhau, giao thông phân tán đi bộ thoải mái, phân chia cấp bậc rõ ràng (đường nhỏ, đường thông thường và đại lộ), quan tâm đến đường đi bộ chất lượng cao và thú vị.
3. Khả năng phối hợp cao và tính đa dạng: chú ý phối hợp cửa hàng, nhà ở và văn phòng, chú ý sự đáp ứng lứa tuổi.
4. Quan tâm đến chất lượng kiến trúc và thiết kế đô thị: nhấn mạnh mỹ quan, tiện nghi, quan tâm đến địa điểm, đến tỉ lệ kiến trúc và vẻ đẹp môi trường.

5. Quan tâm đến cấu trúc làng giồng truyền thống: phân biệt được rõ khu trung tâm và khu ngoại vi, chú ý tính thẩm mỹ của khu vực công cộng, không gian mở.

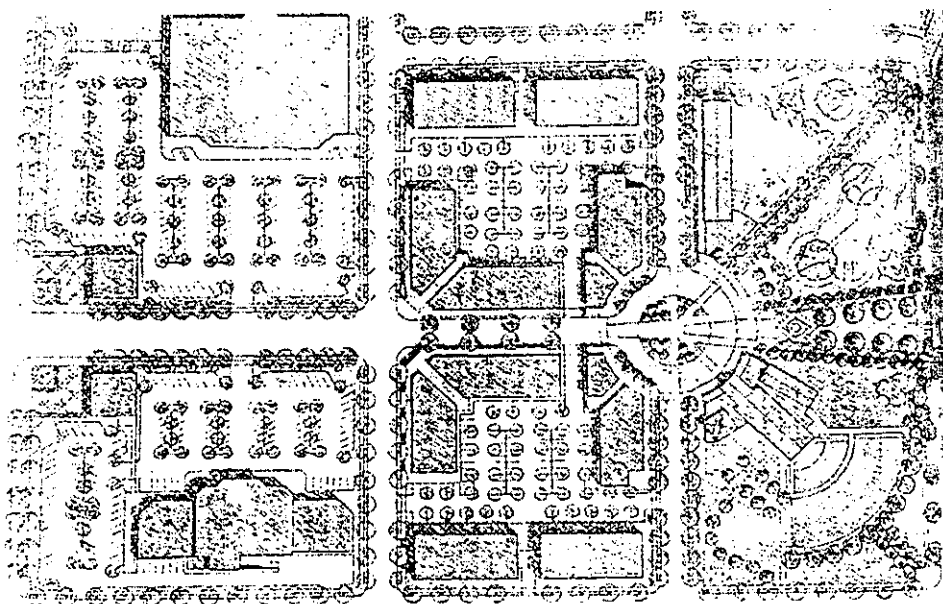
6. Tầng mật độ: bảo đảm mật độ thích hợp, các kiến trúc có công năng khác nhau đặt gần nhau hơn để đi lại thuận tiện.

7. Bảo đảm đi lại nhanh chóng đối với các phương tiện cơ giới cũng như đường bộ hành "thân thiện".

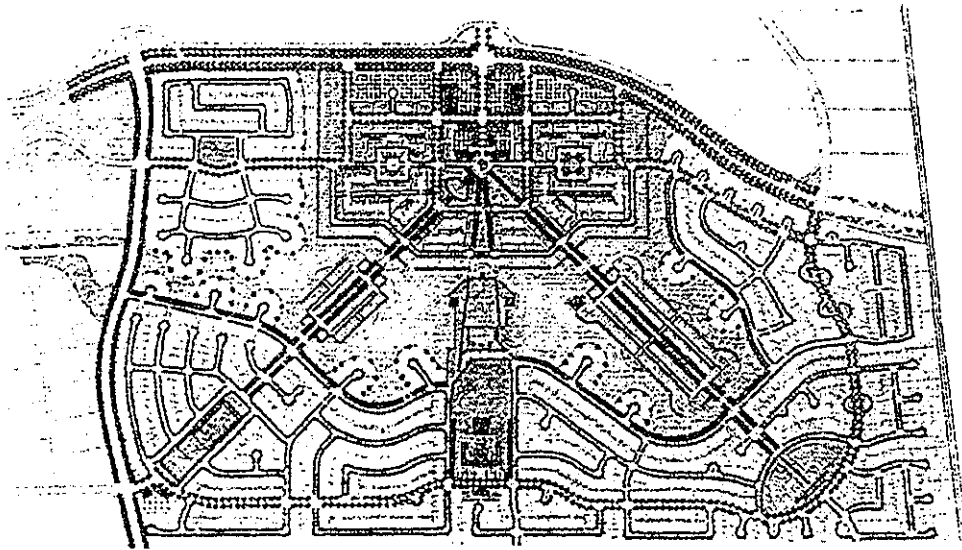
8. Môi trường bền vững: bảo đảm một công nghệ môi trường "thân thiện", quan tâm đến sinh thái, tự nhiên.

9. Chất lượng cuộc sống cao: làm giàu thêm tình cảm của con người đối với địa điểm sinh hoạt, môi trường ở.

Người phát kiến ra Đô thị luận mới này là Peter Katz và ông đã trình bày lý luận này trong cuốn "New Urbanism" (NXB McGraw-Hill, Inc, 1994). Lý luận này đã được thể hiện qua 3 ví dụ thực tế về 3 thị trấn ở Mỹ, là Seaside, Walton County, Florida (1980), Laguna West, Sacramento County, California (1990) và Kentlands, Maryland (1988).



Hình 1.13: Thị trấn Laguna West, Sacramento County, California



Hình 1.14: Quân thể kiến trúc công cộng và bãi đỗ xe của thị trấn Laguna West

Thông qua việc quy hoạch Seaside, đã hình thành "kiểu quy hoạch khai thác các khu vực láng giềng truyền thống" (The Traditional Neighbourhood Development, gọi tắt là TND) và thông qua việc quy hoạch Laguna West, với kiểu quy hoạch "túi bộ hành" (Pedestrian Pockets), thị trấn này cuối cùng là một hình mẫu của khái niệm "Nguyên tắc phát triển định hướng giao thông" (Transit - Oriented Development Principles, viết tắt là TOD).

Các kinh nghiệm này ở Mỹ đang được một số nước trên thế giới sàng lọc để đưa vào hoạt động quy hoạch xây dựng các đơn vị ở nước họ.

Chương 2

NHỮNG LÝ LUẬN CHUNG

Có một môi trường sống tốt luôn là mong muốn sâu sắc, là nguyện vọng chính đáng của tất cả mọi người. Ở mọi quốc gia, mọi xã hội, mọi nền văn hóa, trong suốt cuộc đời con người luôn lao động và đấu tranh không ngừng để tạo lập và bảo vệ đất đai, nhà cửa - là nơi sinh sống và lao động của mình. Chất lượng cuộc sống của một đời người được quyết định phần nhiều bởi môi trường sống của chính họ, như ông bà ta vẫn có câu “có an cư mới lạc nghiệp”.

Vậy những yếu tố nào mang lại cho chúng ta một môi trường sống tốt? Nhà ở tốt là yếu tố quan trọng, nhưng riêng nó không đủ. Điều kiện sống có tốt hay không còn chịu ảnh hưởng bởi chất lượng môi trường rộng hơn của khu vực dân cư, bao gồm các điều kiện về:

- Giao thông, thể hiện ở chất lượng đường sá và tình trạng giao thông trong khu vực

- Các dịch vụ công cộng phục vụ cuộc sống như nhà trẻ, trường học cho trẻ em, trạm y tế, câu lạc bộ, các không gian mở như sân chơi, vườn hoa, đường dạo là nơi vui chơi, đi dạo của trẻ em, người già và nhiều đối tượng dân cư nữa: rồi chợ, siêu thị, cửa hàng dịch vụ phục vụ nhu cầu mua sắm hàng hóa...

- Các quan hệ xóm giềng, cộng đồng trong khu vực, sự chia sẻ các nhu cầu, mong muốn, sự góp chung tiếng nói, công sức cho các quyết định liên quan đến khu vực

Khi phân tích các yếu tố mang lại sự thành công và chất lượng cho các khu dân cư khác nhau, Sidney Brower (*) đã chỉ ra rằng “môi trường”, “sự gắn bó” và “khả năng lựa chọn” là ba chiều cạnh quan trọng quyết định đến chất lượng của một khu dân cư. Ngoài ra còn rất nhiều yếu tố quyết định khác như khoảng cách tương đối của khu vực dân cư đến các khu chức năng quan trọng trong thành phố như đến khu trung tâm, đến nơi làm việc, đến

các điểm vui chơi giải trí. Chính vì vậy, quy hoạch khu dân cư có ý nghĩa hết sức quan trọng. Nó quyết định chất lượng cuộc sống của mỗi con người trong xã hội, đến sự hiện đại văn minh của toàn đô thị.

Mô hình đơn vị ở (như đã trình bày ở chương I) không phải là cách duy nhất để tổ chức quy hoạch các khu dân cư đô thị. Rất nhiều thành phố trên thế giới, nhiều phần của các thành phố được hình thành dần dần theo thời gian tạo nên một cấu trúc rất "hữu cơ", "phi tầng bậc" và "bất định hình" mà không theo bất cứ một mô hình lý thuyết quy hoạch nào. Tuy nhiên, qua quá trình phát triển các mô hình lý thuyết, các trải nghiệm thực tế thì việc quy hoạch khu dân cư theo mô hình đơn vị ở vẫn được xem là một mô hình ưu việt. Nó được xây dựng trên những lập luận chắc chắn về các vấn đề không gian và xã hội, và đưa ra được những nguyên tắc, những định hướng rõ ràng, hiệu quả cho việc tổ chức quy hoạch và triển khai xây dựng thực tế.

Trong chương này, các vấn đề lý thuyết xung quanh "đơn vị ở" sẽ được đề cập và phân tích.

2.1. NHỮNG NGUYÊN TẮC CƠ BẢN THIẾT LẬP "ĐƠN VỊ Ở"

Đơn vị ở có thể được hiểu là một khu vực đô thị hóa có quy mô và ranh giới nhất định; là một tổng thể cân bằng của các hoạt động trong đô thị như cư trú, làm việc, học tập, vui chơi, mua sắm; tạo nên một khu vực đô thị có tính độc lập và cố kết nội tại một cách tương đối trong mối quan hệ với các bộ phận khác của thành phố. Hiểu một cách nôm na, các đơn vị ở như là các tế bào tạo nên đô thị. Khi nói đến tế bào chúng ta dễ dàng hình dung ngay ra một cấu trúc có quy mô, kích thước, vỏ, nhân và các yếu tố cấu thành khác. Đơn vị ở cũng vậy, nó được hình thành trên các nguyên tắc cơ bản sau:

- Đơn vị ở có giới hạn về quy mô dân số
- Đơn vị ở có giới hạn về quy mô diện tích (đất đai)
- Đơn vị ở là một tổng thể cân bằng các hoạt động: cư trú, mua sắm, làm việc, học tập, vui chơi - giải trí, giao tiếp xã hội, trong đó các công trình công cộng thỏa mãn nhu cầu hàng ngày của người dân được bố trí trong phạm vi bán kính phục vụ chừng 5 phút đi bộ.
- Đơn vị ở có tính "khép kín" và "cố kết" (tương đối) về khía cạnh xã hội và khía cạnh không gian.

- Đơn vị ở có ranh giới và vùng rìa
- Đơn vị ở có một trung tâm
- Đơn vị ở có hệ thống giao thông chỉ phục vụ nội bộ và không cho phép đường giao thông cấp khu vực trở lên xuyên qua
- Đơn vị ở phải được liên kết với các yếu tố bên ngoài về cả giao thông lẫn hạ tầng cơ sở.

Bốn nguyên tắc đầu tiên được xem là những đặc trưng cơ bản thể hiện bản chất của một đơn vị ở như "tế bào" cấu trúc nên đô thị. Còn bốn nguyên tắc sau nên được hiểu là những đặc trưng vật lý, những thủ pháp tổ chức không gian chính nhằm tạo lập nên môi trường không gian có bản chất cần thiết của một đơn vị ở. Sau đây, chúng ta sẽ cùng phân tích kỹ hơn từng nguyên tắc một

2.1.1. Quy mô dân số của đơn vị ở

Có rất nhiều lý luận dẫn đến nguyên tắc về giới hạn quy mô dân số của một đơn vị ở. Lập luận một cách đơn giản, chúng ta có thể dễ dàng thấy rằng nếu dân số của đơn vị ở quá nhỏ thì khó có thể tạo ra một 'thị trường' đủ lớn và huy động đủ lực để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi và dịch vụ công cộng. Và nếu chúng ta có được đầu tư xây dựng thì với lượng dân cư nhỏ, chúng cũng không được khai thác triệt để. Clarence Perry, trong mô hình "Đơn vị ở láng giềng" (Neighborhood unit) của mình đã lấy trường tiểu học làm căn cứ tính toán quy mô dân số. Theo tiêu chuẩn thời đó, dân số của đơn vị ở sẽ là 5000 người. Ngày nay, những tiêu chuẩn về trường tiểu học có thay đổi, vì vậy tính theo nguyên tắc này thì dân số đơn vị ở chỉ cỡ 3000 - 4000 người. Mô hình đơn vị ở của N. L. Englehart, cũng đưa ra quy mô dân số là 1700 gia đình, tương đương với 5000 đến 7000 người trên cơ sở số trẻ cần thiết để mở một trường tiểu học là 600 đến 800 cháu.

Một cách tiếp cận khác đến việc xác định quy mô dân số đơn vị ở là dựa trên khả năng tự trị của một cộng đồng dân cư. Theo các nghiên cứu về xã hội và cộng đồng - kể cả mô hình xã hội dân chủ của Hy Lạp từ Thế kỷ thứ III và IV trước Công nguyên, "tiếng nói" của một công dân sẽ được chính quyền "nghe thấy" nếu đó là một cộng đồng với một chính quyền tự chủ, tự trị, tự lo ngân sách và có "quy mô vừa phải" để một công dân có thể đối

thoại trực tiếp và nhanh chóng với nhà chức trách. Qua cách tiếp cận này, Alexander Christopher (1977) cho rằng quy mô dân số của một cộng đồng có đời sống chính trị và xã hội gắn bó sẽ là 5.000 đến 10.000 người, lý tưởng nhất là 7.000 người. Thật thú vị vì cả hai cách tiếp cận trên đều cho ra cùng một khoảng giới hạn về quy mô dân số.

Các làng xã truyền thống của vùng Đồng bằng Bắc bộ - một loại cộng đồng dân cư có tính tự trị cao - thường có dân số vào khoảng từ 4000 - 12.000 người, trung bình khoảng 6000 - 7000 người.

Từ hai ý nghĩa này, có thể lựa chọn quy mô đơn vị ở của Việt Nam trên cơ sở:

Nếu lấy trường học là cơ sở tính toán dân số: Quy mô tối thiểu của một trường tiểu học là 8 lớp (khoảng 40 em học sinh/1 lớp). Theo tiêu chuẩn số em đi học/1000 dân, quy mô này phục vụ cho 4000 dân.

Cũng theo quy mô thông thường của các trường học hiện nay, quy mô 700 em học sinh là quy mô trung bình và phù hợp nhất cho việc đào tạo, quy mô này cũng tương đương với khả năng phục vụ cho 7000 dân. Các trường lớn khoảng 1200 - 1500 học sinh, tương đương quy mô phục vụ 12000 - 15000 dân.

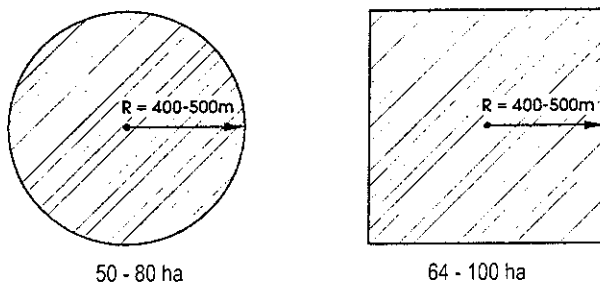
Như vậy quy mô tối thiểu của đơn vị ở nên giới hạn tối thiểu ở con số 4000 dân, tối đa khoảng 15000 dân. Con số 7.000 dân có thể coi là con số chuẩn trung bình để những người làm quy hoạch lưu ý.

2.1.2. Quy mô diện tích của đơn vị ở

Giới hạn về diện tích đất đai có ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng môi trường sống được tạo ra trong một đơn vị ở. Cơ sở để xác định quy mô đất đai cho một đơn vị ở là khoảng cách đi bộ tối đa - lấy bằng 5 phút đi bộ, tương đương với khoảng cách vật lý là 400 đến 500m - tới các công trình phúc lợi và dịch vụ công cộng như trường học, trạm y tế, trụ sở chính quyền, chợ hay các đầu mối giao thông công cộng v.v... Nếu các công trình dịch vụ công cộng được đặt tại trung tâm đơn vị ở thì giới hạn diện tích của đơn vị ở là một hình tròn có bán kính 400 - 500m hoặc hình vuông có chiều dài mỗi cạnh là 800 - 1000m, tức là có diện tích từ 50,24 đến 100 hecta. Nếu tính bán kính hoạt động không theo đường chim bay mà theo quãng đường đi thực thì diện tích này có giảm đi, tối đa trong khoảng từ 30 - 70 ha.

Như vậy giới hạn về diện tích giúp cho mọi người dân trong đơn vị ở có thể tiếp cận đến các công trình công cộng, các dịch vụ cần thiết hàng ngày một cách nhanh chóng, đơn giản và thuận tiện mà không nhất thiết phải sở hữu bất cứ một phương tiện giao thông cá nhân nào. Thêm nữa, giới hạn không gian biểu hiện thông qua các đặc trưng vật lý về ranh giới hay vùng biên của đơn vị ở sẽ góp phần tạo nên cảm giác "độc lập", "nhất thể" và gắn bó của cộng đồng dân cư sinh sống trong đơn vị ở đó trong một phạm vi vật lý.

Ngoài ra, theo những nghiên cứu của nước ngoài về tâm lý và cảm nhận không gian đô thị, Alexander Christopher (1977) nhận ra rằng hầu hết mọi cư dân thành phố chỉ thực sự biết rõ và thông thạo về khu vực nơi họ sinh sống, thường có giới hạn chừng hai, ba ô phố và không quá bảy ô phố xung quanh nhà họ (tương đương khoảng cách 500 - 600m). Điều này một lần nữa khẳng định *giới hạn vật lý* của đơn vị ở ảnh hưởng đến sự gắn bó của cộng đồng dân cư khu vực và góp phần củng cố các quan hệ xã hội trong cộng đồng đó.



Hình 2.1: Quy mô diện tích của đơn vị ở

2.1.3. Đơn vị ở là một tổng thể hài hòa các hoạt động trong đô thị có tính chất phù hợp với chức năng ở

Như đã nói ở trên, chất lượng môi trường sống không chỉ do điều kiện nhà ở quyết định mà còn được quyết định bởi sự hiện diện các chức năng phụ trợ cho cuộc sống như đi học, đi mua sắm, nghỉ ngơi, thư giãn, sinh hoạt văn hóa xã hội và làm việc. Do vậy, trong đơn vị ở nhất thiết phải có các công trình phúc lợi xã hội như trường học, nhà trẻ, trạm y tế; các công trình hành chính như trụ sở chính quyền, đồn công an; các công trình dịch vụ công cộng như thư viện, bưu điện, cửa hàng sách; các công trình thương mại

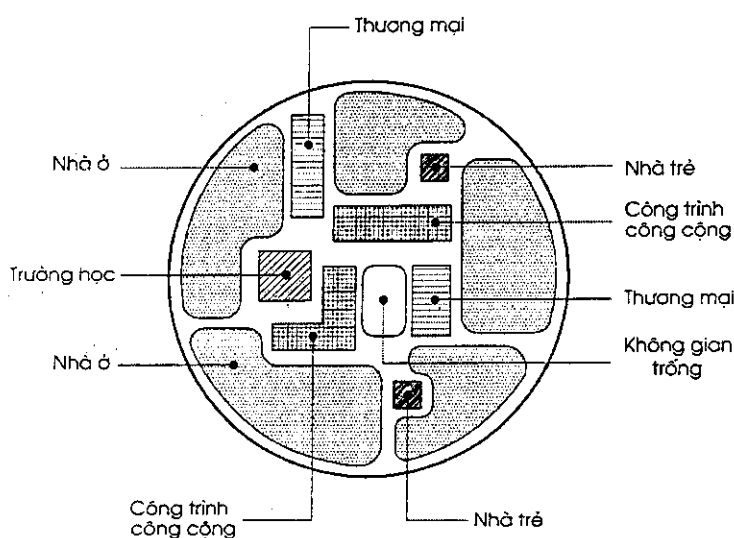
như siêu thị, chợ, phố chợ; các công trình văn hóa như nhà văn hóa, câu lạc bộ, công trình tôn giáo. Ngoài ra còn phải có các không gian trống như các sân chơi cho trẻ, sân tập thể thao, các vườn hoa, công viên nhỏ, quảng trường mini, các hồ nước, đường dạo ... chính là nơi người dân nghỉ ngơi thư giãn trong không khí trong lành của thiên nhiên, và cũng chính ở đây sự gặp gỡ, trò chuyện, trao đổi giữa họ tạo nên tình cảm xóm giềng thân thiết.

Hỗn hợp sử dụng đất

Ngoài những chức năng có tính chất thiết yếu trên, xu hướng hiện nay trên thế giới là bố trí hỗn hợp nhiều chức năng sử dụng đất trong các đơn vị phát triển. Các công sở, ngân hàng, khách sạn, các trung tâm thương mại, các cơ sở sản xuất sạch và nhỏ - là các loại sử dụng đất tập trung nhiều công ăn việc làm - đều được khuyến khích bố trí xen lẫn trong các khu dân cư nhằm giảm khoảng cách đi lại giữa nơi ở và nơi làm việc, cũng chính là giảm nhu cầu giao thông, hạn chế ô nhiễm môi trường và chi phí cho đi lại (kể cả thời gian và tiền của). Xu hướng bố trí hỗn hợp sử dụng đất trong các khu dân cư còn bao hàm việc bố trí đa dạng các loại hình nhà ở: đa dạng về hình thức, chủng loại, quy mô diện tích, giá tiền và loại hình sở hữu. Hỗn hợp sử dụng đất được kiểm chứng thực tiễn là mang lại nhiều ích lợi như:

- Giúp người dân tiếp cận các dịch vụ và tiện ích đô thị dễ dàng vì các dịch vụ và tiện ích đó được bố trí xen lẫn với chức năng ở;
- Giảm nhu cầu tham gia giao thông, dẫn đến giảm bớt tình trạng tắc đường trong giờ cao điểm vì nơi ở và nơi làm việc gần cận;
- Khuyến khích các giao tiếp xã hội trong đơn vị ở;
- Tạo ra các khu vực đô thị có sức sống với nhiều loại hình công trình kiến trúc phong phú, và khung cảnh phố phường luôn đông vui, hấp dẫn;
- Tạo ra đơn vị ở có cộng đồng dân cư gồm nhiều thành phần xã hội;
- Tạo cảm giác an toàn cho người dân vì đường phố luôn đông vui;
- Mở ra nhiều lựa chọn cho cư dân về cách sống, nơi sống và loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu, sở thích và khả năng chi trả của họ;
- Tăng hiệu quả sử dụng các tiện ích đô thị & hỗ trợ hoạt động kinh doanh của các hộ gia đình.

Hỗn hợp các chức năng sử dụng đất, kết hợp với việc tổ chức giao thông công cộng thông minh (với các bến xe buýt, ga tàu đặt tại trung tâm đơn vị ở hoặc điểm tập trung nhiều hoạt động) được xem là giải pháp lý tưởng để giải phóng sự lệ thuộc vào phương tiện giao thông cá nhân - ở phương Tây là ô tô con và ở Việt Nam chúng ta hiện nay là xe máy. Điều này đặc biệt quan trọng đối với trẻ em và người già. Dù không biết điều khiển xe máy hay ô tô, trẻ em vẫn có thể tự đi học đi chơi, người già vẫn có thể đi mua sắm hay thăm viếng bạn bè bằng cách đi bộ đến chợ, hay đến bến xe buýt để từ đó đi đến nhiều nơi khác bằng phương tiện công cộng.



Hình 2.2: Các thành phần chức năng cơ bản trong đơn vị ở

Những chức năng sử dụng đất phù hợp và không phù hợp với đơn vị ở:

Trong nguyên tắc bố trí hỗn hợp các loại sử dụng đất, cần phân biệt rõ ràng những loại sử dụng đất phù hợp và những sử dụng đất không phù hợp hay xung đột với chức năng ở trong đô thị. Ở đây, sử dụng đất phù hợp chỉ những loại sử dụng đất có tác dụng hỗ trợ, bổ sung, làm tăng chất lượng và giá trị của khu dân cư. Ví dụ về những loại sử dụng đất này, như đã nêu trên, là các công trình thương mại, dịch vụ có bán kính phục vụ không chỉ đơn vị ở mà cả các khu vực lân cận, các cao ốc văn phòng, khách sạn, bệnh viện nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp sạch hoặc các khu công nghệ phần mềm nằm xen kẽ hay ở rìa đơn vị ở.

Ngược lại, tuyệt đối không bố trí cách sử dụng đất không phù hợp, tức là gây ảnh hưởng tiêu cực về các mặt vệ sinh môi trường, không gian, mỹ quan, và sinh hoạt của đơn vị ở. Ví dụ về những loại sử dụng đất này là các loại công nghiệp gây ô nhiễm về không khí, nước, tiếng ồn; các kho tàng, bến bãi...; sân bay; các khu hội chợ triển lãm quy mô lớn nơi tổ chức các hoạt động đại chúng thường gây ô nhiễm tiếng ồn cho đơn vị ở.

2.1.4. Đơn vị ở có tính "khép kín" và "cố kết" (tương đối) về khía cạnh xã hội và khía cạnh không gian

Tính cố kết và khép kín về mặt xã hội và không gian là một trong các tiêu chí quyết định chất lượng của một khu dân cư. Sự cố kết xã hội làm tăng tần xuất giao tiếp và củng cố các quan hệ xóm giềng và rộng hơn là quan hệ xã hội trong đơn vị ở. Từ đó làm tăng lòng nhiệt tình và trách nhiệm tham gia, đóng góp của người dân vào những hoạt động chung của khu vực. Sự cố kết và khép kín không gian trực tiếp hỗ trợ việc đạt được một sự liên kết cộng đồng.

Sự giới hạn và khép kín về mặt không gian, ngoài những hiệu quả như đã trình bày ở nguyên tắc thứ hai, còn giúp tạo ra cảm giác về "lãnh thổ", về "sở hữu" không gian đối với khu vực sinh sống. Yếu tố này nếu được khai thác khéo sẽ làm tăng lòng yêu mến tự hào của người dân với đơn vị của họ.

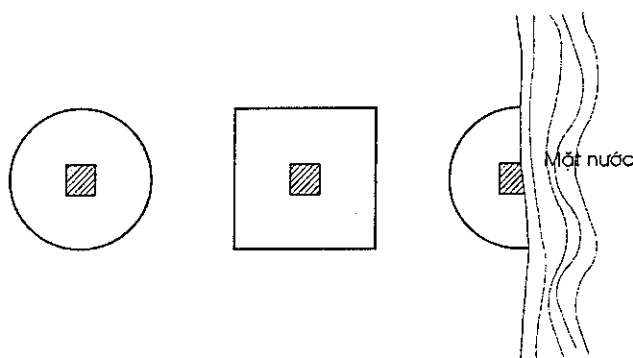
Sự cố kết không gian cũng rất quan trọng. Các sinh hoạt xã hội và quan hệ cộng đồng trong đơn vị ở sẽ khó có thể đạt được nếu có sự chia cắt không gian bởi một yếu tố nào đó, ví dụ đường giao thông lớn, đường tàu điện hay một yếu tố tự nhiên như một con kênh, một ngọn đồi chẳng hạn.

2.1.5. Đơn vị ở có một trung tâm

Như đã nói ở trên, trung tâm luôn là thành phần thiết yếu trong cấu trúc một đơn vị ở. Trung tâm thường là một khu đất công cộng - lý tưởng nhất là được đặt ở trung tâm địa lý của đơn vị ở, hoặc ở những vị trí đặc biệt như sát bờ biển, bờ sông ở những thành phố ven biển hoặc ven sông. Hạt nhân của không gian trung tâm có thể là một quảng trường, một không gian mở, một ngã tư giao thông chính - xung quanh bố trí các công trình công cộng của đơn vị ở như bưu điện, trụ sở ủy ban, công trình hội họp, trạm y tế, nhà văn hóa, hay trường học. Ở phương Tây, nhà thờ thiên chúa giáo có tháp chuông vươn lên không trung như một điểm nhấn thị giác luôn hiện diện ở trung tâm

các khu dân cư. Trong trường hợp này, công trình tôn giáo này có ý nghĩa như hạt nhân chi phối việc tổ chức không gian và các hoạt động xã hội của khu vực. Các cửa hàng thương mại dịch vụ, các nơi làm việc cũng thường gắn liền với trung tâm. Ở các làng xóm nông thôn truyền thống Việt Nam, giếng nước, cây đa, sân đình chính là những dấu hiệu thể hiện không gian trung tâm, hay không gian cộng đồng của làng xã đó.

Ngoài ra, để tăng sự tiện lợi và hiệu quả sử dụng phương tiện, các đầu mối giao thông công cộng như ga tàu điện ngầm, ga tàu điện nổi, bến xe buýt, bến xe taxi... đều được bố trí trong hoặc gần cận với khu trung tâm.

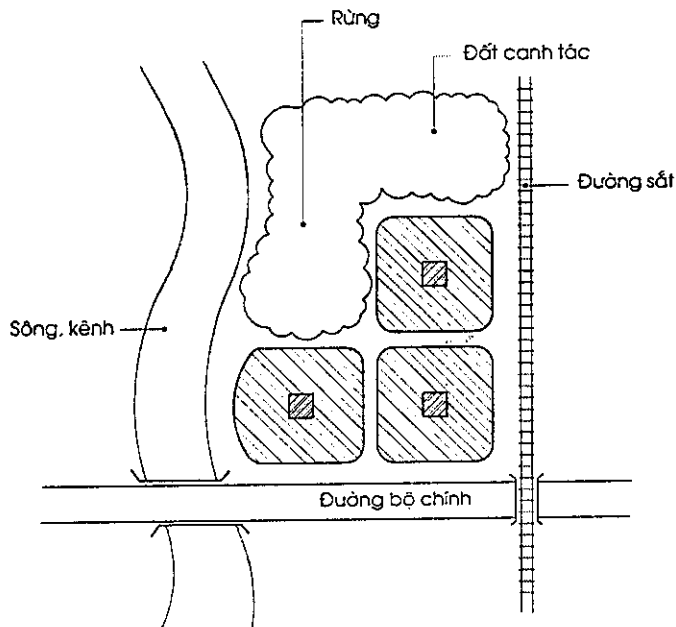


Hình 2.3: Đơn vị ở có một trung tâm

2.1.6. Đơn vị ở có ranh giới và vùng rìa

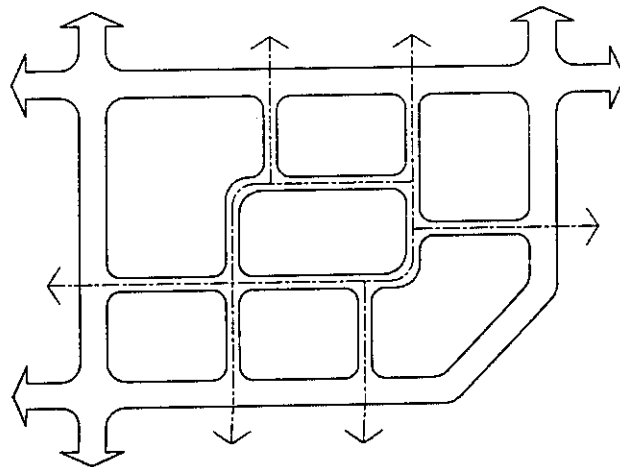
Sự kết hợp giữa "trọng điểm" và "giới hạn" củng cố đặc tính xã hội của một cộng đồng dân cư. Ranh giới của đơn vị ở có thể khác nhau về tính chất: có thể là ranh giới tự nhiên như rừng, đồng ruộng, một con sông, con kênh; hay ranh giới nhân tạo như đường giao thông chính, đường tàu điện hay tàu hỏa. Ở các làng, ranh giới có thể là những phần đất canh tác như ruộng, đất trồng hoa màu, vườn quả, nông trại hay các yếu tố tự nhiên khác. Ở các thành phố, thị trấn, ranh giới có thể hình thành dần dần bởi sự phát triển có hệ thống các đơn vị ở và các phần đất cho vui chơi giải trí như công viên, các hành lang xanh, không gian mở. Những đô thị có mật độ dân cư cao thì các đơn vị ở thường được đặt sát nhau; ranh giới giữa đơn vị ở với đơn vị ở khác là đường phố lớn hay đường tàu điện. Những đường lớn nếu được thiết kế có dải cây xanh hai bên sẽ trở thành đại lộ có đường đi dạo, làm tăng tính lịch lãm của con đường, phổ biến bộ

mặt hướng ngoại của các đơn vị ở. Nhìn từ xa, nó có thể hình thành một hành lang nối các đơn vị ở của đô thị.



Hình 2.4: Các ranh giới của đơn vị ở

2.1.7. Đơn vị ở có hệ thống giao thông chỉ phục vụ nội bộ và không cho phép đường giao thông cấp khu vực trở lên xuyên qua

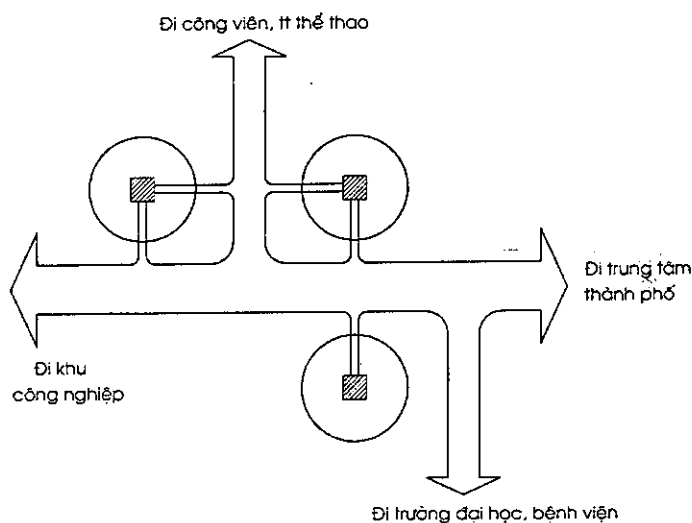


Hình 2.5: Giao thông trong đơn vị ở phục vụ liên kết nội bộ

Điều này đặc biệt quan trọng để đảm bảo an toàn về mặt giao thông trong đơn vị ở. Trẻ em đến trường và người già có thể đi dạo một cách an toàn thoải mái nếu không phải sang đường qua những tuyến đường chính cấp khu vực có lưu lượng xe cộ lớn. Chính vì vậy, giao thông xuyên cắt qua đơn vị ở phải được hạn chế tối đa. Hệ thống đường chỉ phục vụ nội bộ của đơn vị ở cũng góp phần tạo nên sự cố kết cả về không gian lẫn sinh hoạt xã hội của đơn vị ở.

2.1.8. Đơn vị ở phải được liên kết với các yếu tố bên ngoài về cả giao thông lẫn hạ tầng kỹ thuật

Đơn vị ở không thể trở thành một khu vực sống lý tưởng nếu nó không được kết nối với các khu chức năng khác trong thành phố và các khu vực lân cận. Sự kết nối này thể hiện ở hai khía cạnh: thứ nhất là liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật; và thứ hai là khoảng cách tới các khu vực chức năng khác, đặc biệt là những "cực" đô thị - nơi làm việc của nhiều người dân trong đơn vị ở.



Hình 2.6: Đơn vị ở phải được liên kết với bên ngoài

- Phải thiết lập được một cấu trúc mạng lưới đường và các điểm kết nối, hướng kết nối giao thông của đơn vị ở với bên ngoài trên cơ sở phân tích, đánh giá kỹ lưỡng mạng lưới đường của thành phố hay của khu vực mà đơn vị ở nằm trong đó, đồng thời cần nhắc các hướng, điểm tiếp cận tới các khu chức năng quan trọng như khu trung tâm, khu công nghiệp, khu

vực không gian mở chủ chốt. Kết nối giao thông phải bao gồm sự liên kết đối với mọi loại hình giao thông, theo trình tự ưu tiên sau: đi bộ, đi xe đạp, các loại hình giao thông công cộng, cuối cùng mới là giao thông cơ giới cá nhân.

- Khoảng cách hợp lý tới các khu chức năng khác - mà quan trọng nhất là nơi làm việc - chi phối việc chọn vị trí đơn vị ở trong mối tương quan với các khu chức năng đã có hoặc dự kiến phát triển. Nếu khoảng cách giữa nơi ở và nơi làm việc quá xa sẽ gây mất thời gian, tốn kém tiền của và sức lực cho việc đi lại, làm mất cân bằng cuộc sống và rõ ràng là sẽ làm giảm chất lượng cuộc sống của người dân. Dưới đây là một số khoảng cách giữa đơn vị ở với các khu chức năng khác (tính bằng thời gian đi lại bằng phương tiện cơ giới) để tham khảo:

- Tối các trung tâm làm việc lớn như khu công nghiệp tập trung, khu công sở - văn phòng; khu trung tâm thương mại lớn: dưới nửa giờ
- Tối trường đại học, trung tâm dạy nghề lớn: dưới 1 giờ
- Tối bệnh viện: dưới nửa giờ
- Tối trung tâm hành chính của đô thị nhỏ: 15 phút, đô thị lớn 30 phút.
- Tối trung tâm thể thao, sân vận động của thành phố: dưới 1 giờ
- Tối công viên lớn, vườn bách thú của thành phố: từ 1 đến 3 giờ
- Tối nhà hát thành phố, trung tâm văn hóa nghệ thuật: từ 30 phút đến 1 giờ.

2.2. CÁC KIỂU MÔI TRƯỜNG SỐNG

Những nghiên cứu mới và sâu hơn về các khu dân cư trong đô thị đã mở ra nhiều vấn đề rất thiết thực về các mô hình đơn vị ở trong đô thị. Điển hình là nghiên cứu của Sidney Brower (2000) về đề tài "*làm thế nào để tạo ra các môi trường sống chất lượng cao*" - được tiến hành ở thành phố Baltimore, Mỹ.

Trong nghiên cứu rất dày công của mình, Sidney Brower đã tiến hành điều tra xã hội học và phỏng vấn các cộng đồng dân cư sống ở nhiều khu vực khác nhau trong thành phố về những yếu tố mang đến sự hài lòng, niềm yêu mến của họ đối với các khu vực họ đang sống; và các mong

muốn, nguyện vọng của họ về một môi trường sống lý tưởng. Kết quả điều tra cho thấy một thực tế là *các nhu cầu, nguyện vọng của người dân hết sức rất đa dạng*, liên quan đến nhiều khía cạnh của môi trường sống *như tình trạng thực thể khu vực, các quan hệ xã hội trong khu vực và các lựa chọn* mà môi trường mở ra cho họ về lối sống, về mức sống, về quan hệ cộng đồng, về các dịch vụ và tiện ích đô thị. Điều đặc biệt đáng nói là *ở chỗ có rất nhiều tiêu chí chất lượng rất khác nhau, thậm chí trái ngược*. Ví dụ, rất nhiều người thích một môi trường sống thật sôi động, náo nhiệt, nơi có thể mua sắm, dạo phố, ăn uống một cách tiện lợi dễ dàng. Tương tự, nhiều người cho rằng môi trường sống lý tưởng là nơi đông vui, nơi có thể gặp gỡ nhiều người, nơi cuộc sống lúc nào cũng năng động, có nhiều điều thú vị và không bị cảm giác nhàm chán. Ngược lại, có nhiều người lại cho rằng, môi trường sống tốt phải là nơi yên tĩnh, ít xe cộ qua lại, có nhiều khoảng xanh, không gian mở. Lại có rất nhiều người muốn sống ở những nơi có thành phần dân cư đồng nhất là tập hợp những người có cùng mức sống, cùng vị thế xã hội như họ.

Điều này được giải thích ở chỗ mỗi nhóm đối tượng trong xã hội, tùy vào tuổi tác, nghề nghiệp, thu nhập, lối sống, hoàn cảnh gia đình, và môi trường nơi họ sinh ra và lớn lên - có những mong muốn và nhận định rất khác nhau về môi trường sống tốt, môi trường mà họ mong muốn. Sự đa dạng các nhóm xã hội là thực tế khách quan, nhất là trong các xã hội tư bản nơi sự phân biệt tầng lớp, màu da, tín ngưỡng tương đối rõ rệt.

Thực tế khách quan trên đưa Sidney đến lập luận rằng *ở mọi thành phố, để thỏa mãn nhu cầu và nguyện vọng của đại bộ phận các nhóm dân cư đa dạng trong xã hội, thì không thể chỉ có duy nhất một mô hình môi trường sống*. Ông đưa ra bốn kiểu môi trường sống mà theo ông, *nếu thành phố nào thiếu một trong bốn kiểu đó thì sẽ không tạo ra các lựa chọn đầy đủ về nhà ở và nơi ở cho người dân, đồng thời làm giảm đi chất lượng sống chung của thành phố đó* (Sidney, trang 161). Bốn kiểu môi trường đó là:

- Môi trường trung tâm (center neighborhood)
- Môi trường kiểu thị trấn nhỏ (small-town neighborhood)
- Môi trường cùng đẳng cấp (residential partnership neighborhood)
- Môi trường biệt lập (retreat neighborhood).

Sidney mô tả rất rõ ràng đặc điểm của mỗi loại môi trường sống và đặc điểm của các nhóm cư dân (tiềm năng) tương ứng.

2.2.1. Môi trường trung tâm

Môi trường trung tâm có thể được hình dung là một khu dân cư nằm ở những vùng đông vui nhộn nhịp của thành phố, thường là các khu vực trung tâm hoặc gần trung tâm, nơi có rất nhiều điều để làm và để thăm thú. Khu vực này thường có thành phần dân cư đa dạng, có mức độ hỗn hợp sử dụng đất cao, và là điểm thu hút mạnh mẽ dân cư các khu vực khác trong thành phố và cả khách thập phương từ nhiều nơi khác.

Môi trường trung tâm rất hấp dẫn đối với những người trẻ tuổi, những cặp vợ chồng mới cưới, những người sống độc thân, những người làm ăn buôn bán nhỏ. Thành phần dân cư ở các môi trường ở loại này thường rất đa dạng về tuổi tác, thu nhập, địa vị xã hội, nguồn gốc... Nhưng nói chung, những người yêu thích môi trường trung tâm thường có tính cách thân thiện, cởi mở, thích giao du bạn bè.

Môi trường trung tâm có thể tìm thấy dễ dàng trong các khu vực dân cư đã hình thành lâu đời, đặc biệt ở các thành phố cổ nằm ở khu trung tâm thành phố. Khu Phố cổ (36 phố phường) của Hà Nội là nơi có môi trường sống kiểu trung tâm rất rõ nét.

Tuy nhiên, môi trường này cũng có thể được tạo ra ở các đô thị mới, các khu phát triển mở rộng hay ở các đô thị vệ tinh. Muốn tạo ra các khu dân cư mang "màu sắc" của *môi trường trung tâm*, cần quan tâm đến một số điểm sau:

- Thứ nhất, vị trí phù hợp cho các khu dân cư này là ở trung tâm, gần trung tâm của các dự án phát triển mới, hoặc gần các đầu mối giao thông chính như ga tàu; bến ô tô liên tỉnh...

- Thứ hai, về mặt sử dụng đất, nên bố trí hỗn hợp ở mức tối đa các chức năng sử dụng đất và với mật độ cao, đặc biệt là các loại hình sử dụng đất tập trung nhiều việc làm. Có thể bố trí trong khu dân cư các công trình công cộng thuộc trung tâm cấp II, thậm chí cấp thành phố (cấp III), các công trình văn hóa, các trung tâm vui chơi giải trí để thu hút cả cư dân từ những nơi khác trong thành phố và khách du lịch nữa.

- Về nhà ở, nên bố trí đa dạng các loại hình nhà ở: từ diện tích, hình thức kiến trúc đến giá nhà, để đáp ứng mọi đối tượng người mua nhà. Đặc biệt nên khuyến khích quỹ nhà cho thuê (căn hộ) trong các khu dân cư loại này.

- Về mặt giao thông, cần đặc biệt chú trọng đến mạng lưới đường đi bộ và hè phố để đường phố phải trở thành môi trường lý tưởng cho hoạt động đi bộ, mua sắm, ăn uống và gặp gỡ. Ngoài ra phải có các phương tiện giao thông công cộng phục vụ trong khu vực và kết nối nó với những vùng chức năng khác của thành phố.

- Cuối cùng, về khía cạnh thiết kế đô thị, một điểm hết sức quan trọng nữa là quan tâm đặc biệt đến các yếu tố phục vụ cộng đồng: khuyến khích tối đa đầu tư các công trình công cộng; thiết kế và quản lý tốt các không gian công cộng như quảng trường, vườn hoa, đường dạo; bố trí nhiều các tiện ích công cộng v.v...

2.2.2. Môi trường kiểu thị trấn nhỏ (small-town neighborhood)

Môi trường kiểu thị trấn nhỏ có thể được hình dung là những khu dân cư có dáng vẻ khép kín, độc lập của những đô thị nhỏ với sự hiện diện rõ rệt của các công trình công cộng và không gian chung để phục vụ cộng đồng của riêng khu dân cư đó. Cư dân những môi trường kiểu này tỏ ra quen biết nhau và có khả năng nhận biết được những người khách từ nơi khác tới.

Về bản chất, môi trường nói trên tỏ ra rất giống với các làng, xóm của Việt Nam chúng ta. Làng của Việt Nam cũng có cấu trúc không gian và xã hội khá độc lập và khép kín; cũng có cổng làng, đình và sân đình là những không gian công cộng phục vụ các sinh hoạt cộng đồng của cả làng. Tuy nhiên những đặc trưng vật lý và hình thái của làng và khu dân cư kiểu này ở phương Tây thì chắc chắn khác nhau.

Mô hình đơn vị ở do Perry đề xuất, thực chất mang đậm màu sắc của *môi trường ở kiểu thị trấn nhỏ*. Thành phố vườn của Howard cũng chính là tập hợp của một loạt các khu dân cư như vậy xung quanh các trung tâm làm việc và trung tâm dịch vụ công cộng.

Môi trường ở loại này rất hấp dẫn đối với những người muốn có một chỗ ở ổn định, lâu dài. Họ thường là những người có công việc chắc chắn và thu nhập ổn định, ưu thích lối sống đều đặn, thích quan hệ xóm giềng thân thiết,

tin cậy; thường là đã có gia đình và con cái, những người đứng tuổi hoặc đã về hưu, những gia đình trẻ muốn có cuộc sống ổn định.

Môi trường ở kiểu thị trấn nhỏ có tính chất cộng đồng cao nhất trong bốn loại môi trường mà Sidney nêu. Đặc trưng quan trọng nhất của môi trường này là *tình thân hữu, sự quan tâm gắn bó lẫn nhau của cư dân* - điều mà phải qua thời gian mới có được. Chính vì vậy, để tạo lập được môi trường này thì khi quy hoạch và thiết kế, cần tìm ra các thủ pháp không gian giúp xây dựng một cộng đồng ổn định, có nhiều điểm liên kết cộng đồng và tạo ra những đặc trưng khu vực rõ nét. Điều cần đặc biệt quan tâm khi quy hoạch là phải đảm bảo đầy đủ các công trình dịch vụ công cộng cấp I trong phạm vi bán kính di bộ từ các nhóm nhà. Về mặt chính sách, cần có những sáng kiến để xây dựng và phát triển các nhóm hay hội dân cư như hội phụ lão, hội phụ nữ, hội hưu trí... để cùng nhau quản lý các không gian công cộng, tổ chức các hoạt động lễ, tết... nhằm tạo dựng và củng cố quan hệ cộng đồng.

2.2.3. Môi trường cùng đẳng cấp

Môi trường cùng đẳng cấp được mô tả là những khu dân cư nằm tách biệt so với thành phố, là nơi lý tưởng cho cuộc sống gia đình. Người dân ở những môi trường này thường đi làm, đi mua sắm, đi chơi ở những nơi khác trong thành phố. Môi trường này thu hút đối tượng dân cư có tính chất tương tự như dân cư trong *môi trường kiểu thị trấn nhỏ*, nhưng có đẳng cấp xã hội đồng đều hơn và có thu nhập cao hơn, thường là các hộ gia đình đã có con cái.

Môi trường sống cùng đẳng cấp có lẽ không phải ở nước nào cũng có nhưng lại khá phổ biến ở Mỹ. Có thể nói nó là sản phẩm của trào lưu phát triển các khu ngoại ô dần trải (suburbanization) rất phổ biến ở các thành phố Hoa Kỳ từ những thập niên 50, 60 của thế kỷ trước. Bản chất của trào lưu này có thể được mô tả ngắn gọn như sau: Tầng lớp trung lưu, thường là trí thức, doanh nhân, có thu nhập cao và ổn định đòi hỏi một môi trường sống tốt, rộng rãi, gần gũi thiên nhiên và tách biệt với những nhóm xã hội có đẳng cấp thấp. Họ hoàn toàn có khả năng sở hữu xe hơi và dễ dàng chi phí cho việc đi lại. Song song với thực tế trên là sự xuống cấp điều kiện sống trong trung tâm đô thị do mật độ quá cao, nhà cửa, đường sá quá cũ kỹ chật hẹp, các tiện ích công cộng không đủ. Theo đúng quy luật cung - cầu của nền

kinh tế thị trường, sự phát triển nhà ở ra vùng ngoại ô trở thành giải pháp đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn về nhà ở cao cấp. Một yếu tố nữa thúc đẩy phong trào "ngoại ô hóa" ở ạt này là việc đầu tư xây dựng rất nhiều tuyến đường cao tốc của chính quyền các bang, làm cho việc đi lại giữa đô thị và ngoại ô, giữa ngoại ô với ngoại ô trở nên rất tiện lợi.

Trùng hợp với những nguyên nhân nêu trên, còn có một nguyên nhân sâu xa nữa của sự hình thành các *môi trường sống cùng đẳng cấp* ở Mỹ: tầng lớp trung và thượng lưu trong xã hội tư bản muốn sống trong một môi trường với những người cùng đẳng cấp xã hội, vì theo họ môi trường như vậy sẽ "yên lành" hơn, sẽ tránh được những xung đột và va chạm có thể xảy ra do sự bất đồng trong văn hóa, mức sống, tín ngưỡng và chủng tộc gây ra. Ngoài ra, vị thế xã hội của họ lại được củng cố thêm. Nhiều nơi ở Mỹ, các khu nhà ở của những người giàu có còn được bao bọc bởi tường rào và cổng - được gọi là các "gated communities" để đảm bảo an toàn và cách ly các nhóm dân cư khác mà họ xem là không tương xứng.

Tóm lại, đặc điểm xã hội của môi trường này là sự tồn tại một cộng đồng cùng đẳng cấp, được xem như một thể thống nhất khi nhìn từ bên ngoài, nhưng thực chất bên trong không hẳn là một cộng đồng gắn bó. Còn về đặc điểm vật lý thì hình thức phổ biến nhất của nó là các khu ngoại ô có mật độ phát triển thấp và chủ yếu là nhà ở dạng biệt thự. Trong khu dân cư này không nhất thiết phải có trường học, cửa hàng cửa hiệu hay nơi vui chơi giải trí. Cư dân ở vùng ngoại ô đều sở hữu ô tô cá nhân, nên họ không gặp phải khó khăn gì khi vượt những khoảng cách khá xa để đi làm, đưa con đi học, đi mua sắm và giải trí.

Điều cần phải nói thêm ở đây là dấu có tồn tại một nhu cầu lớn dẫn đến sự hình thành môi trường sống như vậy, nhưng có khá nhiều vấn đề liên quan đến môi trường này, đó là:

Cuộc sống của cư dân ngày càng lệ thuộc vào ô tô cá nhân, khiến người già, người tàn tật và trẻ em không thể đi đâu nếu không có con cháu hoặc người lớn đưa đi.

- Mật độ phát triển thấp gây lãng phí đất đai
- Phát triển dàn trải gây lãng phí đầu tư cho hạ tầng: đường cao tốc, đường điện...

- Môi trường không gian đơn điệu, thiếu không khí của đô thị
- Làm chia rẽ, xa cách các nhóm dân cư trong xã hội.

Tuy nhiên, về ưu điểm thì *môi trường sống cùng đẳng cấp* thường tạo ra những không gian "tinh khiết", "thanh bình" để ở thuần túy. Thế nên với nhiều người đây vẫn là môi trường lý tưởng. Để ra tạo ra *môi trường sống cùng đẳng cấp* cần lưu ý những điểm sau khi quy hoạch:

- Không bố trí các chức năng khác với chức năng ở ngoại trừ những dịch vụ thiết yếu trực tiếp phục vụ môi trường ở.
- Về mặt vị trí, do lệ thuộc vào các dịch vụ công cộng bên ngoài nên môi trường loại này phải được kết nối trực tiếp tới các đường giao thông lớn, tốt nhất là nằm bên cạnh các đường cao tốc.
- Nhà ở có thể được thiết kế với tiêu chuẩn cao để thu hút các nhóm khách hàng nhất định.

2.2.4. Môi trường biệt lập

Môi trường biệt lập có thể tìm thấy ở những khu dân cư mà ở đó nhà nào biết nhà nấy, nhà này không liên quan gì đến nhà khác. Đây là môi trường có tính cộng đồng yếu nhất và gần như không có yếu tố nào gắn bó cư dân với nhau. Những người ưa thích môi trường sống kiểu này thường là những người độc lập, kín đáo, riêng tư, có thể là lập dị; không thích ồn ào và các giao tiếp xã hội. Đây cũng là kiểu môi trường ít gặp nhất trong thực tế.

Trong điều tra của Sidney, hầu phần lớn người dân được hỏi không thích *môi trường biệt lập* nhưng họ lại dễ dàng kể ra những người thích. Điều này chứng tỏ trên thực tế không phải không tồn tại những người mong muốn có một môi trường sống như vậy.

Nguyên tắc then chốt khi quy hoạch và thiết kế *môi trường biệt lập* là tôn trọng tối đa sự riêng tư của từng gia đình. Về mặt vị trí, không nên bố trí khu dân cư ở gần đường giao thông chính. Về mặt sử dụng đất, không nên bố trí những công trình có thể ảnh hưởng đến sự riêng tư, độc lập của người dân, các hoạt động gây ồn ào như: các trung tâm triển lãm, chiếu phim, câu lạc bộ, các quán ăn ồn ào v.v... Các công trình và không gian công cộng không thực sự cần thiết trong môi trường này.

2.2.5. Các hàm ý rút ra từ nghiên cứu trên

Những nghiên cứu tỉ mỉ về các kiểu môi trường sống được ưa chuộng trên rất có ý nghĩa không chỉ trong việc thiết kế từng đơn vị ở mà còn trong việc quy hoạch tổng hợp các kiểu đơn vị ở trong cả thành phố. Tuy đây là nghiên cứu được tiến hành cho thành phố Baltimore, Mỹ - nơi có bối cảnh kinh tế, xã hội, chính trị, văn hóa và địa lý rất khác so với điều kiện của chúng ta, nhưng cũng có rất nhiều điều quan trọng chúng ta có thể rút ra từ kết quả nghiên cứu này:

Thứ nhất, trên quy mô thành phố, cần phải có nhiều đơn vị ở tạo ra các kiểu môi trường sống. Có như vậy mới đáp ứng được mong muốn khác nhau của dân số thành phố ngày càng có xu hướng đa dạng hơn về thu nhập, trình độ văn hóa, nguồn gốc và sở thích.

Tùy vào vị trí của đơn vị ở trong mối tương quan với các khu vực khác của thành phố, người làm quy hoạch tổng thể đô thị có thể đưa ra các định hướng về tính chất môi trường sống nào là phù hợp nhất cho từng khu đất dự kiến phát triển. Việc này cũng giúp nhà đầu tư có những thông tin ban đầu về tính chất nhóm dân cư tiềm năng trong dự án của họ; từ đó có chính sách huy động tài chính và tiếp thị thích hợp.

Trên quy mô một đơn vị ở, cũng có thể cân nhắc và tạo ra không phải một mà có thể là hai, ba môi trường sống có tính chất khác nhau. Các nhóm nhà khác nhau có thể được thiết kế để tạo ra các môi trường sống có tính chất thay đổi: nhóm nhà nằm ở trung tâm đơn vị ở nên được thiết kế có "không khí" của cuộc sống trung tâm, các nhóm nhà khác lại có tính chất của các môi trường kiểu thị trấn nhỏ, trong khi các nhóm nhà ở vùng biên, rìa - nơi tiếp giáp với thiên nhiên chẳng hạn, lại có thể được thiết kế mang không khí của môi trường biệt lập. Điều quan trọng nhất là người làm công tác quy hoạch và thiết kế phải biết vận dụng tối đa và sáng tạo các kiến thức lý thuyết vào thực tế chuyên môn, trên cơ sở phân tích đánh giá bối cảnh khu vực một cách sâu sắc và tinh tế.

Trong bối cảnh kinh tế xã hội của các đô thị Việt Nam, *môi trường trung tâm và môi trường kiểu thị trấn nhỏ* tỏ ra phù hợp nhất. Các thành phố Việt Nam thường có cấu trúc đô thị với các khu vực chức năng không rõ ràng: chức năng ở thường pha trộn với các chức năng khác như thương mại, dịch vụ, sản xuất nhỏ... Các hoạt động đô thị thường phát triển theo các tuyến phố, tạo thành một cấu trúc đô thị hữu cơ, không có ranh giới các khu vực rõ

ràng. Kiểu không gian này mang nhiều tính chất của môi trường trung tâm. Khi tiến hành các dự án phát triển các khu dân cư trong nội thành thì chúng ta nên sử dụng mô hình môi trường trung tâm

Môi trường kiểu thị trấn nhỏ tỏ ra khá phù hợp với mô hình phát triển nhà ở dự án có quy mô trung bình và lớn ở các thành phố ở nước ta hiện nay. Các dự án khu đô thị mới thường nằm ở vùng ngoại vi thành phố, khai thác quỹ đất nông nghiệp chưa phát triển. Do vậy, ở những nơi đó chưa tồn tại một kết cấu không gian và xã hội nào của đô thị. Vì vậy, việc tạo ra các đơn vị ở có tính chất độc lập tương đối về cấu trúc, có các dịch vụ công cộng và tiện ích phục vụ đời sống hàng ngày của dân cư là rất phù hợp.

Thực ra, tính chất xã hội của những môi trường cùng đẳng cấp - nơi dân cư ở đó có cùng đẳng cấp xã hội, cùng trình độ văn hóa và mức sống - không phải là điều tiêu cực, đáng phê phán. Thực ra nó phản ánh một quy luật của xã hội là hình thành nên các nhóm xã hội có cùng tính chất, tập trung trên cùng một khu vực không gian có giới hạn. Tuy nhiên, môi trường sống cùng đẳng cấp kiểu Mỹ nói trên không nên áp dụng vào Việt Nam vì thứ nhất là nó không phù hợp với hoàn cảnh kinh tế, xã hội và đời sống đô thị của nước ta, và vì những khía cạnh tiêu cực của nó như đã nêu trên.

Với hai loại hình môi trường sống kém phổ biến là môi trường đồng đẳng cấp và môi trường biệt lập, chúng ta cũng có thể xem xét và bố trí thành các khu vực nhỏ trong một đơn vị ở, dưới dạng một hai nhóm nhà.

2.3. TÍNH BIẾN ĐỘNG - SỰ BỀN VỮNG

Như là các yếu tố cấu thành nên thành phố, nhưng đơn vị ở cũng có những biến đổi không ngừng như chính sự biến đổi của thành phố vậy. Trong phần này, chúng ta cùng tìm hiểu những yếu tố nào gây ra các biến đổi trên những khía cạnh gì trong đơn vị ở, những thành phần nào có tính chất tương đối bất biến. Từ đó tìm ra những nguyên tắc quy hoạch và thiết kế đơn vị ở theo hướng bền vững, để nó có thể tiếp nhận và tự điều chỉnh với những thay đổi mà không phá vỡ cấu trúc của nó.

Nhìn vào một đơn vị ở hay của một khu dân cư bất kỳ sẽ thấy các thành phần thực thể cơ bản gồm:

- Nhà ở

- Các công trình phục vụ công cộng, các tiện ích đô thị phục vụ cuộc sống hàng ngày của dân cư

- Hệ thống cây xanh, không gian mở

- Các thành phần chức năng khác

- Và hệ thống đường giao thông phục vụ đơn vị ở hay khu dân cư đó.

Theo thời gian, tất cả các thành phần trên đều biến đổi do nhu cầu khai thác sử dụng của dân cư trong khu vực đối với từng thành phần thay đổi, nhưng mức độ biến đổi của chúng không giống nhau.

2.3.1. Những biến đổi về nhà ở

Nhà ở là thành phần có tính biến động cao nhất vì nhu cầu nhà ở rất dễ thay đổi do tác động của rất nhiều yếu tố biến động như: dân số, cơ cấu tuổi tác, thu nhập, quy mô gia đình v.v... Với một người, nhu cầu nhà ở sẽ thay đổi theo từng giai đoạn trong cuộc đời - được gọi là biến đổi theo *chu trình sống* (life circle)⁽¹⁾. Để tự thỏa mãn nhu cầu nhà ở theo *chu trình sống*, một người sẽ tiến hành một trong hai giải pháp: *di chuyển* (thay đổi chỗ ở) hoặc *điều chỉnh tại chỗ* (sửa chữa, mở rộng, thêm tầng, phá bỏ nhà cũ và xây mới). Suy rộng vấn đề ra thì sẽ thấy điều này có một số hàm ý đối với nhà ở đô thị:

- Một là thành phố phải có *một thị trường nhà ở, môi trường ở dồi dào và phong phú để người dân có thể mua bán trao đổi khi họ có nhu cầu*. Ở các nước phát triển, thị trường nhà ở phát triển đến mức việc chuyển đổi chỗ ở là chuyện bình thường. Ví dụ ở Mỹ, một công dân điển hình thường chuyển

⁽¹⁾ Những biến đổi nhu cầu nhà ở theo từng giai đoạn trong cuộc đời được gọi là biến đổi nhu cầu theo *chu trình sống* (life circle). Một người, lúc còn bé còn phụ thuộc thường ở chung với cha mẹ. Khi trưởng thành và đang độc thân có thể vẫn sống chung cùng gia đình hay ở riêng nếu công việc yêu cầu, lúc này chỉ cần một căn hộ đơn giản một phòng. Đến lúc lập gia đình và có con đầu lòng sẽ thực sự có nhu cầu ra ở riêng trong một căn hộ trung bình có 2 hoặc 3 phòng. Ngoài ba mươi tuổi, người đó sẽ sinh con thứ hai và chắc chắn sẽ cần một nơi ở rộng rãi hơn. Khi các con đến tuổi đi học, gia đình này bắt đầu thấy cần một chỗ ở mà trẻ con có thể đi học an toàn và đặc biệt phải có chỗ cho chúng vui chơi. Đến khi thành đạt ở độ tuổi 40, 50, gia đình sẽ thấy họ có khả năng mua hoặc xây nhà riêng, đẹp hơn, rộng rãi và khang trang hơn. Đến khi con cái họ trưởng thành, lại lập gia đình riêng và sinh thêm con cháu, nhu cầu lại tiếp tục nảy sinh và thay đổi.

nhà mười lần trong đời: sáu lần thuê căn hộ, một lần thuê nhà, và ba lần sở hữu nhà riêng có điều kiện khác nhau.

- Hai là *nhà ở và môi trường ở phải có tính linh hoạt rất cao để cư dân có thể điều chỉnh theo nhu cầu mà không phải di chuyển*. Tính hướng này đúng với điều kiện kinh tế xã hội và đô thị của Việt Nam hơn. Điều này lý giải tại sao nhà lô, hay nhà liền kề có sức sống mãnh liệt trong các đô thị của chúng ta vì chúng có tính linh hoạt rất cao. Cách thứ hai này có ảnh hưởng trực tiếp đến tính "biến động" của đơn vị ở.

- Hoặc cả hai, tức là cả thị trường nhà ở phong phú dồi dào và các loại hình nhà ở có tính linh hoạt. Như vậy càng dễ hơn trong việc giúp người dân có được nhà ở như ý.

Bên cạnh chu trình sống, nhu cầu hay thị hiếu đối với nhà cũng thay đổi theo mức sống, trình độ văn hóa, tính chất nghề nghiệp, công việc của người dân, cùng với những thay đổi khác trong công nghệ và vật liệu xây dựng.

2.3.2. Biến đổi trong những thành phần khác

Sau nhà ở, các thành phần khác là hệ thống các công trình phục vụ công cộng, hệ thống đường sá và không gian mở cũng đều có thể có những biến đổi khi dân số trong đơn vị ở tăng lên, cơ cấu dân số thay đổi và mức sống của người dân được cải thiện đáng kể.

Ví dụ, khi dân số tăng mà cụ thể là số trẻ em đến trường nhiều hơn dự kiến ban đầu về quy mô học sinh của trường học, sẽ dẫn đến nhu cầu mở rộng trường. Tương tự, các công trình công cộng khác cũng có thể không còn phù hợp với quy mô dân số tăng so với dự kiến ban đầu.

Sự biến đổi cơ cấu tuổi của dân cư cũng gây ra những bất cập giữa thực tế và nhu cầu. Ví dụ, ở Nhật bản có những khu dân cư được xây dựng vào những năm 1960, 1970 phục vụ cho những người làm công ăn lương ở độ tuổi trung niên. Đến nay hầu hết họ đã ở tuổi xế bóng (70, 80 tuổi) và gần như không thể tự lái xe được nữa. Con cái họ thì đều đã trưởng thành và ở xa. Những khu dân cư đó trở nên không còn phù hợp với đối tượng dân cư mà nó phục vụ nữa.

Tăng trưởng trong mức sống cũng làm nảy sinh nhu cầu cao hơn đối với các tiện ích công cộng. Đời sống cao thường đi liền với tăng nhu cầu và quỹ

thời gian cho các hoạt động thể thao giải trí, tăng khả năng chi trả cho các sinh hoạt tinh thần. Điều này khiến một khu dân cư trước đây có thể không cần sân tennis nhưng nay thiếu nó trở thành điều hết sức khó chấp nhận với nhiều người.

Việc sử dụng phương tiện giao thông cá nhân (ôtô con) tăng theo sự thu nhập của các hộ gia đình cũng đòi hỏi diện tích bãi đỗ xe, giao thông cũng tăng lên. Dân số tăng cũng làm tăng lưu lượng giao thông khiến đường sá trước đây phù hợp nay trở nên nhỏ hẹp, hay tắc nghẽn.

2.3.3. Những giải pháp

Như vậy, theo thời gian sẽ nảy sinh những bất cập giữa tình trạng vật lý ban đầu của đơn vị ở với những nhu cầu nguyện vọng mới, dẫn đến những biến đổi bất khả kháng. Để cấu trúc vật lý của đơn vị ở không bị phá vỡ, ngay từ khi thiết kế ban đầu, cần phải thực hiện những nguyên tắc sau:

Luôn có những quỹ đất dự trữ phát triển cho các loại sử dụng đất, trước mắt có thể được sử dụng như những không gian mở hay khoảng thiên nhiên.

Hệ thống đường có tính bất biến cao nhất, tức là có hiệu lực lâu dài nhất, nhưng cũng khó điều chỉnh mở rộng nhất, nên cần phải được cân nhắc cẩn thận khi thiết kế mạng lưới, có tính đến nhu cầu và các phương thức đi lại trong tương lai. Nói chung, nên tổ chức mạng lưới đường, hè đường rộng rãi hơn tiêu chuẩn tính cho điều kiện hiện tại vì nói chung các đô thị có hệ thống đường sá rộng rãi luôn giữ được tầm vóc của mình theo thời gian và đáp ứng được lâu dài nhu cầu giao thông luôn có xu hướng tăng.

Được thiết kế đồng thời với mạng đường chính là các ô đất để bố trí công trình. Cần chọn kích thước và hình thái ô đất sao cho chúng có tính linh hoạt, phù hợp với nhiều loại hình công trình. Ô đất vuông hoặc chữ nhật có kích thước mỗi cạnh chừng 80 - 90m, hoặc nhỏ hơn 60 - 80m được xem là khá linh hoạt vì nó phù hợp với nhiều loại công trình khác nhau.

Cần bố trí đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ, loại giá cả để tạo điều kiện cho sự chuyển đổi nhà ở trong nội bộ đơn vị ở. Nhà lô phố, nhà biệt thự là loại nhà rất linh hoạt đối với nhu cầu, cũng cần được bố trí với một tỷ lệ thích hợp.

Trên quy mô thành phố, một lần nữa xin nhấn mạnh, cần phải tạo ra một quỹ nhà ở dồi dào phong phú, các môi trường sống đa dạng để đáp ứng nhu

câu về nơi ở rất đa dạng và luôn biến đổi của người dân vì điều này trực tiếp góp phần hạn chế những biến đổi trong các đơn vị ở.

2.4. KHÍA CẠNH KINH TẾ, VĂN HÓA, XÃ HỘI TRONG VẤN ĐỀ QUY HOẠCH CÁC ĐƠN VỊ Ở

Nhà ở và nơi ở được tạo ra để phục vụ đời sống hàng ngày của con người. Nói đến con người và cuộc sống của họ thì không thể không nói đến các vấn đề kinh tế, văn hóa và xã hội. Mỗi hộ gia đình có số thành viên, nghề nghiệp, thu nhập, và tuổi tác của từng thành viên rất khác nhau dẫn đến nhu cầu sử dụng không gian ở và môi trường ở cũng rất khác nhau. Chính vì vậy, muốn tạo ra các đơn vị ở và các mô hình nhà ở phù hợp với người sử dụng thì người làm quy hoạch phải có những hiểu biết về các khía cạnh kinh tế, văn hóa, xã hội và những hàm ý của các khía cạnh đó đối với vấn đề nhà ở và không gian ở.

2.4.1. Cơ cấu kinh tế, cơ cấu xã hội và sự đa dạng về nhu cầu nhà ở

Cơ cấu của nền kinh tế của một đô thị có quan hệ trực tiếp với cơ cấu xã hội và cơ cấu nghề nghiệp của đô thị đó, và những cơ cấu này đều có mối quan hệ với nhu cầu nhà ở của xã hội. Ở nước ta, sau khi chuyển đổi cơ cấu kinh tế từ nền kinh tế tập trung - bao cấp sang nền kinh tế thị trường nhiều thành phần, cơ cấu xã hội của hầu hết các đô thị đều trở nên phức tạp hơn, bao gồm nhiều giai tầng xã hội mới mà theo cách nói của các nhà xã hội học là hình thành nên các nhóm xã hội và những quan hệ xã hội mới.

Ví dụ, ở Hà Nội thời bao cấp (trước năm 1986) có tới hơn 80% lực lượng lao động toàn thành phố là công nhân viên chức nhà nước, làm việc và hưởng lương từ ngân sách nhà nước. Phần nhiều trong số họ được nhà nước phân nhà trong các khu tập thể cao tầng (thời bấy giờ là 4 hoặc 5 tầng) hoặc thấp tầng. Với việc chuyển sang cơ chế thị trường, đã diễn ra sự gia tăng tỷ lệ dân cư làm việc ở khu vực ngoài quốc doanh. Phần đông trong số họ là những người làm dịch vụ, buôn bán nhỏ, thợ thủ công hay dân nghèo thành thị thuộc khu vực kinh tế không chính thức. Một bộ phận khác mới lớn lên là thành phần các nhà doanh nghiệp tư nhân lớn nhỏ thuộc thành phần kinh tế tư bản, tư nhân hoặc liên doanh với nước ngoài (theo Trịnh Duy Luân, 2004).

Các hộ gia đình có thu nhập gắn hoàn toàn hay một phần vào nền kinh tế thị trường do vậy tăng lên đáng kể.

Như vậy, cả cơ cấu nghề nghiệp lẫn cơ cấu nguồn thu nhập của các gia đình đô thị đang ngày càng gắn kết và phụ thuộc vào các yếu tố "thị trường" nhiều hơn. Thực tế này đã được nhà nghiên cứu xã hội học Trịnh Duy Luân gọi là "*quá trình đa dạng hóa và thị dân hóa cơ cấu xã hội đô thị*".

Quá trình trên trực tiếp dẫn đến *sự đa dạng hóa nhu cầu về nhà ở*, đặc biệt trên phương diện công năng và loại hình nhà ở. Với một bộ phận đáng kể cư dân đô thị, nhà ở không chỉ là nơi cư trú thuần túy mà còn là nơi sản xuất, kinh doanh, buôn bán, làm các dịch vụ để tạo thu nhập. Các căn hộ trong các tiểu khu nhà ở được quy hoạch theo mô hình đơn vị ở hẳn hoi trước đây từng là nơi ở mơ ước của nhiều người nay không còn được ưa chuộng. Loại "nhà ở sinh lợi" - nhà gần chợ, nhà mặt phố, mặt ngõ - trở nên phổ biến và mọc lên san sát như nấm ở mọi chỗ, mọi nơi.

Quá trình trên cũng diễn ra song hành với sự thay đổi cơ cấu cung ứng nhà ở ở nước ta. Trước đây, trong thời kỳ bao cấp, nhà ở được coi là một loại *phúc lợi xã hội* và được cung cấp đến người sử dụng từ Nhà nước. Giờ đây, nhà ở đã trở thành *hàng hóa* có thể mua bán, chuyển nhượng trên thị trường. Với đại bộ phận người dân trong xã hội, con đường duy nhất đến với nhà ở là tự lực, tự lo hoặc thông qua cơ chế thị trường.

Những khía cạnh kinh tế, xã hội trên có những nội hàm trực tiếp đến vấn đề quy hoạch đơn vị ở.

- Thứ nhất, về tư tưởng quy hoạch: quy hoạch đơn vị ở phải tạo ra quỹ nhà ở, không gian ở đáp ứng tối đa nhu cầu đa dạng của mọi tầng lớp nhân dân (cả nhu cầu ở lẫn nhu cầu kiếm sống), đồng thời phải phù hợp với khả năng chi trả của họ.

- Thứ hai, phương pháp luận quy hoạch đơn vị ở đã từng áp dụng ở nước ta trước đây dưới mô hình tiểu khu⁽¹⁾ cũng cần có sự điều chỉnh cho phù hợp

⁽¹⁾ Quy trình quy hoạch thực hiện tuyệt đối theo sự chỉ đạo của nhà nước: Nhà nước - dựa trên những dự báo về nhu cầu nhà ở trong từng giai đoạn (5 năm, 10 năm) sẽ lập kế hoạch phân bổ ngân sách, rồi lập quy hoạch và tiến hành xây dựng các khu dân cư theo hướng đồng bộ, chuẩn hóa từ căn hộ đến công trình.

với bối cảnh kinh tế xã hội mới. Quy hoạch phải lấy các nhóm đối tượng dân cư tiềm năng làm trung tâm. Các đặc điểm của các nhóm dân cư này cần được nhà quy hoạch và nhà đầu tư tìm hiểu trước để đưa ra giải pháp tổ chức không gian đơn vị ở và nhà ở phục vụ tốt nhất người sử dụng.

2.4.2. Mức sống và sự phân tầng xã hội trong mối quan hệ với nhà ở và nơi ở

Mức sống là một tiêu chí tổng hợp để đánh giá điều kiện sinh hoạt vật chất của một hộ gia đình, được thể hiện trên một loạt các chỉ báo như *thu nhập, chi tiêu, điều kiện nhà ở, các tiện nghi sinh hoạt, trình độ học vấn* và các điều kiện liên quan đến cuộc sống khác.

Các cuộc điều tra xã hội học về mức sống ở các đô thị Việt Nam những năm qua đã cho chúng ta thấy có sự phân hóa giàu - nghèo ở các thành phố và thực trạng phân tầng xã hội ở nước ta. Động thái của sự phân hóa giàu nghèo hiện nay cho thấy: nói chung, đại bộ phận dân cư đô thị có mức sống tốt hơn trước, số hộ nghèo đang giảm dần, nhóm hộ giàu tăng lên nhưng khoảng cách chênh lệch giàu - nghèo ngày càng lớn, sự phân tầng xã hội ngày càng rõ rệt (Trịnh Duy Luân...).

Mức sống gia tăng cùng với sự phân hóa giàu nghèo đã tác động ngay vào vấn đề nhà ở đô thị. Song song với sự khác biệt về mức sống là *sự chênh lệch về điều kiện ở*. Sự khác nhau về diện tích nhà ở giữa các hộ giàu và các hộ nghèo (không tính đến chất lượng) từ 5 đến 10 lần. Đồng hành với sự phân tầng xã hội là *sự phân vùng nhà ở*: các hộ gia đình khá giả tìm kiếm chỗ ở mới ở các khu đô thị mới - nơi có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tốt hơn, có nhiều khoảng mở và không gian xanh, nhà ở có đầy đủ các tiện nghi. Những người nghèo, người thu nhập thấp thường phải ở lại chỗ cũ, sống cùng với những người nghèo khác chuyển vào thế chỗ những người đã chuyển đi. Quá trình chuyển dịch, thay thế nhà ở giữa các nhóm xã hội có mức sống khác nhau đó được gọi là "quá trình lọc" - rất phổ biến ở những nước có nền kinh tế thị trường và có thị trường nhà ở phát triển. Kết quả của quá trình lọc này là *một sự phân vùng nào đó về nhà ở*: có khu vực dân cư toàn là người giàu, có khu toàn người nghèo, có khu của những người trung lưu, có khu của những người thu nhập thấp, có những khu hỗn hợp. Ở nước ta, do thị trường nhà ở mới ở dạng phôi thai nên quá trình này chưa thực rõ. Tuy nhiên, chúng ta có thể thấy những biểu hiện đầu tiên của nó như ở

Hà Nội: khu trung tâm phố cổ là khu vực của những người kinh doanh buôn bán, khu tập thể (thấp tầng, cao tầng) của công nhân viên chức nhà nước, khu ngõ xóm chật chội của những người lao động thuộc khu vực không chính thức, khu đô thị mới của những người có tiền, khu ổ chuột - xóm liều của những người nghèo, người nhập cư bất hợp pháp.

Thực tế trên có những ý nghĩa nhất định đối với những người làm công tác quy hoạch các đơn vị ở. Trong nền kinh tế thị trường mà chúng ta đang áp dụng, sự phân hóa giàu nghèo và sự phân vùng nhà ở sẽ là hiện thực mang tính khách quan với những mặt thuận và mặt trái của nó. Vì vậy, một mặt, *không nên chỉ áp dụng một mô hình đơn vị ở, sử dụng cùng một loại các chỉ tiêu quy hoạch cho mọi dự án phát triển*. Các dự án nhà ở cho người thu nhập cao phải có các chỉ tiêu quy hoạch, các loại hình và tiêu chuẩn nhà ở, các tiện ích xã hội khác với những chỉ tiêu và điều kiện tương ứng của các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, cho những đối tượng tái định cư... Mặt khác, *cần phải nghiên cứu các giải pháp tổ chức không gian đơn vị ở sao cho môi trường xã hội mà nó tạo ra hòa hợp với mọi đối tượng cư trú*.

2.4.3. Lối sống đô thị và vấn đề nhà ở

Lối sống gắn liền với văn hóa, là một bộ phận của văn hóa. Nguồn gốc xuất thân, trình độ học vấn, mức sống của một người và các yếu tố khách quan khác có quan hệ và ảnh hưởng đến lối sống của người đó. Cho đến nay, Việt Nam về cơ bản vẫn là một xã hội nông nghiệp và nông thôn, nên ý thức và lối sống nông thôn với lịch sử hàng ngàn năm vẫn còn ăn sâu bám chắc trong xã hội, trong khi đó, cộng đồng đô thị hiện đại với tỷ trọng còn nhỏ lại có lịch sử chưa lâu (chỉ hơn một thế kỷ). Vì thế vẫn có thể nhận thấy *dấu vết của lối sống nông thôn trong các cộng đồng đô thị ngày nay*. Thêm nữa, những biến đổi trong cơ cấu kinh tế, cơ cấu xã hội và mức sống nói trên đã dẫn đến những thay đổi trong lối sống người dân đô thị theo hướng "thị dân hóa", "trường giả hóa".

Lối sống đô thị không thể tách rời một thứ văn hóa - đó là *văn hóa ở* hay *văn hóa nhà ở đô thị*. Khi mà lối sống đang còn mang tính quá độ, chưa định hình, pha tạp thì rõ ràng là cách thức cư trú của con người cũng vậy. Điều này phản ánh rất rõ nét trong bức tranh kiến trúc nhà ở đô thị với đủ các kiểu

dáng, màu sắc, kích thước, các chi tiết trang trí có đủ Đông - Tây - kim - cổ... tạo nên một *trào lưu kiến trúc dân gian mới* có đặc điểm chiết trung, cóp nhặt, ưa chi tiết, ưa màu sắc và mang tính "dân gian"⁽¹⁾ rõ rệt.

Trào lưu kiến trúc này rất đặc trưng cho giai đoạn quá độ của xã hội hiện nay, và cũng rất đặc trưng cho đô thị Việt Nam khi so sánh với các thành phố công nghiệp hiện đại trên thế giới với xa lộ - chung cư cao tầng (xây dựng bằng phương pháp lắp ghép cấu kiện lớn) - siêu thị. Một điểm rất hay của trào lưu này là *người dân có cơ hội hiện thực hóa ngôi nhà yêu thích của mình theo cách mà họ thích*.

Thực tiễn trên cũng có hàm ý đối với người làm công tác quy hoạch. Khi quy hoạch đơn vị ở, *cần mở ra những cơ hội tối đa cho người mua nhà được tham gia vào quá trình xây dựng nhà ở cho họ để sản phẩm nhà ở phải phù hợp với lối sống, thị hiếu, sở thích của người sử dụng*. Điều này có thể được thực hiện trên nhiều cấp độ:

- Trên quy mô đơn vị ở: Nên bố trí đa dạng các loại hình nhà ở: chung cư cao tầng, nhiều tầng, nhà thấp tầng các loại.

- Với các công trình thấp tầng, nên tạo điều kiện để người dân tự xây nhà của mình theo những hướng dẫn nhất định về mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, chiều cao các tầng, hình thức mái, ban công v.v... Sự kết hợp giữa *tính đa dạng đa sắc* của "trào lưu kiến trúc dân gian mới" và *tính quy tắc - trật tự* của các "hướng dẫn xây dựng" sẽ tạo ra những môi trường kiến trúc cảnh quan hấp dẫn: vừa trật tự vừa phong phú.

- Với các công trình nhà ở nhiều tầng, sau khi xây dựng phần thô, người sử dụng được tham gia ý kiến trực tiếp trong quá trình hoàn thiện ngôi nhà theo sở thích và lối sống của họ.

Với các công trình chung cư cao tầng, nên áp dụng các giải pháp kiến trúc và kết cấu linh hoạt. Có thể tách công trình thành *phần cứng* là kết cấu chịu lực và sàn và *phần mềm* là kết cấu bao che, phân tách không gian nội thất. Phần cứng sẽ được xây dựng trước bởi các nhà thầu xây dựng quy mô lớn, còn phần mềm có thể được thực hiện bởi nhà thầu theo yêu cầu của chủ nhân tương lai của các căn hộ.

⁽¹⁾ Tính dân gian ở đây dùng để phân biệt với tính bác học, cao siêu trong kiến trúc.

2.4.4. Gia đình đô thị và nhà ở

Gia đình là tế bào của xã hội. Cấu trúc gia đình sẽ quyết định đến nhu cầu nhà ở và cấu trúc không gian ở của gia đình đó. Trước đây, trong xã hội Việt Nam cả đô thị lẫn nông thôn, gia đình thường gồm nhiều, thậm chí tới 4 thế hệ. Giờ đây, ở các thành phố lớn có thể thấy sự gia tăng xu hướng “*hạt nhân hóa*” các gia đình - tức là quá trình hình thành và phát triển các gia đình nhỏ chủ yếu gồm hai thế hệ (cha mẹ và con cái). *Nghề nghiệp của các thành viên trong gia đình cũng có xu hướng đa dạng hóa*: một người có thể đồng thời làm nhiều công việc khác nhau. Những biến đổi trong cấu trúc gia đình và nghề nghiệp của các thành viên trong gia đình là yếu tố trực tiếp nhất làm thay đổi các mô hình nhà ở và cấu trúc không gian bên trong nhà: từ tổng diện tích sàn, số phòng, số khu phụ, diện tích bếp ăn ...

2.4.5. Những tác động kinh tế, xã hội trực tiếp đến giải pháp quy hoạch

Trong những giai đoạn đầu đổi mới sang nền kinh tế thị trường, sự định hướng của thị trường nhà ở, khả năng đầu tư đã tác động đến việc hình thành các mô hình quy hoạch các khu dân cư ở Việt Nam.

Các khu dân cư chia lô là một ví dụ điển hình, đây không phải là ý tưởng của các nhà quy hoạch mà là kết quả tất yếu của giai đoạn đầu trong việc phát triển quỹ nhà ở. Những năm 1986 - 1990 do không có các chủ đầu tư đủ nguồn vốn để xây dựng chung cư, Nhà nước cho phép người dân tự xây dựng, mô hình chia lô diện tích nhỏ 40 - 60 - 80m² là phù hợp nhất với điều kiện kinh tế của người dân, phù hợp với khả năng đầu tư lâu dài. Sự tự xây cho phép đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng theo mức sống, có thể xây dựng nhiều giai đoạn... Cùng với khả năng thích ứng cao, nhà chia lô còn phù hợp với tâm lý của người dân thích sở hữu đất riêng, khả năng sinh lợi do có thể sản xuất buôn bán tại nhà... Chính vì vậy mặc dù biết những nhược điểm của nó trong việc tạo ra bộ mặt đô thị manh mún, khó kiểm soát, lãng phí hạ tầng... Mô hình quy hoạch kiểu chia lô vẫn thống trị trong hầu hết các đô thị ở Việt Nam. Chỉ đến đầu năm 2000 với sự lớn mạnh của các chủ đầu tư, mô hình chung cư ra đời, các đơn vị ở mới có được những dáng dấp của đô thị hiện đại và giảm bớt tỷ lệ nhà chia lô diện tích nhỏ.

Mức sống của người dân và giá đất cũng quyết định đến các giải pháp quy hoạch. Ví dụ như với thành phố Brisbane (Australia), diện tích chia lô đất

400m² là tối thiểu thì ở Việt Nam diện tích đó là quá lớn do số tiền đầu tư quá cao với người dân. Các lô đất biệt thự chia trong giai đoạn 1995 - 2000 thường ở mức 250 - 300m² là tối đa. Diện tích này có thể thay đổi trong các năm tới do khả năng chi trả của người dân tăng.

Ngoài ra, còn nhiều yếu tố kinh tế xã hội và văn hóa khác có ảnh hưởng trực tiếp hay gián tiếp đến nhà ở. Vì vậy, khi quy hoạch các đơn vị ở, nhà quy hoạch và các kiến trúc sư công trình cần tập hợp các thông tin xã hội học về các hộ gia đình, đặc biệt là cấu trúc gia đình để chọn lựa, đưa ra quy hoạch và thiết kế các loại đơn vị ở, loại nhà ở, loại căn hộ cho phù hợp.

2.5. KHÁI NIỆM VỀ ĐƠN VỊ Ở SINH THÁI

Thời gian gần đây, khái niệm đô thị sinh thái hay sự nhìn nhận đô thị như một cơ thể sống càng được các nhà chuyên môn quan tâm, coi đó là một cái nhìn biện chứng trong việc xây dựng một môi trường sống bền vững. Rõ ràng cách thức mà chúng ta xây dựng môi trường sống nhân tạo từ trước tới nay quá khác xa với những gì mà thiên nhiên vẫn diễn ra. Các chu trình của thiên nhiên là cân bằng, luôn có đầu vào, đầu ra và là minh chứng cho sự luân chuyển và phát triển không ngừng của vật chất. Thiên nhiên cho và nhận, sự mất đi của vật thể này cũng là sự nảy sinh phát triển của vật thể kia. Sự sống của động vật dựa vào sự tồn tại của thực vật, động vật chết đi lại là nguồn thức ăn nuôi dưỡng thực vật... Các chu trình sinh học diễn ra không ngừng và không kết thúc.

Còn đô thị mà chúng ta đang xây dựng có người ví như "lỗ đen sinh học", chúng ta nhận quá nhiều, đòi hỏi quá nhiều nhưng không trả lại cho thiên nhiên, trả lại là rác thải, khí thải... và kết quả là môi trường mất đi sự cân bằng của hệ sinh thái tổng thể, sự ô nhiễm, cạn kiệt tài nguyên là tất yếu.

Quan điểm về đơn vị ở sinh thái cần được nhìn nhận trên cả khía cạnh sinh thái tự nhiên và sinh thái nhân văn. Cụ thể ở một số khía cạnh sau:

Sự tiết kiệm năng lượng: Mặc dù việc sử dụng năng lượng điện, khí gas cho ngôi nhà như thắp sáng, làm mát, điều hoà không khí... là tất yếu, đảm bảo về điều kiện sống, tiện nghi của con người nhưng rõ ràng những nguồn năng lượng từ điện, gas không phải là vô tận. Việc tiết kiệm năng lượng là rất cần thiết mà công tác quy hoạch có thể tham gia thể hiện như:

+ Hạn chế những ngôi nhà hướng xấu, phải sử dụng nhiều năng lượng nhân tạo. Rõ ràng một ngôi nhà hướng Tây phải sử dụng điều hoà, quạt nhiều hơn các ngôi nhà hướng Nam. Năng lượng tiêu thụ nhiều hơn. Như vậy việc tạo sự thông thoáng, đặt các ngôi nhà phù hợp về hướng là góp phần tiết kiệm năng lượng lớn.

+ Sự kết hợp cây xanh, mặt nước tạo vi khí hậu tốt hơn cho đơn vị ở, giảm việc sử dụng các năng lượng nhân tạo.

Con người gắn gũi với thiên nhiên: Trồng cây xanh trong đơn vị ở, tạo thêm mặt nước, đưa cây xanh lên tầng cao ngôi nhà, lên mái, hạn chế mật độ xây dựng là những giải pháp đưa con người sống gần với thiên nhiên, trả lại cho thiên nhiên màu xanh vốn có của nó chứ không phải là một môi trường chỉ có bê tông và kính. Chỉ tiêu về cây xanh, mặt nước càng ngày càng phải là chỉ tiêu quan trọng đánh giá chất lượng sống của một đơn vị ở.

Sự đa dạng sinh học trong đô thị: Trong đơn vị ở không chỉ tồn tại con người và động vật nuôi. Những động vật hoang dã như chim, thú nhỏ, bướm, động vật hoang dưới nước, bò sát, côn trùng... cần được tồn tại trong những không gian, những khoảng xanh hợp lý. Điều đó thể hiện một môi trường trong lành và cho chúng ta một ý thức tốt hơn về mối quan hệ con người trong tự nhiên, sống hoà đồng với tự nhiên.

Tái tạo các nguồn năng lượng, sử dụng năng lượng tự nhiên: Việc sử dụng các bể biogas trong đơn vị ở cung cấp khí đốt cho cụm nhà là hướng phát triển tốt vừa tận dụng được chất thải, vừa hạn chế sự ô nhiễm tới môi trường. Sử dụng pin mặt trời để sưởi, dùng cho bình nước nóng. Dùng năng lượng gió, lấy độ ẩm và hơi mát từ lòng đất... là những hướng nghiên cứu sử dụng những năng lượng sạch, ít tạo ra chất thải và tiết kiệm các nguồn nguyên liệu đốt.

Sự cân bằng của các hoạt động: Đơn vị ở không chỉ là nơi ở mà còn là nơi tạo ra nguồn việc làm, nơi nghỉ ngơi, tạo nên sự cân bằng trong khái niệm sản xuất - tiêu thụ. Mỗi đơn vị ở có sự cân bằng nhất định trong chu trình sản xuất - tiêu thụ góp phần tạo nên sự cân bằng trong toàn đô thị.

Trên khía cạnh sinh thái nhân văn: Ngoài sự tồn tại như một sinh vật, con người còn thể hiện vai trò của mình trong thế giới tự nhiên như là một cộng đồng xã hội có tổ chức. Sự hỗn loạn về xã hội, các tệ nạn mại

dâm, ma tuý, mất an ninh, sự nghèo đói... phá hoại cộng đồng không thua kém gì các vấn đề về môi trường ô nhiễm hay tai nạn giao thông. Thiết lập sự bền vững và ổn định xã hội bên cạnh sự bền vững của môi trường, sự phát triển của công nghệ, của kinh tế chính là quan điểm của phát triển cân bằng sinh thái nhân văn. Cụ thể trong đơn vị ở thể hiện trên một số khía cạnh sau:

Sự bền vững của cộng đồng cư trú, cơ sở tạo nên tính văn hoá trong các đơn vị ở. Mặc dù đơn vị ở đô thị không thể có những mối quan hệ xã hội lâu dài như nông thôn nhưng với đặc điểm của người Á đông, các quan hệ xã hội vẫn có vai trò quan trọng, thực tế chứng minh các khu dân cư mới thường có vấn đề xã hội phức tạp hơn khu dân cũ. Các quan hệ xã hội của đơn vị ở chặt chẽ hơn nếu dân cư có tính ổn định hơn, sự cố kết của cộng đồng khó có thể hình thành nếu dân cư thay đổi chỗ ở liên tục. Đây cũng là cơ sở để hình thành các giá trị về văn hoá. Để tạo được sự ổn định của cộng đồng cư trú lại phải tạo cho đơn vị ở sự mềm dẻo có khả năng biến động đáp ứng nhu cầu của dân cư theo thời gian.

Sự tương đồng giữa những biến đổi về kinh tế, công nghệ với sự biến đổi về lối sống, tập quán và các đặc tính xã hội khác: Những biến đổi về không gian, về công nghệ hay kỹ thuật đều tác động tới sự ổn định xã hội. Cần xem xét tất cả các khía cạnh phát triển tới sự chuyển hoá hài hoà của tâm lý, tập quán, lối sống. Ví dụ như trong các khu dân cư làng xã cũ, sự tăng giá trị đất đột biến đôi khi mang lại những hậu quả tiêu cực về mặt xã hội như tranh chấp tài sản, tiêu xài hoang phí, tệ nạn xã hội tăng...

Trên đây chỉ là một số khía cạnh của vấn đề sinh thái trong đơn vị ở, vấn đề này có tính thời sự và đang cần có những nghiên cứu sâu hơn, làm sáng tỏ các quan điểm để vận dụng trong công tác quy hoạch.

2.6. PHƯƠNG THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ

Đầu tư xây dựng nhà ở theo mô hình các đơn vị ở thường được thực hiện trong những dự án phát triển có quy mô lớn. Một dự án phát triển có thể có quy mô rất đa dạng, dự án lớn có thể có quy mô gấp hàng chục lần quy mô của một đơn vị ở. Ví dụ như khu đô thị mới Định Công 35ha, Trung Hòa - Nhân Chính 33ha, khu Linh Đàm 184ha.

Phần này xin trình bày những nội dung cơ bản về phương thức đầu tư xây dựng và quản lý các đơn vị ở trong các dự án phát triển khu dân cư nói chung.

2.6.1. Quá trình

Có thể coi quá trình đầu tư xây dựng các đơn vị ở mới là một quá trình sản xuất nhà ở và không gian cư trú, và được phân ra làm 3 giai đoạn với các nội dung công việc chính như sau:

a) Chuẩn bị: Trước hết, để tiến hành việc sản xuất này, cần phải chuẩn bị các "vật liệu đầu vào" (inputs), gồm có: đất đai (để xây dựng nhà), các nguồn tài chính, các loại vật liệu xây dựng và lao động (cả người và máy móc). Công tác quy hoạch, lập và trình duyệt dự án đầu tư được thực hiện trong giai đoạn này.

b) Quá trình sản xuất (hay còn gọi là quá trình phát triển): quá trình này có thể chia thành hai giai đoạn:

* Giai đoạn phát triển đất, gồm các bước:

- Thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng: do chủ dự án thực hiện phối hợp với chính quyền địa phương và người dân thuộc diện tái định cư.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho mảnh đất: hệ thống đường sá, cấp thoát nước, cấp điện, gas, thông tin liên lạc: có thể thực hiện trực tiếp bởi chủ đầu tư, hoặc bởi chủ đầu tư thứ phát (nhận hợp đồng phát triển hạ tầng tổng thể hoặc chuyên ngành cho dự án từ chủ dự án).

Kết thúc giai đoạn này, sau khi có hạ tầng và đường sá tiếp cận, giá trị đất đã thay đổi căn bản: từ đất chưa khai thác sang đất có dịch vụ.

* Giai đoạn xây dựng nhà, hay còn gọi là giai đoạn khai thác đất, gồm các bước:

- Thiết kế nhà và công trình: thực hiện bởi các kiến trúc sư, các công ty tư vấn kiến trúc và xây dựng.

- Xây dựng nhà và công trình: do chủ dự án hoặc các nhà thầu xây dựng đảm nhiệm toàn bộ hoặc từng phần.

- Hoàn thiện và chuyển giao cho người sử dụng.

c) *Giai đoạn khai thác sử dụng*: đây là giai đoạn người sử dụng đến ở - tức là khai thác các "sản phẩm đầu ra" của quá trình sản xuất trên gồm nhà ở, các công trình chức năng và không gian trong các đơn vị ở. Trong giai đoạn này, nhà ở cần được bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ để tránh tình trạng hư hỏng, xuống cấp.

2.6.2. Các chủ thể tham gia vào quá trình trên

- *Chủ dự án*: Có rất nhiều chủ thể tham gia vào các công đoạn trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở nói trên; tuy nhiên *chủ dự án* là chủ thể có vai trò quan trọng nhất. Có thể ví chủ dự án là tổng đạo diễn của toàn bộ quá trình. Đây là người nhìn thấy những lợi nhuận tiềm năng, những cơ hội làm ăn dựa trên những hiểu biết và dự báo của họ về thị trường đối với những loại hình nhà ở nhất định tại những khu vực nhất định; từ đó họ làm việc với chính quyền và các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư và quy hoạch để có đủ các thủ tục và giấy phép cần thiết để đầu tư xây dựng; họ làm việc với người dân địa phương để thu hồi đất (đền bù và tái định cư), giải phóng mặt bằng; họ huy động các nguồn tài chính để triển khai xây dựng (vay vốn ngân hàng, phát hành trái phiếu, huy động vốn của những khách hàng tiềm năng); họ thuê các tổ chức tư vấn chuyên môn làm quy hoạch và thiết kế công trình; họ có thể giao cho các chủ thầu xây dựng triển khai xây dựng từng phần của dự án; và cuối cùng cũng chính họ hoàn thành dự án và bán hoặc cho thuê nhà ở và các không gian phục vụ sinh hoạt xã hội mà họ đã tạo ra.

Sau chủ dự án có thể kể đến:

Các nhà cung cấp tài chính: Gồm ngân hàng, các tổ chức tín dụng, các quỹ phát triển nhà ở. Với các tổ chức tài chính này, việc cho chủ dự án vay vốn phát triển là một bài toán đầu tư hết sức nghiêm túc vì các dự án phát triển đô thị luôn đòi hỏi lượng vốn rất lớn. Để đảm bảo sự an toàn của đồng vốn và hiệu quả kinh tế của việc cho vay vốn, ngân hàng cũng như các tổ chức tín dụng sẽ phải thẩm định rất kỹ tính khả thi của dự án, năng lực của chủ dự án và các tài sản thế chấp trước khi quyết định cấp vốn.

- *Các tổ chức tư vấn về kiến trúc, quy hoạch*: Họ cũng là chủ thể rất quan trọng. Song song với các vấn đề chuyên môn, họ phải xử lý các tham số kinh tế của chủ dự án; các tiêu chuẩn, quy chuẩn, các chính sách của chính quyền; các sở thích, yêu cầu của người sử dụng v.v... Như vậy, với kiến thức chuyên

môn và kinh nghiệm thực tiễn của mình, họ cần *chuyển tải một cách khéo léo các vấn đề kinh tế, chính trị, văn hóa xã hội thành ngôn ngữ không gian* để tạo ra: 1- những môi trường sống tốt cho người sử dụng; 2- lợi nhuận cho chủ dự án và các chủ đầu tư; và 3- phù hợp với chính sách và quy định của nhà nước.

- *Các cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng*: Các cơ quan chuyên ngành của các sở Xây dựng hoặc Sở kiến trúc quy hoạch, Sở đầu tư, Ủy ban nhân dân... là những cơ quan quản lý, kiểm soát sự phát triển của các dự án.

Đất đai vẫn thuộc về sở hữu Nhà nước nên mặc dù vốn đầu tư có thể là của các cá nhân, chính quyền vẫn kiểm soát quá trình hình thành của dự án, đảm bảo các yêu cầu theo quy hoạch, không sử dụng đất sai với dự án đã phê duyệt, yêu cầu chủ dự án thực hiện các nghĩa vụ như đảm bảo các tỷ lệ nhà đền bù di dân, nhà ở cho các đối tượng chính sách trả cho thành phố...

Tiếp theo phải kể đến các nhà thầu xây dựng là các tổng công ty xây dựng lớn, tham gia vào giai đoạn xây dựng các hạng mục công trình, từ hạ tầng cơ sở lẫn thượng tầng kiến trúc; các nhà cung cấp thiết bị, nguyên vật liệu xây dựng.

Ở các nước có thị trường nhà ở phát triển, sau khi dự án đã hoàn tất việc phân phối nhà ở đến tay người sử dụng sẽ được thực hiện thông qua các văn phòng tư vấn và môi giới bất động sản.

Quá trình bảo dưỡng, duy tu và sửa chữa sẽ được giao cho các công ty dịch vụ, kinh phí hoạt động do các hộ dân đóng góp, hỗ trợ từ nhà nước hoặc lấy từ các khoản thu khác.

Tuy nhiên, với những dự án phát triển nhà ở do nhà nước khởi xướng không nhằm mục tiêu lợi nhuận mà để cung cấp hoặc hỗ trợ những nhóm đối tượng khó khăn trong xã hội có nhà thì tính chất dự án lại khác. Trong trường hợp này, nhà nước (ở đây thường là các chính quyền địa phương) thường bỏ toàn bộ hay phần lớn để thực hiện dự án; các chủ thể tham gia khác cũng phần lớn là những công ty (kinh doanh, tư vấn, sự nghiệp) thuộc khu vực nhà nước.

Trên đây là những nét khái quát nhất của một quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng đơn vị ở. Thực tế quá trình này có những thay đổi theo đặc điểm của từng dự án, từng điều kiện đầu tư cũng như các bối cảnh kinh tế xã hội của địa phương. Nhìn chung công tác quy hoạch luôn là công tác đi đầu trong cả quá trình, cần nắm vững những quy trình chung cũng như những nét đặc thù trong từng dự án để có phương án phù hợp.

Phần II

QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở

Chương 3

CÁC THÀNH PHẦN TRONG ĐƠN VỊ Ở - CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KIỂM SOÁT

3.1. CÁC THÀNH PHẦN ĐẤT VÀ CÔNG TRÌNH TRONG ĐƠN VỊ Ở

3.1.1. Các loại hình công trình theo chức năng

Trong đơn vị ở có các loại hình công trình:

- *Nhà ở*: Nhà ở biệt thự, nhà liên kế, nhà chung cư nhiều tầng, cao tầng.
Nhà ở đơn lẻ, theo khối, nhóm hoặc tổ hợp.

- *Công trình công cộng*: Được chia theo các nhóm:

+ *Công trình giáo dục*: Trường tiểu học, trung học cơ sở, nhà trẻ, mẫu giáo.

+ *Công trình thương mại dịch vụ*: phục vụ cho nhu cầu hàng ngày của người dân: chợ, siêu thị, cửa hàng dịch vụ

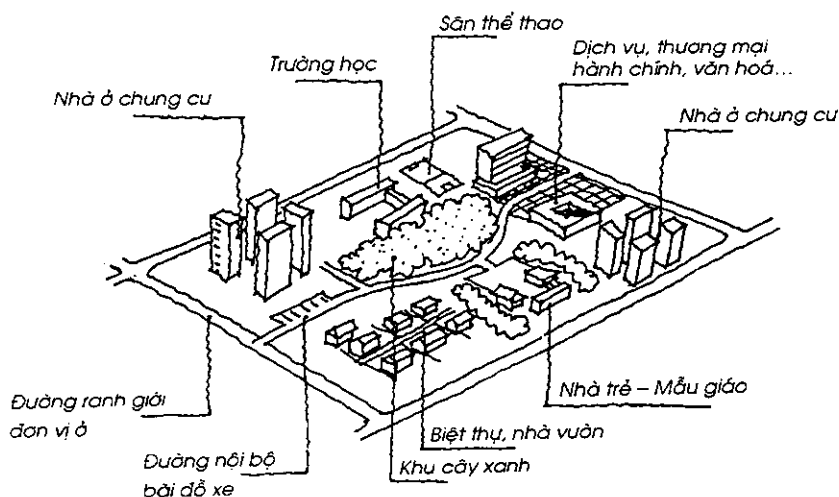
+ *Công trình hành chính*: Ủy ban nhân dân phường, công an phường

+ Trạm y tế

Ngoài ra có thể có các công trình phục vụ tín ngưỡng, đài tưởng niệm liệt sĩ, thư viện nhỏ hoặc câu lạc bộ.

- Cây xanh, không gian mở (công viên, mặt nước), sân thể thao, sân chơi.

- Đường giao thông, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm xăng...



Hình 3.1: Các thành phần chính trong đơn vị ở

Các loại hình công trình sản xuất không cho phép xây dựng trong đơn vị ở vì những ảnh hưởng về môi trường có thể xảy ra cho khu dân cư. Tuy nhiên trong điều kiện kinh tế xã hội Việt Nam hiện nay, tùy theo vị trí của đơn vị ở trong đô thị mà có thể cho phép tồn tại một số các hoạt động sinh lợi của người dân như các xưởng sản xuất, gia công quy mô hộ gia đình; một số văn phòng giao dịch, các trung tâm công nghệ thông tin... tạo nên sự đa dạng của hoạt động trong đơn vị ở, cung cấp một số việc làm nhất định. Vấn đề là sự kiểm soát những ảnh hưởng của chúng tới cuộc sống của người dân và hạn chế nhất định về quy mô

3.1.2. Các thành phần đất đai

Tùy theo tính chất của từng đơn vị ở mà các thành phần đất có thể được gộp một số thành phần chức năng hoặc phân tách ra theo từng chức năng. Có thể phân theo dạng dưới đây:

Dạng 1: Chia theo 4 thành phần cơ bản

- **Đất ở:** Bao gồm đất xây dựng công trình nhà ở, đường đi và sân vườn xung quanh.

Cần lưu ý thuật ngữ “đất ở” không chỉ gồm đất xây dựng nhà ở mà còn gồm cả sân vườn, đường đi phục vụ nội bộ cụm nhà, nhóm nhà.

- *Đất công trình công cộng*: Công trình giáo dục, y tế, hành chính, thương mại, dịch vụ. Các công trình thương mại, dịch vụ phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân (phục vụ cấp I).

- *Đất cây xanh, thể thao*: Gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước, vườn hoa nhỏ, sân thể thao. (Khi so sánh với chỉ tiêu cây xanh, mặt nước được tính bằng 50 % diện tích cây xanh)

- *Đất giao thông*: Đất xây dựng đường giao thông trong đơn vị ở, không kể đường, sân trong nội bộ nhóm nhà.

Đây là cách phân loại với 4 thành phần đất cơ bản nhất thường được sử dụng để đối chiếu với các quy chuẩn hiện hành. Tuy nhiên hay gặp phải khó khăn khi phân loại theo dạng này với các công trình có chức năng hỗn hợp trên cùng một lô đất.

Dạng 2: Chia loại đất theo các thành phần chức năng của công trình:

- *Đất ở*

+ Đất ở biệt thự, nhà vườn

+ Đất ở chung cư cao tầng, nhiều tầng

- *Đất công trình giáo dục*:

+ Đất trường học (tiểu học, trung học cơ sở)

+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo

- *Đất công trình thương mại, dịch vụ, văn hoá, hành chính, y tế, phục vụ cộng đồng...*

- *Đất khu thể thao, sân chơi*

- *Đất cây xanh, mặt nước*

- *Đất đường giao thông*

Cách chia này thuận tiện hơn trong việc kiểm soát các chỉ tiêu theo quy chuẩn và cho việc quản lý quy hoạch sau này, cách chia này cũng giúp chúng ta hiểu rõ hơn cấu trúc của các hoạt động trong đơn vị ở.

Tỷ lệ các thành phần đất trong một đơn vị ở được giới thiệu trong mục 1. Chương IV.

3.2. CÁC CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ, KIỂM SOÁT

Các chỉ tiêu được thiết lập nhằm đánh giá mức độ hợp lý của các giải pháp quy hoạch nói chung và là cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng.

3.2.1. Định nghĩa các chỉ tiêu

3.2.1.1. Diện tích sàn ở (m^2): Là tổng diện tích sàn nhà ở tại tất cả các toà nhà trong đơn vị ở. Đo bằng chu vi ngoài tường. Bao gồm diện tích các căn hộ ở và diện tích phục vụ khác như hành lang, cầu thang, ban công, sảnh vào nhà... (Không bao gồm các diện tích trong toà nhà nhưng phục vụ cho mục đích thương mại, dịch vụ công cộng).

3.2.1.2. Mật độ diện tích sàn ở chung (brutto) (m^2/ha): Là tỷ số giữa tổng diện tích sàn ở trên diện tích của đơn vị ở. Chỉ số cho biết hiệu quả sử dụng đất của việc xây dựng nhà ở.

3.2.1.3. Chỉ số diện tích sàn ở ($m^2/người$): Chỉ số này cho biết mức độ tiện nghi về mật độ diện tích ở trong toàn đơn vị ở. (Trong giai đoạn trước năm 1990, chỉ tiêu này thường lấy 12 - 15 $m^2/người$. Hiện nay trong các khu đô thị mới xây dựng ở Hà Nội giai đoạn 1990 - 2005 chỉ tiêu đã đạt tới 20 - 30 $m^2/người$).

3.2.1.4. Mật độ dân cư đơn vị ở: Là tỷ số giữa tổng số dân trên tổng diện tích của đơn vị ở (người/ha). Mật độ dân số thấp là khoảng 150 - 200 người/ha (đơn vị ở có nhiều nhà ở thấp tầng, biệt thự, nhà vườn). Mật độ dân cư trung bình khoảng 250 - 300 người/ha, mật độ cao 350 - 450 người /ha (đơn vị ở có nhiều chung cư cao tầng).

3.2.1.5. Mật độ diện tích sàn ở riêng (netto): Là tỷ số giữa tổng diện tích sàn của các nhà ở trên diện tích đất ở tương ứng (m^2/ha)

3.2.1.6. Mật độ ở: Là tỷ số giữa số dân trên diện tích đất ở tương ứng (người/ha).

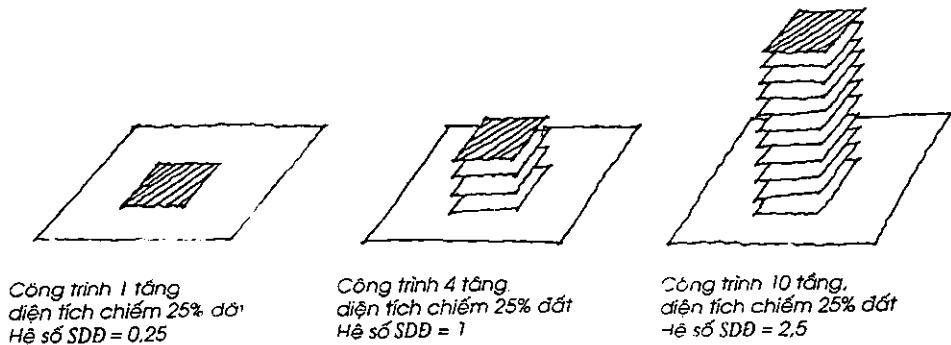
3.2.1.7. Mật độ xây dựng (brutto hoặc netto) (%) (M_b hoặc M_n)

$$M_b (M_n) = \frac{DT \text{ chiếm đất của các công trình xây dựng}}{\text{Diện tích đất đơn vị ở (đất ở)}} \times 100 (\%)$$

Đây là chỉ tiêu quan trọng trong việc quản lý xây dựng. Chỉ tiêu này khống chế tương quan giữa phần đất xây dựng công trình và phần không gian trống nhằm đảm bảo các yêu cầu về thông thoáng, chiếu sáng và phòng hoá.

Mật độ xây dựng có liên quan chặt chẽ với tầng cao của công trình trên lô đất và diện tích lô đất ở. Chiều cao càng lớn, mật độ xây dựng phải càng thấp.

3.2.1.8. Hệ số sử dụng đất (HSSĐ): Là tỷ số tổng diện tích sàn các tầng trên diện tích lô đất. Hệ số này nói lên hiệu quả sử dụng của lô đất và của toàn đơn vị ở



Hình 3.2: Hệ số sử dụng đất

3.2.1.9. Tầng cao trung bình:

$$H_{th} = \frac{100}{\frac{a_1}{T_1} + \frac{a_2}{T_2} + \dots + \frac{a_n}{T_n}}$$

Trong đó : H_{th} - Tầng cao trung bình của nhà ở

$a_1, a_2, a_3, \dots, a_n$ - Tỷ lệ % diện tích sàn của từng loại hình nhà ở trên tổng diện tích sàn toàn đơn vị ở

T_1, T_2, T_n - Số tầng cao của từng loại nhà ở

3.2.1.10. Diện tích không gian trống ngoài nhà tính: Là diện tích ngoài nhà không có hoạt động giao thông: Đây là một chỉ tiêu được dùng để đánh giá diện tích không gian hữu ích cho các hoạt động giao tiếp của dân cư. Chỉ tiêu này các nước đã dùng phổ biến. Trong điều kiện ở Việt Nam

giai đoạn tới, khi mật độ giao thông cơ giới tăng cao cần áp dụng chỉ tiêu này.

Mật độ diện tích không gian trống ngoài nhà kính: Là tỷ số diện tích không gian trống ngoài nhà kính/diện tích đơn vị ở.

3.2.1.11. Diện tích không gian nghỉ: Là diện tích không gian mở dành cho hoạt động nghỉ ngơi, giải trí của dân cư gồm các công viên, khu cây xanh, đường dạo. Diện tích tối thiểu khu đất được kể đến là 250m² trung bình 1000m².

Mật độ không gian nghỉ: Bằng diện tích không gian nghỉ/diện tích đơn vị ở.

3.2.2. Một số chỉ tiêu cho đơn vị ở theo Quy chuẩn xây dựng

3.2.2.1. Trong điều kiện Việt Nam, việc xây dựng đơn vị ở chưa được phát triển mạnh nên các quy định về chỉ tiêu còn ít. Trong QCVN Việt Nam hiện có các quy định sau:

Bảng 3.1. Mật độ xây dựng (mật độ thuần, netto) tối đa của lô đất xây dựng công trình

Diện tích đất (m ²)	Dưới 50	50-100	100- 200	200- 300	300-400	400- 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50

Bảng 3.2. Mật độ xây dựng netto tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa của nhóm công trình, ô phố (diện tích đất trên 500m²) (trích QCVN)

Số tầng cao trung bình	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất tối đa
(1)	(2)	(3)
1	70	0,70
2	60	1,20
3	53	1,59

Bảng 3.2 (tiếp theo)

(1)	(2)	(3)
4	47	1,88
5	40	2,00
6	39	2,34
7	36	2,52
8	33	2,54
9	31	2,70
10	28	2,80
11	26	2,86
12	24	2,88
13	22	2,90
14	21	2,94
15 trở lên	20	3.0 - 5.0

3.3. NHÀ Ở

3.3.1. Các loại hình nhà ở

Với mục tiêu đáp ứng đa dạng mọi thành phần dân cư, không phân biệt các đối tượng về thu nhập, mức sống cũng như tầng lớp trong xã hội nên các loại hình nhà ở trong đơn vị ở cần sử dụng đa dạng. Các loại hình cơ bản sau:

- **Nhà ở thấp tầng, có đất riêng biệt:** Phổ biến ở 3 dạng

+ **Nhà biệt thự:** Quy mô đất từ 250m² - 500m². Loại hình này cho đối tượng có thu nhập cao. Diện tích của lô đất lớn hay nhỏ được xác định theo mức độ thu nhập của tầng lớp trung bình hoặc cao trong xã hội trong từng giai đoạn phát triển đô thị. Giá trị đất cũng quyết định tới quy mô của lô đất biệt thự. Khu vực đô thị nhỏ hoặc vùng ngoại ô có thể tạo các lô đất lớn hơn các khu vực gần trung tâm.

Diện tích sàn xây dựng khoảng 150 - 200m². Tầng cao 2 - 3 tầng. Mật độ xây dựng khoảng 30%, diện tích xây dựng khoảng 50 - 80m².

Có dạng nhà biệt thự độc lập hoặc biệt thự ghép (với loại đất 250m²).

+ *Nhà có vườn*: Dạng nhà trên lô đất kích thước khoảng 150 - 200 m². Nhà có sân vườn phía trước, sau hoặc cả bên. Kích thước chiều ngang lô đất từ 9 - 12 m, còn lại phát triển theo chiều sâu. Với dạng này tuy nhà vẫn phát triển theo chiều sâu nhưng do được lấy ánh sáng cả 2 - 3 mặt nên hiệu quả thông thoáng tốt hơn dạng nhà liên kế. Thường diện tích xây dựng khoảng 60 - 80 m², cao 2 - 3 tầng.

+ *Nhà liên kế (nhà chia lô, nhà ống)*: Đây là dạng tổ hợp phổ biến trong nhiều đô thị ở nước ta trong giai đoạn từ 1986 đến nay. Là dạng điển hình của yếu tố xã hội đã tác động lớn đến giải pháp quy hoạch. Xuất phát từ nhu cầu tiếp cận nhà ở với mật độ giao thông để kinh doanh buôn bán nhỏ, từ khả năng đầu tư xây dựng đơn lẻ, phụ thuộc vào từng hộ ở, từ tâm lý chuộng có đất để ở, "an cư, lạc nghiệp", không thích chung đụng và phụ thuộc vào các yếu tố bên ngoài.

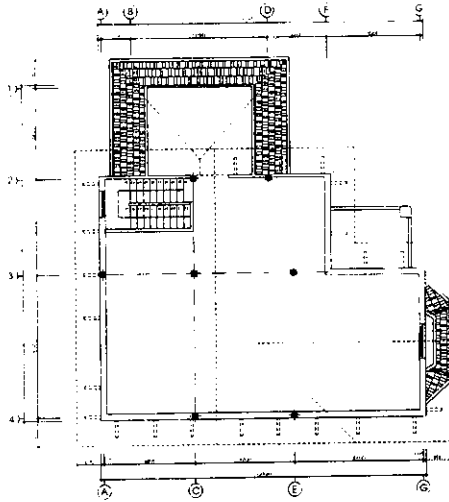
Nhà ở có chiều ngang hẹp, phát triển theo chiều sâu. Diện tích đất từ 50 - 100 m². Chiều sâu lô đất 12 - 20 m. Nhà xây 3 - 4 tầng.

Chiều rộng mặt trước nhà đa dạng. Có thể từ 3,5 - 6m. Thông thường áp dụng chiều rộng 4 - 5 m vì thuận tiện cho việc thiết kế kiến trúc và có hiệu quả kinh tế trong sử dụng đất.

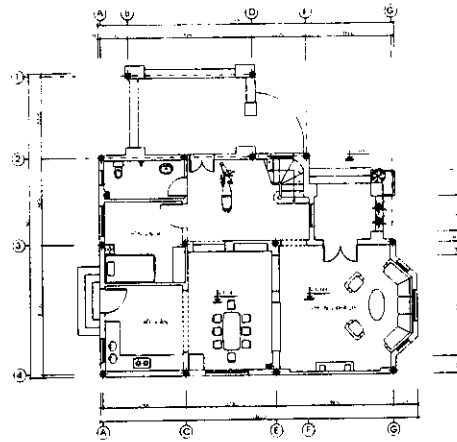
Cấu trúc của loại nhà ở này là sự phát triển theo chiều sâu và chiều cao. Do nhà có chiều sâu và phần lấy sáng chủ yếu từ mặt ngoài nên thường có sân trời lấy sáng, thông gió giữa nhà qua tum mái hoặc bổ sung thông gió, lấy sáng từ phía sau nhà.

Loại nhà này có ưu điểm là diện tích đất phù hợp với điều kiện kinh tế của nhiều đối tượng, việc huy động vốn xây dựng nhà được chủ động, nhà ở thiết kế theo ý của chủ nhân, có thể kết hợp ở và buôn bán, dịch vụ.

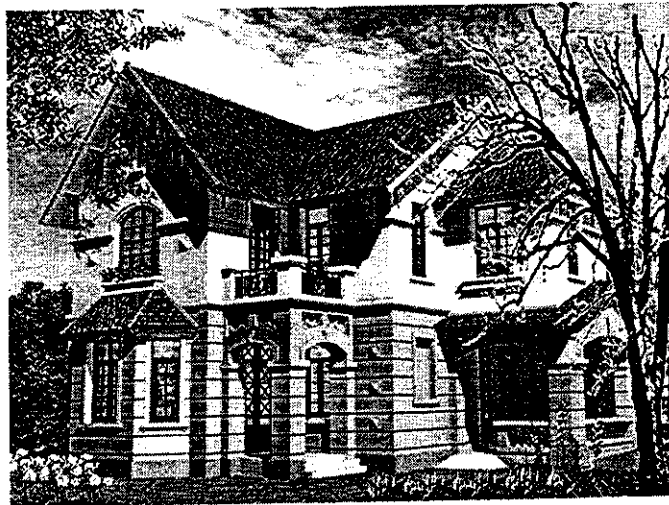
Nhược điểm của loại hình này là việc khó quản lý trong xây dựng do các đối tượng xây đơn lẻ, dễ tạo ra sự lộn xộn trên mặt đứng, mất thẩm mỹ chung. Đòi hỏi phải có sự ràng buộc chặt chẽ qua việc cấp giấy phép xây dựng và tăng cường quản lý đô thị. Với các tuyến phố chính cần hạn chế phát triển loại hình này.



MẶT BẰNG TẦNG ÁP MÁI

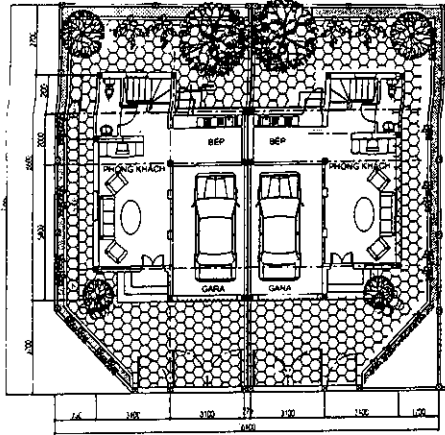


MẶT BẰNG TẦNG 1

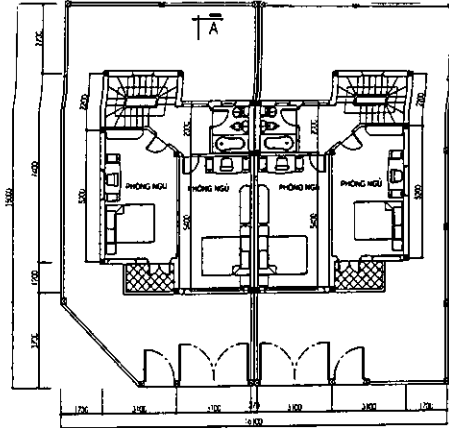


Diện tích đất: 120m²
 Tổng diện tích sàn: 360m²
 Thiết kế: KTS. Lê Thế Diệp
 Công ty TNHH Kiến trúc Thăng Long - 2003

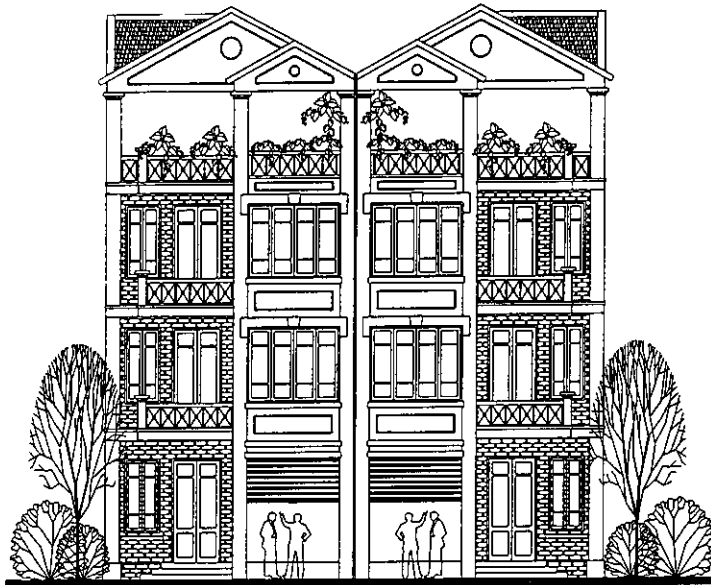
Hình 3.3: Ví dụ kiểu nhà biệt thự



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



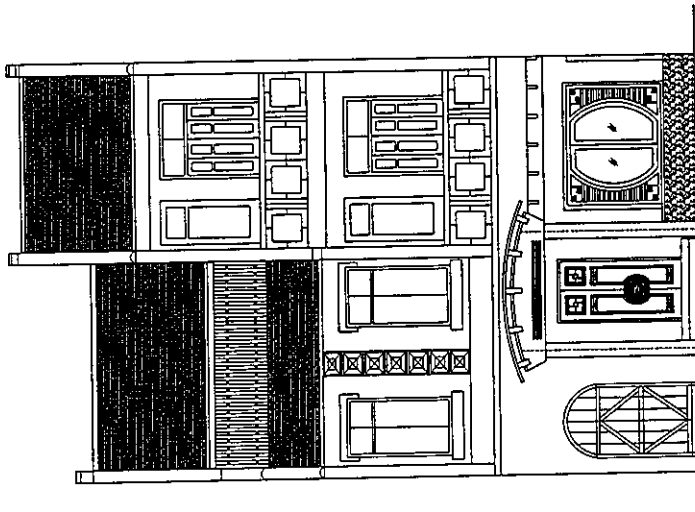
Nhà biệt thự ghép - Diện tích đất: 102m²

Diện tích xây dựng: 49m²

Tổng diện tích sàn mỗi hộ: 153m²

Thiết kế: Công ty tư vấn trường đại học Xây dựng - 2003

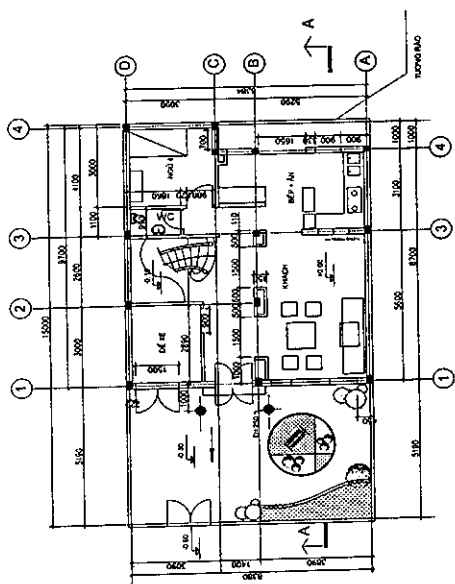
Hình 3.4: Ví dụ kiểu nhà biệt thự ghép



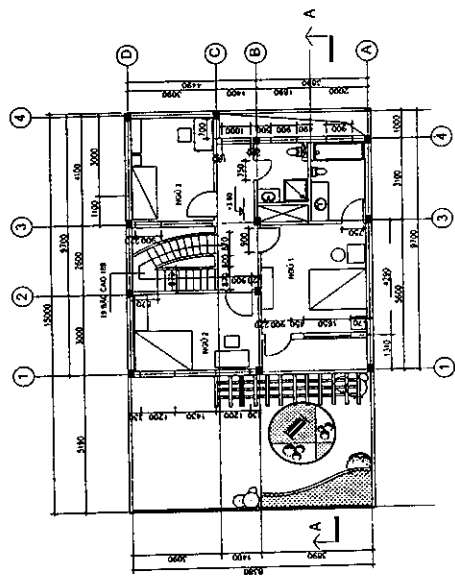
MẶT ĐÚNG CÔNG TRÌNH

Diện tích đất: 130m²
 Diện tích XD: 85m²
 Diện tích sàn: 255m²

Thiết kế: KTS. Phạm Hùng Cường - Trường ĐHXD - 2005

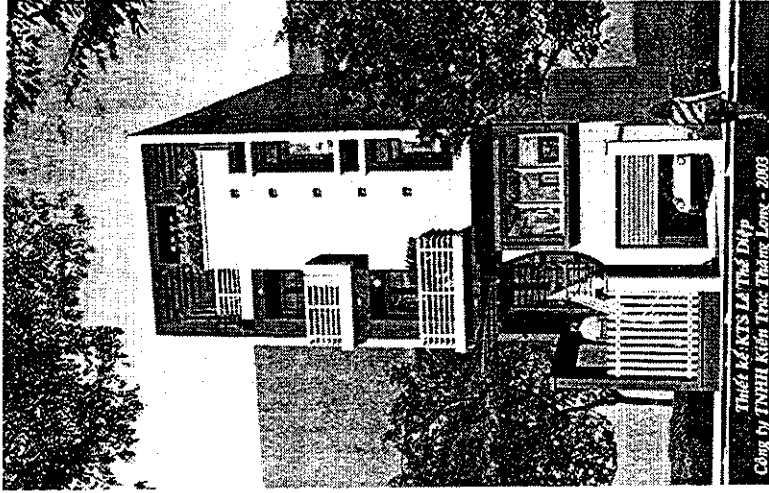
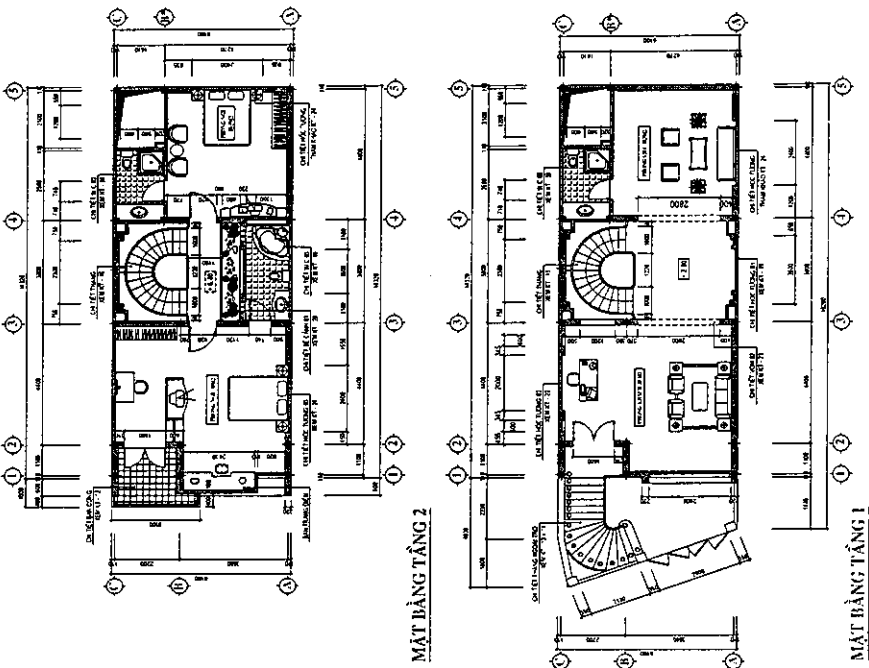


MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2

Hình 3.5: Ví dụ kiểu nhà có vườn



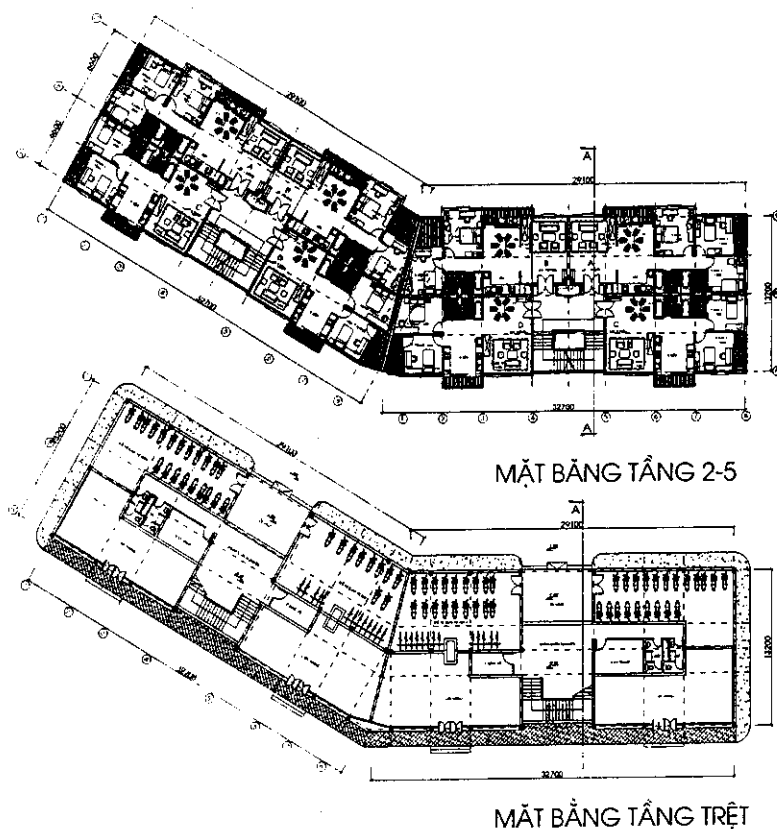
Diện tích đất: 105m²
 Diện tích xây dựng: 90m²
 Tổng diện tích sàn: 300m²

Hình 3.6: Ví dụ kiểu nhà liên kế (nhà chia ló, nhà ống)

- Nhà thấp tầng, xây dạng căn hộ theo tầng:

Nhà ở cao 2 - 3 tầng, dạng nhà căn hộ bố trí độc lập, khép kín theo từng tầng. Loại hình này thực chất là dạng chung cư thấp tầng, ít được sử dụng do hiệu quả kinh tế sử dụng đất không bằng các chung cư cao tầng. So với loại hình nhà liên kế có cùng số tầng cao, loại hình này cũng kém ưu thế hơn, vì không có tầng trệt tiếp xúc mặt đường, không phát triển được kinh doanh dịch vụ...

- *Chung cư 5 tầng:* Đây là loại hình nhà ở được xây dựng phổ biến ở nhiều đô thị Việt Nam giai đoạn từ 1960 đến nay. Giá thành xây dựng nhà ở trung bình, là ngưỡng tối đa về tầng cao không phải sử dụng thang máy. Nhà ở có căn hộ độc lập khép kín, phổ biến dạng theo từng tầng, cũng có thể tổ chức căn hộ thông 2 tầng.



Hình 3.7: Ví dụ mặt bằng chung cư 5 tầng
(Thiết kế của Công ty tư vấn ĐHXD)

Nhà thường tổ hợp với các đơn nguyên ghép khối. Mỗi đơn nguyên có từ 4 đến 8 căn hộ trên một tầng. Một khối nhà có thể ghép từ 2 đến vài đơn nguyên. Tuy nhiên không nên ghép khối quá dài sẽ cản trở đến thông thoáng chung của khu.

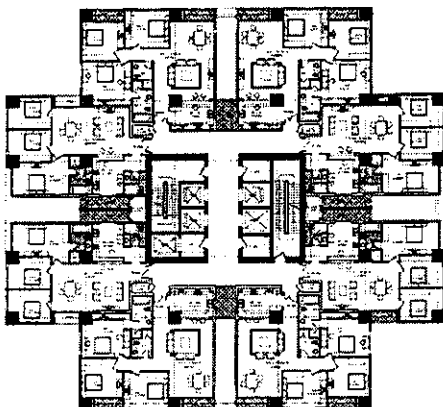
- **Chung cư nhiều tầng, cao tầng:** Do nhà ở cao trên 5 tầng mới phổ biến xuất hiện khoảng 10 năm trở lại đây ở Việt Nam nên những thuật ngữ phân biệt các loại hình này chưa thật thống nhất. Qua một số hội nghị về nhà ở cao tầng gần đây có thể tạm phân ra:

- **Nhà ở nhiều tầng:** Nhà từ 6-8 tầng. Nhà có thang máy, không yêu cầu thang chống cháy như nhà cao tầng.

- **Nhà ở cao tầng:** Từ 9 tầng trở lên, có thể phân ra các loại:

- + Loại từ 9 - 16 tầng
- + Loại từ 17 - 25 tầng
- + Loại từ 26 tầng trở lên

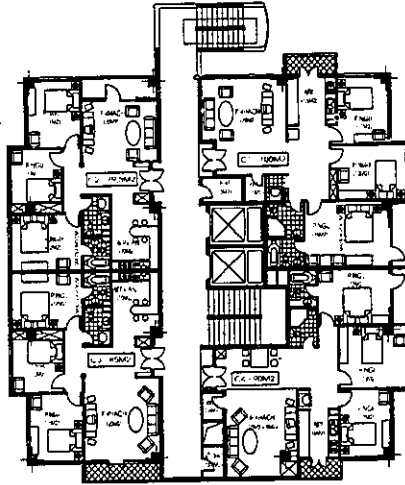
Sự khác biệt của các loại chủ yếu ở yêu cầu chống cháy, phòng hoả và các yêu cầu về thang máy, kỹ thuật có liên quan.



Chung cư M5 - Số 5 đường Nguyễn Chí Thanh - Hà Nội
Thiết kế: Công ty tư vấn Đại học Xây Dựng . 2005



Hình 3.8: Ví dụ một kiểu nhà cao tầng dạng tháp



MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH KHỐI C NHÀ 15 TẦNG



Hình 3.9: Ví dụ mặt bằng nhà ở 9 - 15 tầng (Thiết kế của CTTVDHXD)

Mỗi khối nhà cao tầng thường có lõi thang máy phục vụ cho từ 4 - 8 căn hộ/1 tầng/1 cụm thang.

Khối lượng các căn hộ trong một toà nhà cao tầng lớn, trung bình từ 50 - 70 căn hộ, với nhà 25 tầng có thể lên tới 150 căn hộ. Số người từ 350 - 600 người/toà nhà.

Tầng trệt của toà nhà thường được sử dụng cho các chức năng phụ trợ và kỹ thuật như chỗ để xe đạp, xe máy, ô tô, thường trực, trạm bơm, phát điện

dự phòng... Với các toà nhà có số căn hộ lớn, tầng trệt có vai trò quan trọng trong việc cung cấp một số dịch vụ hàng ngày, giảm bớt khoảng cách đi lại của người dân.

Có thể sử dụng tầng trệt của các khối nhà ở cao tầng làm công trình dịch vụ thương mại cho toàn đơn vị ở, hoặc nhóm nhà. Nên mở rộng đế của toà nhà để tăng diện tích sử dụng.

3.3.2. Lựa chọn loại hình nhà ở trong quy hoạch

Việc lựa chọn loại hình nhà ở trong quá trình quy hoạch cần tuân theo một số nguyên tắc:

- Lựa chọn tỷ lệ các loại hình nhà ở, cơ cấu căn hộ theo nhu cầu của thị trường, theo các đối tượng mà dự án dự kiến đáp ứng. Cần có sự thống nhất của chủ đầu tư. Nên có đa dạng loại hình nhà ở, đáp ứng được đa dạng các đối tượng và nhu cầu.

Việc lựa chọn các loại hình nhà ở quyết định đến sự thành công của các dự án phát triển, những cơ sở để lựa chọn là:

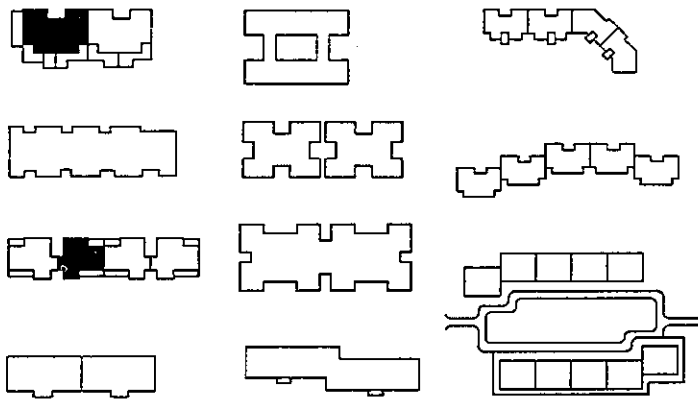
+ Đối tượng ở phục vụ: Đối tượng thu nhập cao hay thấp, từ đó quyết định tiêu chuẩn các loại căn hộ và các loại nhà ở áp dụng, quyết định tỷ lệ các loại biệt thự, chung cư cao tầng cũng như diện tích các lô tương ứng. Những chính sách về đền bù, giải phóng mặt bằng đòi hỏi phải có quỹ nhà, đất đền bù, di dân cũng tác động đến sự lựa chọn này.

+ Dạng đầu tư: Các chủ đầu tư quyết định những phương án về tỷ lệ nhà cho thuê hay xây dựng để bán, tỷ lệ nhà biệt thự, chia lô hay chung cư theo chiến lược kinh doanh của chủ đầu tư. Dạng đầu tư đơn lẻ loại hình nhà cũng thường khác với các dự án đầu tư đồng bộ hạ tầng kết hợp xây dựng nhà ở.

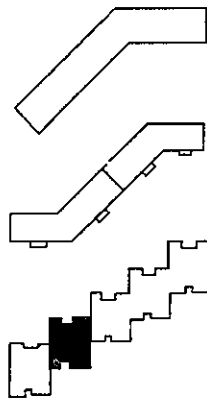
- Loại hình nhà ở, hình dáng cơ bản phải được dựa trên những mẫu nhà ở hợp lý (số căn hộ, điều kiện thông thoáng gió, ánh sáng) tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thiết kế kiến trúc giai đoạn sau.

- Loại hình nhà ở cũng phụ thuộc vào phương thức xây dựng có thể áp dụng trong thi công. Ví dụ nếu sử dụng dạng nhà lắp ghép thì ngay trong quá trình quy hoạch, các mẫu nhà lắp ghép cũng phải được lựa chọn để áp dụng.

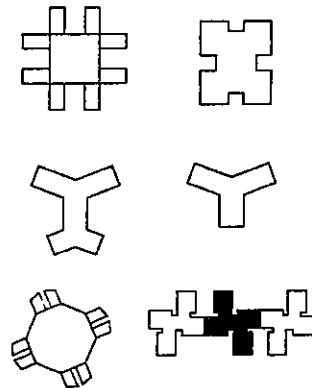
HÌNH THÁI NHÀ Ở NHIỀU TẦNG (5-15 TẦNG)
KIỂU ĐƠN NGUYÊN GHEP KHỐI



HÌNH THÁI NHÀ Ở NHIỀU TẦNG
ĐẶT NGHIÊNG GÓC 45 ĐỘ



HÌNH THÁI NHÀ Ở CAO TẦNG,
DẠNG THÁP



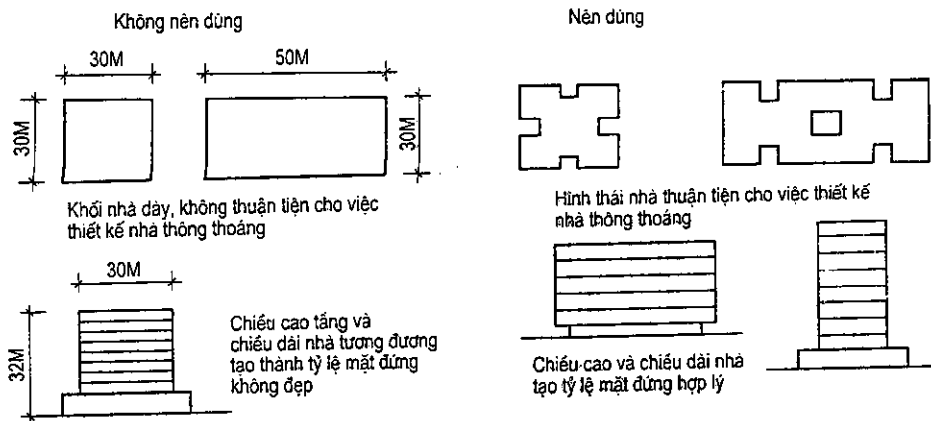
Hình 3.10: Một số hình thái nhà ở sử dụng trong quy hoạch

Mặc dù về nguyên tắc các hình thái nhà ở dùng trong quy hoạch chỉ là để tham khảo khi thiết kế kiến trúc nhưng trong thực tế nó lại ràng buộc rất lớn kiến trúc sư do những giới hạn về hình thái, kích thước tổng thể của toà nhà. Vì vậy cần cân nhắc kỹ khi lựa chọn các mẫu nhà.

Những ví dụ nên tránh:

+ Tránh dùng những khối đặc dày vì kiến trúc sư khó có thể xử lý thông thoáng trong quá trình thiết kế.

+ Tỷ lệ của ngôi nhà xấu: Tỷ lệ mặt đứng hình vuông , nhà quá dài...



Hình 3.11

3.4. CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC

3.4.1. Trường học phổ thông

Trong đơn vị ở bố trí trường cho 2 cấp học phổ thông là trường tiểu học và trường trung học cơ sở.

3.4.1.1. Quy mô học sinh và tiêu chuẩn sử dụng đất

Theo QCXDVN quy mô số học sinh đi học và diện tích đất của trường được tính theo bảng 3.3.

Bảng 3.3. Quy mô học sinh và diện tích đất cho trường học

STT	Loại trường	Số học sinh đi học/ 1000 dân	Diện tích đất cho 1 chỗ học (m ²)
1	Trường tiểu học (cấp I)	100 - 130	18 - 22
2	Trường trung học cơ sở (cấp II)	80 - 100	20 - 25

Các lớp học phổ thông lấy tiêu chuẩn tối đa 40 em/1 lớp.

Quy mô học sinh: Quy mô của một trường trung bình khoảng 700 - 800 em học sinh. Tương đương 18 - 20 lớp. Quy mô này tạo điều kiện cho việc bố trí giáo viên và cơ sở vật chất để đào tạo có hiệu quả nhất. Quy mô nhỏ nhất của một trường ở đô thị cũng như các khu dân cư vùng đồng bằng không dưới 8 lớp (320 em học sinh).

Theo cơ chế quản lý hiện nay, mỗi một trường được phục vụ cho một đơn vị ở nhất định. Học sinh đi học tại trường theo khu vực quản lý hành chính (cấp phường). Việc quản lý theo ranh giới hành chính này có ý nghĩa hạn chế việc đi lại đa chiều của luồng học sinh đi học, giảm thiểu tai nạn giao thông, đồng thời cũng đảm bảo sự đào tạo đều giữa các khu vực trong đô thị, tránh tình trạng tập trung học sinh quá đông vào một số trường tốt.

Việc tính toán quy mô học sinh của một trường theo số dân cần lưu ý những thay đổi ngoài tiêu chuẩn thông thường:

- + Sự xuất hiện của trường học tư thục ngoài hệ thống trường công lập. Các trường tư thục thường xuất hiện sau khi khu dân cư đã hình thành vì vậy có ảnh hưởng nhất định đến quy mô của các trường công lập.

- + Luôn có một số lượng học sinh nhất định học “trái tuyến”. Tức là những học sinh sống tại các đơn vị ở (hoặc phường) này nhưng học tại đơn vị ở (hoặc phường) khác. Do nhiều nguyên nhân như điều kiện đưa đón của bố mẹ, sự lựa chọn theo chất lượng đào tạo của các trường.

- + Tính đến khả năng tăng quy mô học sinh do đơn vị ở đặt cạnh những khu dân cư nhỏ lẻ gần kề, những khu làng xã đô thị hoá lân cận không có điều kiện mở rộng quy mô trường hiện có.

3.4.1.2. Quy mô và hình thái khu đất

Quy mô: Ngoài diện tích đất theo quy chuẩn: 18 - 25 m²/học sinh tiểu học và 20 - 25 m²/ em học sinh trung học cơ sở. Trong các đô thị cũ, tiêu chuẩn đất đai có thể giảm, tối đa không quá 25%.

Mật độ xây dựng 14-17 % . Với các đô thị cũ tối đa lấy 30%.

Thực tế tại các trường học hiện nay cho thấy, diện tích đất thiếu của các trường trong các đô thị cũ chủ yếu là phần đất để xây khu thể thao, giáo dục thể chất, vườn sinh vật... Để khắc phục vấn đề này, với các khu vực cải tạo có thể bổ sung bằng các công trình của đô thị, phục vụ cho một cụm trường.

Hình thái khu đất: Khu đất vuông vắn, thuận tiện cho việc bố trí lớp học đúng hướng.

Do lớp học phải đặt theo đúng hướng Bắc - Nam để đảm bảo điều kiện ánh sáng học tập nên đòi hỏi hình thái khu đất phải thuận tiện để bố trí các nhà học đúng hướng. Không bố trí khu đất méo, hướng xiên Tây Bắc - Đông Nam. Khu đất của trường học có hàng rào bao quanh để bảo đảm yêu cầu quản lý.

3.4.2. Nhà trẻ - mẫu giáo

3.4.2.1. Quy mô học sinh và tiêu chuẩn sử dụng đất

Số lượng các cháu đi học được tính toán căn cứ vào số dân trong đơn vị ở.

Trong một đơn vị ở có thể bố trí nhiều nhà trẻ mẫu giáo. Quy mô trung bình của một trường mẫu giáo là 100 - 150 cháu.

Bảng 3.4. Số cháu đi học và diện tích đất xây dựng trường mẫu giáo (theo QCXDVN)

Loại công trình	Lứa tuổi	Số chỗ tính cho 1000 dân	Diện tích khu đất tính cho 1 chỗ (m ²)
Trường mẫu giáo	36 tháng đến 72 tháng	60 - 70	25 - 30

3.4.2.2. Một số yêu cầu của công trình

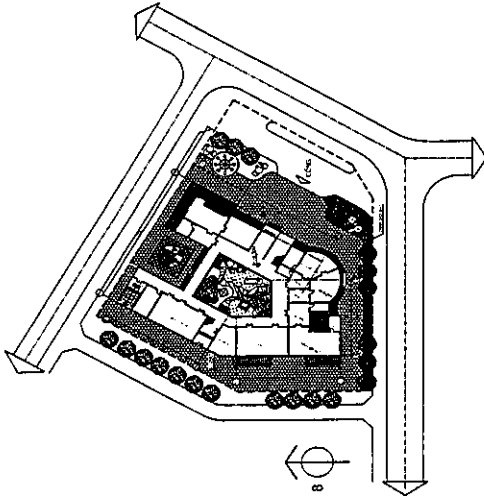
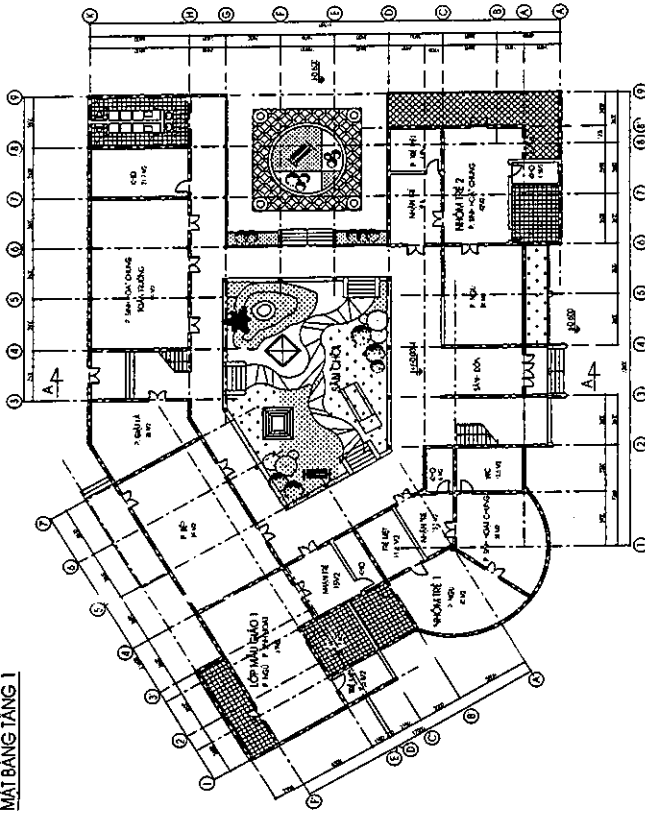
Các lớp mẫu giáo xây dựng độc lập có sân vườn, đáp ứng yêu cầu chơi và hoạt động của từng lớp học. Đất xây dựng có tường rào bao quanh, đảm bảo vấn đề an ninh.

Công trình cao 1 - 2 tầng, được đặt ở vị trí yên tĩnh, thoáng mát.

Nhà gửi trẻ có thể xây dựng độc lập hoặc kết hợp trong công trình nhà ở nhưng cần đảm bảo không gian hoạt động, thông thoáng, tránh khói bụi, tiếng ồn... để đảm bảo vệ sinh và an toàn.

Trường hợp xây nhà trẻ độc lập có thể lấy tiêu chuẩn bằng 70% tiêu chuẩn cho trường mẫu giáo.

MẶT BẰNG TẦNG 1



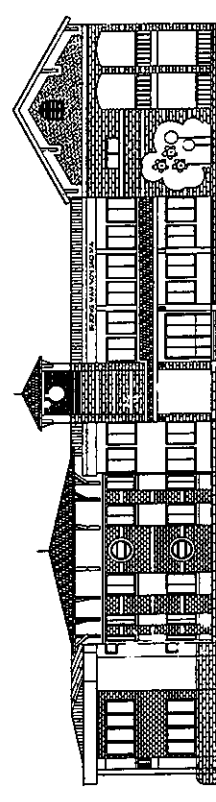
MẶT BẢNG TỔNG THỂ

Diện tích đất: 3085m²

Diện tích đất xây dựng: 860m²

Diện tích sàn: 1720m²

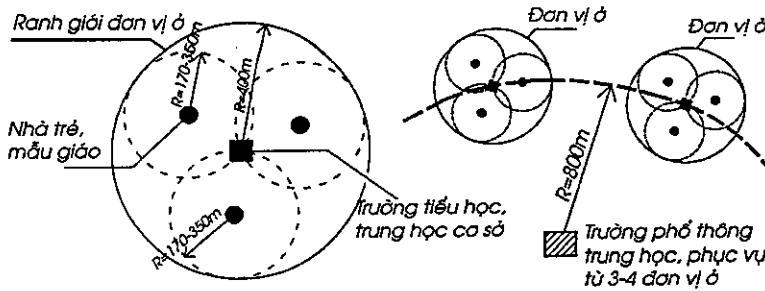
Mật độ xây dựng lô đất: 28%



MẶT ĐŨNG CHÍNH

Hình 3.12

3.4.3. Bán kính phục vụ của các công trình giáo dục



Hình 3.13

Ngoài yêu cầu về quy mô phục vụ cho số dân, các công trình giáo dục cần có một bán kính phục vụ hợp lý. Trường tiểu học và trung học cơ sở với bán kính 400m đảm bảo phù hợp với điều kiện đi đến trường của học sinh, có thể đi bộ thuận tiện trong khoảng 10 - 15 phút không cần người lớn đưa đón. Với nhà trẻ mẫu giáo, một khoảng cách 170 - 350 m là khoảng cách hợp lý cho việc đưa trẻ đến trường, trong điều kiện thời tiết xấu không ảnh hưởng đến sức khỏe của trẻ.

Với trường phổ thông trung học, phục vụ cho 3-4 đơn vị ở, bán kính phục vụ khoảng 800m, học sinh có thể đi xe đạp đến trường.

3.5. CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ

Công trình thương mại dịch vụ trong đơn vị ở phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân, thuộc công trình phục vụ cấp I.

Việc bố trí công trình thương mại và dịch vụ cho đơn vị ở trong nền kinh tế thị trường phụ thuộc nhiều vào phương thức hoạt động phân phối hàng hoá, các đối tượng tham gia dịch vụ. Một số đặc điểm của hoạt động này trong những giai đoạn 10-15 năm tới ở Việt Nam:

- Hoạt động phân phối sản phẩm thương mại rất đa dạng. Đan xen giữa các nhà phân phối lớn với các hoạt động buôn bán nhỏ lẻ. Đòi hỏi tồn tại các không gian giao dịch, phân phối khác nhau như siêu thị, chợ, điểm dịch vụ, cửa hàng nhỏ...

- Người ở tham gia nhiều vào hoạt động thương mại dịch vụ.

- Có sự tham gia trực tiếp của các đối tượng phân phối hàng hoá từ nông thôn ngoại thành.

- Sự ảnh hưởng của hoạt động dịch vụ có xu hướng vượt ra khỏi ranh giới của đơn vị ở. Chất lượng dịch vụ, nhu cầu được lựa chọn sản phẩm, sự đan xen giữa các khu ở mới và cũ tạo nên những hoạt động qua lại vượt qua giới hạn về hành chính hoặc ranh giới quy hoạch.

Đây là một trong những thành phần có sự biến động lớn theo thời gian do sự thay đổi của lối sống, mức thu nhập, thói quen tiêu dùng...của người ở. Vì vậy việc bố trí các công trình dịch vụ công cộng vừa phải phù hợp với điều kiện hiện tại vừa có khả năng thích nghi chuyển đổi trong tương lai.

3.5.1. Loại hình công trình

Sản phẩm thương mại có thể chia theo các nhóm:

- Hàng thực phẩm, lương thực, hoa quả.
- Hàng ăn uống, giải khát.
- Hàng công nghệ phẩm, bách hoá.
- Hàng văn hoá phẩm, sách báo, phô tô, chụp ảnh, bưu điện.
- Hàng xăng dầu, chất đốt.

Sản phẩm dịch vụ có các nhóm:

- Dịch vụ sửa chữa xe máy, đồ điện, dụng cụ gia đình.
- Dịch vụ cắt tóc, làm đầu, thẩm mỹ, thể hình..
- Dịch vụ giặt là, cắt may...
- Dịch vụ Internet

Các sản phẩm thương mại, dịch vụ được bố trí trong các dạng công trình sau:

- Chợ
- Siêu thị, trung tâm thương mại
- Tuyến phố, nhà ở có cửa hàng

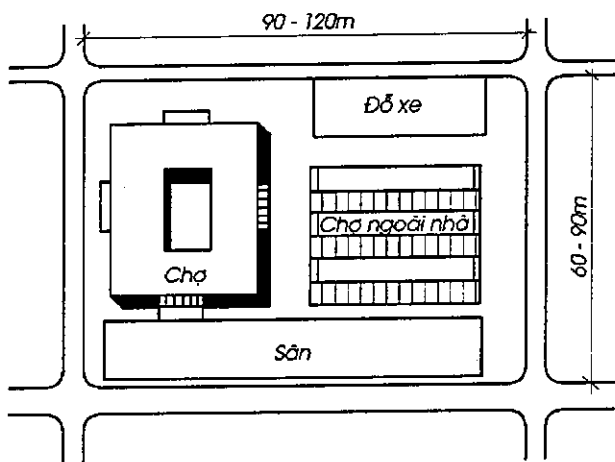
Các loại hình phục vụ trên phù hợp với quy mô của dân cư từ 4000-15000 dân. Những loại hình đòi hỏi đối tượng phục vụ đông hơn như rạp chiếu phim, nhà triển lãm... không bố trí trong đơn vị ở.

3.5.1.1. Chợ

Là công trình thương mại dịch vụ phổ biến, đáp ứng được đa dạng nhu cầu sử dụng cũng như các dạng phân phối.

Thường có 3 dạng cơ bản:

* Loại chợ có không gian hoạt động trong nhà và ngoài nhà



Hình 3.14: Sơ đồ chợ có không gian trong và ngoài nhà

Có thể có không gian kín (có không gian riêng, quầy riêng) hoặc không gian hở (chỉ có mái, tường trống).

Các chức năng trong khu vực chợ:

Chỗ để xe - sân thoát người - chợ ngoài nhà (sân hoặc nhà dẫy có mái) - chợ trong nhà.

Thông thường trong nhà dành cho các sản phẩm công nghệ: Quần áo, đồ gia dụng. Ngoài nhà dành cho các sản phẩm thực phẩm tươi sống.

Loại hình này khá thích dụng trong điều kiện phân phối hàng hoá hiện nay, các đối tượng buôn bán ngoài nhà chỉ phải trả chi phí thuê chỗ rẻ hơn

so với trong nhà. Rất phù hợp với các khu đô thị mới ngoại thành có sự tham gia buôn bán của các đối tượng vùng nông thôn xung quanh.

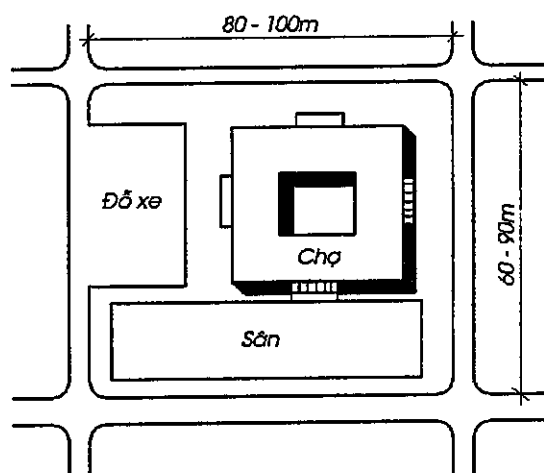
Quy mô: Một chợ thông thường có quy mô từ 5.000 đến 10.000 m².

Tầng cao: 1 - 2 tầng.

* *Loại chợ trong nhà*

Có các thành phần: Chỗ đỗ xe - Sân thoát người - Chợ.

Toàn bộ các hoạt động đặt trong nhà. Với công trình cao 2 tầng, thường các hàng tươi sống đặt ở tầng 1, tầng 2 là các hàng công nghệ phẩm. Loại hình này thường có giá thành thuê chỗ cao, đòi hỏi chất lượng hàng hoá tương xứng.



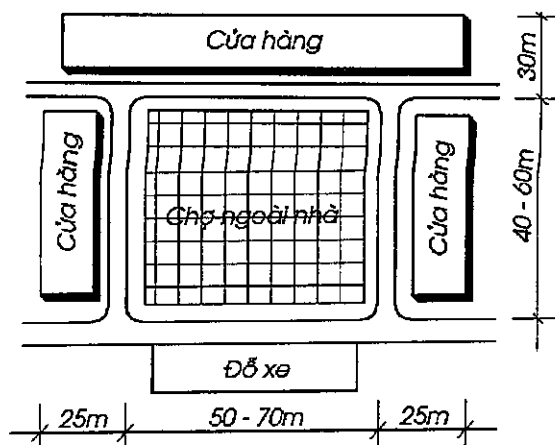
Hình 3.15: Sơ đồ mặt bằng chợ trong nhà

* *Loại chợ chỉ có không gian ngoài nhà, bao quanh là nhà ở có cửa hàng*

Chợ chỉ có sân hoặc dãy nhà mái nhẹ tường trống, chủ yếu cho các hàng tươi sống. Các dãy nhà ở xung quanh (nhà 2 - 3 tầng) có cửa hàng cung cấp các dịch vụ và hàng công nghệ.

Loại hình này thích hợp với các đơn vị ở quy mô nhỏ (4000- 5000 dân), vùng giáp ranh với ngoại ô.

Quy mô chợ : Phần sân trống khoảng 1000 - 2000m².



Hình 3.16: Sơ đồ chợ ngoài nhà

3.5.1.2. Siêu thị, trung tâm thương mại

Là loại hình công trình dịch vụ thương mại dạng tập trung với mô hình phân phối bán lẻ hiện đại. Hàng hoá được phân loại và chuẩn hoá về chất lượng, giá cả, kể cả hàng công nghệ và thực phẩm tươi sống, rau quả...

Loại hình này có ưu điểm là khối lượng hàng hóa phân phối lớn, đa dạng trong phạm vi một diện tích nhất định.

Ngoài việc bán lẻ, trung tâm thương mại còn có thể kết hợp các hoạt động dịch vụ khác như chỗ chơi trẻ em, dịch vụ văn hoá, dịch vụ thẩm mỹ, làm đầu, sửa chữa đồ gia đình...

Do yêu cầu về bảo quản hàng hoá và mật độ bán hàng cao nên đòi hỏi công trình có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại. Các siêu thị, trung tâm thương mại đều sử dụng điều hoà trung tâm và các yêu cầu cao về kỹ thuật hạ tầng, công tác phòng chống cháy nghiêm ngặt. Điều này cũng dẫn đến giá thành sản phẩm bán ra thường cao hơn so với các dạng phân phối bán lẻ khác. Bù lại là một chất lượng hàng hoá đảm bảo và sự thuận tiện trong việc lựa chọn các mặt hàng phong phú.

Cần lưu ý hạn chế của loại hình này: Nếu phát triển mạnh siêu thị sẽ lấn át các loại hình bán lẻ khác, làm hạn chế sự tham gia của người dân vào hoạt động kinh tế, nâng cao thu nhập trong đơn vị ở.

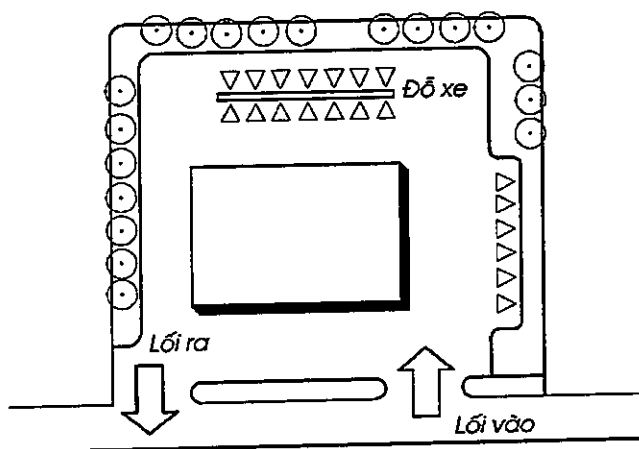
Hình thức mua bán trong siêu thị cũng không khuyến khích các quan hệ giao tiếp thông qua trao đổi mua bán như ở các cửa hàng bán lẻ. Phần nào làm yếu đi các mối quan hệ xã hội trong đơn vị ở.

Như vậy cần phối kết các loại hình dịch vụ thương mại một cách hợp lý, vừa đảm bảo tính đa dạng trong sản phẩm, cách thức phân phối phục vụ vừa làm hài hoà và phát triển các mối quan hệ xã hội lành mạnh.

** Quy mô*

Diện tích đất của một trung tâm thương mại hoặc siêu thị trong đơn vị ở thường từ 3000 - 5000 m². Chiều cao công trình từ 2 - 3 tầng. Mật độ xây dựng 40 - 50%.

Bãi đỗ xe có thể đặt ở bên ngoài hoặc dưới tầng hầm. Bãi đỗ ngoài là phổ biến hơn. Cần có diện tích đủ cho tương lai khi số người sử dụng xe con tăng lên



Hình 3.17: Sơ đồ trung tâm thương mại đơn vị ở

Tham khảo các đơn vị ở Châu Âu cho thấy thường dành tới 30% diện tích khu đất cho việc đỗ xe. Hoặc tính tỷ lệ diện tích bãi đỗ/ diện tích cửa hàng là 2/1.

Bên trên của siêu thị cũng có thể bố trí nhà ở. Cần lưu ý bố trí luồng người ở và hoạt động của siêu thị độc lập (*Xem thêm phần nhà ở*).

3.5.1.3. Tuyến phố, nhà ở có cửa hàng:

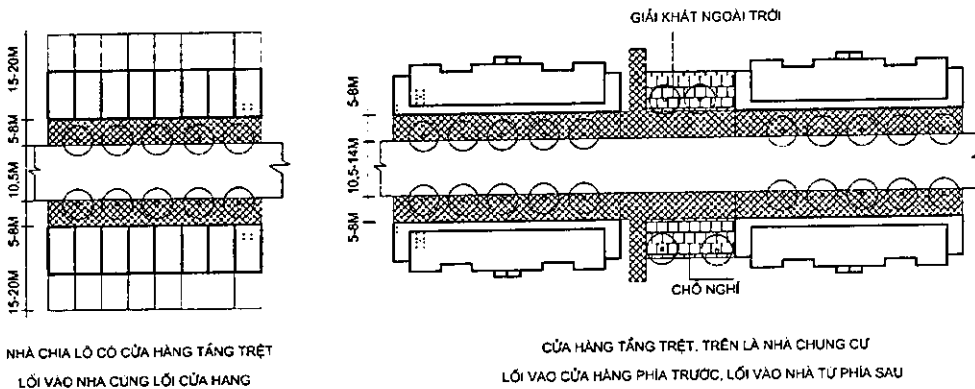
Nhà ở có cửa hàng bán lẻ, dịch vụ và sự kết hợp tạo thành dãy tuyến phố là một trong những dạng công trình dịch vụ thương mại phổ biến ở trong khu dân cư của Việt Nam hiện nay, thích hợp với đặc điểm phân phối buôn bán nhỏ. Góp phần tạo thêm thu nhập cho người ở.

Nhà ở có cửa hàng có 2 loại :

- Nhà ở chia lô: Tầng trệt cửa hàng, tầng trên là hộ gia đình ở. Người ở trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê cửa hàng.

- Nhà chung cư: Tầng trệt có cửa hàng, tầng trên là các hộ ở. Lối vào hộ ở và vào cửa hàng bố trí 2 phía biệt lập.

Nhà ở có cửa hàng bố trí 2 bên đường tạo thành tuyến phố. Tuyến phố tạo nên khả năng lựa chọn dịch vụ cao, các mặt hàng đa dạng. Có thể là các cửa hàng công nghệ phẩm, sách báo, cà phê, giải khát, hoặc dịch vụ sửa chữa xe, làm đầu... Ngoài ra các cửa hàng nhỏ có thể phục vụ cho nhóm nhà hoặc cho một khối nhà cao tầng.



Hình 3.18: Ví dụ về tuyến phố nhà ở có cửa hàng

Hạn chế của loại hình này là quy mô không gian của các cửa hàng thường nhỏ. Không phù hợp với các loại hình hàng tươi sống do yêu cầu an toàn thực phẩm, bảo vệ vệ sinh môi trường cho nhà ở phía trên. Tiếng ồn của các hoạt động giao dịch cũng có thể ảnh hưởng đến các căn hộ tầng thấp. Hướng các căn hộ có thể không được hướng tốt do nhà có cửa hàng phải quay ra mặt đường. Vì vậy cần duy trì ở một tỷ lệ thích hợp.

3.5.2. Quy mô diện tích công trình

3.5.2.1. Quy mô diện tích

Diện tích các công trình dịch vụ thương mại cho toàn đơn vị ở có thể tính theo 2 cách:

- Tính diện tích sàn của các loại hình dịch vụ:

Đây là cách tính cho chỉ số sát thực nhất. Có thể chia ra:

+ Diện tích sàn xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại.

+ Diện tích sàn xây dựng chợ.

+ Diện tích sàn xây dựng các cửa hàng trên tuyến phố.

Qua khảo sát thực tế một số các đơn vị ở hiện nay tại Hà Nội . Chỉ số diện tích sàn có hoạt động thương mại dịch vụ đạt từ $1,1 - 1,4 m^2/người$. So với các đơn vị ở châu Âu ($0,4 - 0,5 m^2/người$) chỉ số của Việt nam cao gấp đôi. Điều này cũng cho thấy ở Việt Nam còn phổ biến hình thức phân phối bán lẻ phân tán quy mô nhỏ. Đây là một đặc điểm riêng biệt, khác với châu Âu, dịch vụ chỉ tập trung vào trung tâm thương mại và một số ít cửa hàng.

Trong tương lai với xu thế tập trung hoá các hoạt động thương mại, chỉ số này có thể giảm tuy nhiên vẫn phải duy trì ở mức $0,9 - 1,2 m^2/người$.

- Tính theo diện tích đất dịch vụ, thương mại:

Bao gồm diện tích đất của chợ, siêu thị, trung tâm thương mại. Với đơn vị ở có diện tích dịch vụ tầng trệt nhà ở nhỏ có thể lấy theo chỉ tiêu sau:

Tính theo tỷ lệ % diện tích đất toàn đơn vị ở: 3,0% - 4,4 %

Tính theo diện tích đất/số dân: 1,5 - 2,2 $m^2/người$.

Diện tích đất trung tâm thương mại: từ 0,4 - 1 ha

Cách tính này có thể chưa phản ánh hoàn toàn cơ cấu sử dụng của các chức năng do diện tích dịch vụ tầng trệt của nhà ở vẫn tính vào đất ở. Với đơn vị ở có diện tích dịch vụ tầng trệt lớn khi tính toán cần kiểm tra theo tiêu chuẩn diện tích sàn dịch vụ thương mại/người.

(Tham khảo diện tích đất thương mại ở một số nước châu Âu: 2 - 2,3 $m^2/người$ (với các đơn vị ở nhỏ khoảng 4000 - 5000 dân) trong đó diện tích bãi đỗ xe chiếm khoảng 30% diện tích đất.)

Ngoài những diện tích trên, trong nhóm ở vẫn có thể bổ sung một số dịch vụ nhỏ tại tầng trệt các khối nhà cao tầng lớn. Với khu dân cư có nhiều nhà chia lô, diện tích của các cửa hàng còn có sự tăng giảm tùy thuộc vào việc sử dụng của người ở.

Cần lưu ý sự tham gia sử dụng dịch vụ thương mại của các cụm dân cư nhỏ, dân cư làng xã đô thị hoá lân cận để điều chỉnh quy mô công trình tương ứng.

3.5.2.2. Tỷ trọng của các loại hình dịch vụ thương mại

Trong điều kiện kinh tế của Việt Nam hiện nay sự đa dạng của các loại hình dịch vụ là tất yếu. Sự hình thành siêu thị là xu thế của đô thị hiện đại nhưng những loại hình khác như chợ, các cửa hàng nhỏ chắc chắn vẫn tồn tại trong thời gian tới.

Tỷ trọng của các loại hình dịch vụ tùy thuộc vào đặc điểm xã hội, lối sống, thu nhập của dân cư. Trong các đô thị trung bình, nhỏ, mô hình *chợ hoặc chợ - tuyến phố* hiện nay là phù hợp, các đô thị lớn sự kết hợp *siêu thị - tuyến phố hay chợ - siêu thị - tuyến phố* đều là các mô hình được chấp nhận.

Tuy nhiên cần hạn chế diện tích các cửa hàng bán lẻ, nhà ở kết hợp cửa hàng ở một tỷ lệ nhất định để có thể kiểm soát và đảm bảo chất lượng phục vụ, an toàn vệ sinh thực phẩm. Đáp ứng các yêu cầu cơ bản cho đơn vị ở vẫn phải là khu vực chợ, siêu thị, trung tâm thương mại có quy hoạch và có hạ tầng phù hợp.

Tỷ trọng diện tích sàn dịch vụ của loại hình chợ, siêu thị so với các dịch vụ đơn lẻ trong nhà ở cần chiếm 60 - 70% để thuận tiện cho việc tổ chức không gian, giao thông và đảm bảo an toàn chống cháy, phòng hoả cũng như các vấn đề về môi trường trong các không gian công cộng.

3.6. TRẠM Y TẾ, HÀNH CHÍNH, VĂN HOÁ VÀ CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ KHÁC

3.6.1. Trạm y tế

Phục vụ cho việc chăm sóc sức khỏe cho người dân từ tuyến cơ sở. Theo QCXD, cứ 1000 dân có 1 trạm y tế với quy mô diện tích đất khoảng 500 m².

Trong thực tế xây dựng hệ thống y tế cơ sở, mỗi phường hiện nay thường chỉ có 1 trạm y tế. Cần dành quỹ đất cho sự phát triển tương lai.

3.6.2. Công trình hành chính

+ Ủy ban nhân dân phường: Là cấp quản lý hành chính cơ sở. Phường quản lý khu dân cư và một số chức năng khác theo địa giới hành chính. Quy mô dân cư hoặc diện tích của một phường có thể bằng hoặc gấp vài lần quy mô đơn vị ở, nhất là trong khu vực trung tâm cũ. Với các khu đô thị mới, ranh giới hành chính có sự ăn khớp hơn với ranh giới quy hoạch và UBND phường là hạng mục công trình không thể thiếu trong các đơn vị ở mới.

Diện tích khoảng 500 – 1000 m².

Phường là nơi có sự tiếp xúc thường xuyên của người dân với chính quyền địa phương, cần đặt tại vị trí trung tâm của đơn vị ở, thuận tiện giao thông.

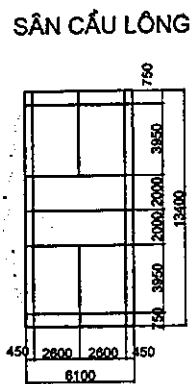
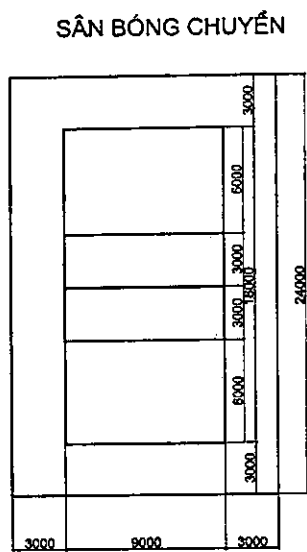
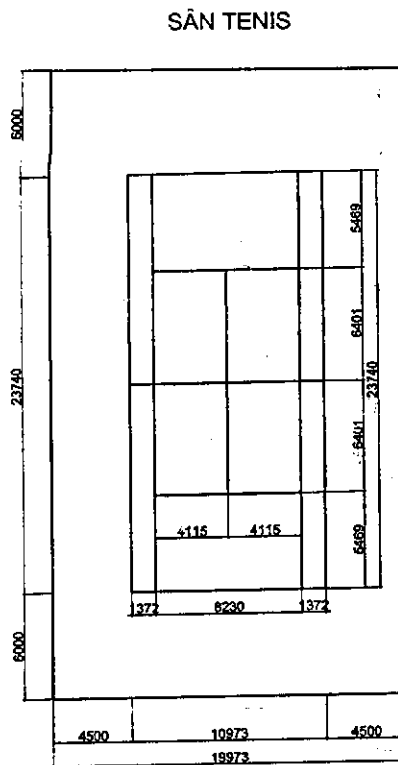
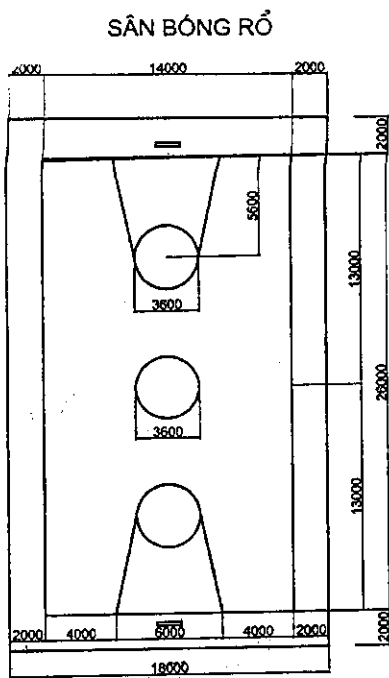
+ Công an phường: Bố trí gần kề hoặc kết hợp với Ủy ban nhân dân. Diện tích đất khoảng 500 m².

3.6.3. Nhà văn hoá, câu lạc bộ

Loại hình công trình này có thể xây dựng độc lập hoặc kết hợp với cụm công trình thương mại. Những công trình này mang ý nghĩa gắn kết các mối quan hệ xã hội, là nơi sinh hoạt của cộng đồng dân cư với các hình thức câu lạc bộ, sinh hoạt hội người cao tuổi, hội phụ nữ, nơi tổ chức các hoạt động hè cho thiếu nhi trong phường... Hiện nay công trình này chưa nằm trong Quy chuẩn xây dựng nhưng nhu cầu là rất rõ ràng với vai trò nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Hoạt động dưới sự quản lý của phường và không phải là hoạt động sinh lợi.

3.7. SÂN THỂ THAO, CHỖ CHƠI TRẺ EM

Sân hoặc công trình thể thao, chỗ chơi trẻ em là những tiện nghi đô thị phản ánh rõ chất lượng sống của đơn vị ở. Đây cũng là những thành phần có thể thay đổi nhiều qua thời gian theo sở thích của cộng đồng, theo mức sống tăng dần của xã hội. Vì vậy cần có quỹ đất dự trữ để đáp ứng các nhu cầu ngày càng cao của xã hội.



Hình 3.19

3.7.1. Sân và công trình thể thao

Sân thể thao phổ biến trong các đơn vị ở tại Việt Nam trong giai đoạn 10 - 15 năm tới:

- Sân đá bóng: Diện tích từ 6800m² đến 8400m². Kích thước sân rộng từ 60m đến 70m. Chiều dài từ 90m đến 110m. Có thể có đường chạy, chỗ tập xà, nhảy xa hoặc sân nhỏ 45 × 60 m.

- Sân tennis

- Sân cầu lông, bóng chuyền, bóng rổ, đá cầu...

- Bể bơi ngoài trời.

Một số công trình có thể được bố trí tùy theo chất lượng, mức sống của đơn vị ở: Nhà tập thể thao, sân cầu lông trong nhà, bể bơi trong nhà. Kích thước của một số sân thể thao

Diện tích các khu thể thao lấy từ 4000 - 10.000m². Có thể tổ chức một khu hoặc phân tán gần các nhóm ở. Tương đương với diện tích chiếm đất từ 1-3,5 % diện tích đất đơn vị ở tùy theo tầng cao.

Việc bố trí sân cần chú ý:

- Trong nhóm nhà có thể bố trí sân cầu lông, chỗ ném bóng rổ, sân đá cầu kết hợp chỗ chơi cho trẻ em dưới 7 tuổi. Các sân khác cho trẻ em độ tuổi đi học và người lớn cần bố trí riêng tránh ảnh hưởng tiếng ồn tới nhà ở.

- Hướng của sân thể thao theo hướng Bắc - Nam, lệch tối đa 15° (Hướng Tây Bắc - Đông Nam) để đảm bảo không bị chói nắng khi luyện tập.

- Việc kết hợp sử dụng sân và công trình thể thao cho dân cư và cho cả học sinh của trường phổ thông cũng cần được tính đến. Sự kết hợp này sẽ làm cho các hoạt động về thể chất của các trường được phát triển tốt hơn. Nhất là trong điều kiện đầu tư cho các trường học của nước ta còn hạn chế.

3.8. KHU CÂY XANH

Khu cây xanh gồm các khu vực trồng cây xanh công cộng trong đơn vị ở, thường có chức năng là các không gian nghỉ ngơi, tạo cảnh, đường di dạo, sân tập dưỡng sinh, chỗ chơi trẻ em, chỗ picnic hay các không gian giao tiếp của dân cư. Các chức năng này phục vụ chung cho cả đơn vị ở hoặc nhóm ở.

Trong tính toán về tiêu chuẩn diện tích cây xanh, chỉ tính phần diện tích cây xanh công cộng này, không kể đến các cây xanh sử dụng riêng như cây xanh trong trường học, nhà trẻ, nhà biệt thự và cây xanh quanh nhà (đã tính vào chỉ tiêu đất ở). Mặt nước được tính vào chỉ tiêu 50% diện tích đất cây xanh, tuy nhiên với các đơn vị ở có mặt nước lớn, cần giảm chỉ số quy đổi này để đảm bảo diện tích cây xanh thực sự sử dụng cho người dân.

Cây xanh và mặt nước có vai trò quan trọng trong việc tạo vi khí hậu tốt cho đơn vị ở, làm giảm nhiệt độ vào mùa hè, ngăn bụi, chống ồn. Cây xanh với màu hoa, màu lá tạo thẩm mỹ và bản sắc cho đơn vị ở. Các khu cây xanh là không gian chủ yếu cho việc liên kết các quan hệ xã hội của cộng đồng dân cư đơn vị ở qua các hoạt động giao tiếp.

Chỉ tiêu diện tích: Diện tích đất cây xanh thường chiếm 7 - 11% diện tích đất, tùy theo tầng cao của đơn vị ở. Tương đương 3 - 4,5 m²/người. Đây cũng là phần diện tích thể hiện mức độ tiện nghi của đơn vị ở. Cuộc sống có chất lượng cao càng đòi hỏi diện tích cây xanh lớn, có thể đến 17 - 18% diện tích đơn vị ở.

Khu cây xanh cũng có thể kết hợp luôn với sân thể thao tạo thành một khu vực nghỉ ngơi và tập luyện sức khỏe của người dân.

Yêu cầu về kỹ thuật: Việc trồng cây xanh trong đơn vị ở tại nhiều nước đã thành chuyên ngành nghiên cứu sâu trong thiết kế cảnh quan. Ngoài yêu tố tạo bóng mát, cảnh quan, việc trồng cây xanh còn phải đảm bảo một số nguyên tắc sau:

- Trồng cây bóng mát có rễ sâu, không làm hỏng nền đường, chống được gió bão, cành không giòn gãy.
- Không trồng cây có sâu bọ, hấp dẫn ruồi nhặng.
- Không trồng cây gây ảm thấp, cây có mùi hoa hắc, cây có lá độc. Để tránh cho trẻ em leo trèo dễ gây tai nạn, không trồng cây ăn quả trong đơn vị ở.

Việc lựa chọn loại cây trồng phụ thuộc vào khí hậu cũng như điều kiện thổ nhưỡng của từng vùng. Tại Hà Nội, những loại cây như Bằng Lăng, Sấu, Sưa, Móng Bò, Muồng, Phượng, Xà Cừ là những loại cây phổ biến được trồng trong các khu dân cư.

3.9. MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3.9.1. Mạng lưới đường

Đây là thành phần quan trọng trong đơn vị ở, tạo nên sự liên kết giữa các thành phần chức năng. Đường giao thông trong đơn vị ở thiết lập trên nguyên tắc phục vụ nội bộ chủ yếu cho đơn vị ở, đường giao thông khu vực không xuyên cắt qua đơn vị ở. Hạn chế tốc độ của xe cơ giới, chú trọng giao thông đi bộ. Đường giao thông thiết kế phải đảm bảo tính liên tục trong hoạt động và liên kết bằng các tuyến đường ngắn nhất. Chỉ tiêu diện tích đường từ 2,5 - 3 m²/ người.

Phần giới thiệu chi tiết xem chương VI. “*Mạng lưới giao thông trong đơn vị ở*”

3.9.2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác

Trong đơn vị ở, hệ thống kỹ thuật hạ tầng thường bố trí đi cùng tuyến với đường giao thông bao gồm:

Tuyến đường cấp nước, thoát nước mưa, nước thải.

Tuyến đường cấp điện, các trạm biến áp, tuyến đường dây thông tin. Các tuyến đường dây chìm hoặc nổi. Với tuyến đi nổi ngoài yêu cầu kỹ thuật cần chú ý đến vấn đề thẩm mỹ chung.

Tuyến đường cấp gas, trạm nạp gas: Với thành phố chưa có đường cấp cần có vị trí để nạp gas cung cấp cho các khối nhà. Khoảng cách tới nhà ở phải đảm bảo an toàn theo quy định phòng hoả chống cháy nổ.

Trạm xăng: Bố trí ở lối ra vào đơn vị ở, thuận tiện cho việc tiếp cận của giao thông, đảm bảo yêu cầu phòng hoả, chống cháy nổ. Với quy mô nhỏ khoảng cách tới nhà ở tối thiểu là 25m. Cách những nơi tụ họp đông người như trường học, chợ tối thiểu 50m. Cách chỉ giới đường đỏ 7 m và cách điểm giao cắt của đường tối thiểu 50m. Diện tích chiếm đất 200 - 400m².

Ngoài ra còn có thể có trạm cứu hoả được tính toán bố trí theo yêu cầu sử dụng.

Hệ thống thu gom rác: Bao gồm các điểm để thùng rác của hộ gia đình, khối nhà. Khoảng cách tới nhà ở trên 15m, tránh ảnh hưởng mùi tới hộ gia đình.

Chương 4

CƠ CẤU QUY HOẠCH VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN TRONG ĐƠN VỊ Ở

4.1. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Cơ cấu sử dụng đất là tương quan về tỷ lệ giữa các thành phần đất được sử dụng trong đơn vị ở. Việc thiết lập một cơ cấu sử dụng đất hợp lý là một yêu cầu quan trọng của công tác quy hoạch.

Một cơ cấu sử dụng đất hợp lý phải được nhìn nhận trên các khía cạnh:

- Trước hết là quan điểm vì con người, vì môi trường sống chung của đô thị: Tỷ lệ các thành phần tương quan với nhau đảm bảo cho chất lượng môi trường sống, cho sự phát triển bền vững.

- Đảm bảo hiệu quả sử dụng đất trong đô thị, khai thác tận dụng được hết các giá trị đất đai cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Cơ cấu đất phù hợp với khả năng đầu tư xây dựng và phương thức quản lý hiện hành.

Cũng cần tính tới sự biến động của cơ cấu, sự mềm dẻo để có thể đáp ứng sự phát triển, tồn tại lâu dài của đơn vị ở.

Trong quá trình tính toán, các thành phần đất công trình công cộng như trường học, trạm y tế... đã được quy định khá cụ thể theo Quy chuẩn xây dựng. Còn lại tương quan quy mô giữa các công trình thương mại - cây xanh, khu thể thao, không gian mở - đất ở thay đổi tùy theo mức sống, đối tượng phục vụ của từng đơn vị ở. Ví dụ như đơn vị ở với đối tượng có mức sống cao thường có diện tích đất cây xanh, mặt nước lớn tương ứng với tỷ lệ đất ở thấp.

Rất khó có thể có một cơ cấu sử dụng đất tối ưu chung cho mọi loại hình đơn vị ở do những tham số về quy mô dân cư, mức sống, loại hình nhà ở, tầng cao... giữa các đơn vị ở là khác biệt.

Bảng 4.1 dưới đây được thiết lập qua tổng kết về các đơn vị ở của Việt Nam và một số nước trên thế giới, cho thấy một cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các tầng cao trung bình khác nhau. Bảng này có ý nghĩa tham khảo trong quá trình lập quy hoạch.

Bảng 4.1. Tỷ lệ các loại đất trong đơn vị ở (%)
(chỉ tiêu tham khảo)

Loại đất	Tầng cao trung bình			
	2 - 3	4 - 5	6 - 8	9 - 12
Đất ở	62 - 57	55 - 50	50 - 45	45 - 40
Đất nhà trẻ, mẫu giáo	3 - 4,2	4,5 - 5,5	4,8 - 7,3	6,5 - 7,5
Đất trường học	8,5 - 10,5	10,4 - 11,5	11,8 - 13,8	14,6 - 16,5
Đất thương mại, văn hóa, y tế..	5,5 - 6	6,5 - 7,2	7,2 - 8,6	7,5 - 11
Đất khu thể thao	1 - 1,3	2 - 2,5	2,4 - 2,9	3 - 3,5
Cây xanh	6,7 - 7	7,9 - 8,5	8,5 - 10,5	9 - 11,5
Đường giao thông	10,2 - 11,2	12,2 - 13,2	13,5 - 14,2	14,0 - 15,0

Trong thực tế một số đơn vị ở kề gần các khu dân cư lân cận khác như làng xã đô thị hóa, cụm nhà ở riêng lẻ cần tăng quy mô của công trình dịch vụ công cộng bởi khả năng phục vụ của các công trình dịch vụ này vượt ra khỏi phạm vi của riêng đơn vị ở.

Với đơn vị ở chủ yếu là nhà biệt thự, nhà vườn không áp dụng bảng này vì diện tích đất chiếm lớn nhưng số dân trong các đơn vị ở đó thấp dẫn đến các chỉ tiêu đất công cộng cũng có tỷ lệ thấp. Diện tích các lô đất khác nhau cũng làm thay đổi cơ cấu đất ở. Việc tính toán cần căn cứ vào đặc điểm từng loại hình đất cụ thể.

Ví dụ: Cơ cấu sử dụng đất của một môđun đơn vị ở của Ấn Độ (vùng Rohini) có diện tích 38 ha, quy mô 15.000 dân (mật độ dân cư 394,7

người/ha). So sánh với dự án khu đô thị mới Cổ Nhuế - Xuân Đình đang triển khai năm 2004. Diện tích đất 12,97 ha, số dân 3632 người (mật độ dân cư 280 người/ha)

Bảng 4.2

STT	Loại đất	Tỷ lệ %	
		Rohini (Ấn Độ)	Cổ Nhuế - Xuân Đình - Hà Nội
1	Đất ở	48,42	59,5
2	Đất thương mại	4,42	6,57
3	Trường học	12,80	9,64
4	Cây xanh, thể thao	18,96	6,73
5	Đường nội bộ	15,40	14,25
	Cộng	100	100

Bảng 4.3. Cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở tính theo m²/người

STT	Loại đất	Chỉ tiêu m ² /người	Ghi chú
1	Đất ở	11- 20	Tỷ lệ nghịch với tầng cao trung bình
2	Đất công trình giáo dục	5,1 - 6,8	
3	Đất thương mại dịch vụ, hành chính, y tế...	1,7 - 2,4	
4	Đất cây xanh	3 - 4,5	
5	Đất thể thao	1 - 3,5	Theo loại hình công trình thể thao
6	Đất đường	2,5 - 3	Không kể sân, đường và bãi đỗ trong nhóm nhà
	Cộng	22 - 40	

Bảng 4.4. Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu ở theo Quy chuẩn xây dựng (Khu ở bao gồm một số đơn vị ở)

Loại đô thị	Chỉ tiêu đất (m ² /người)				
	Xây dựng nhà ở	Giao thông	Công trình công cộng	Cây xanh	Cộng
I - II	19 - 21	2 - 2,5	1,5 - 2	3 - 4	25 - 28
III - IV	28 - 35	2,5 - 3	1,5 - 2	3 - 4	53 - 45
V	37 - 47	3	1,5	3 - 4	45 - 55

4.2. TÍNH TOÁN MỘT SỐ CHỈ TIÊU

Việc tính toán sơ bộ các chỉ tiêu là công việc cần thiết trước khi bắt tay vào lập các giải pháp quy hoạch. Thông thường theo quy hoạch chung và bản giới thiệu địa điểm, các khu đất được cho trước về vị trí, diện tích và hình thái. Một số chỉ tiêu có thể được đặt ra ngay từ quy hoạch chung như tầng cao trung bình, mật độ dân cư tối đa.

Những dữ kiện cần được cung cấp :

- *Tỷ lệ phần trăm các loại hình nhà ở dự kiến sẽ xây dựng trong đơn vị ở.*
Có thể dự kiến tỷ lệ theo diện tích đất (với nhà thấp tầng), theo diện tích sàn (nhà nhiều tầng). Tỷ lệ này được quyết định bởi các nhà đầu tư.

- *Chỉ tiêu diện tích sàn ở/người.* Chỉ tiêu này được lựa chọn tùy theo đối tượng phục vụ. Ví dụ chỉ tiêu thấp 19 - 22m²/ người. Trung bình 25 - 30 m²/người, cao 35 - 40 m²/ người. Các chỉ tiêu này là cơ sở để tính toán mật độ diện tích sàn nhà ở trong đơn vị ở. Với đơn vị ở có nhiều chỉ tiêu cho các đối tượng khác nhau có thể quy đổi về một chỉ tiêu trung bình để tính toán.

Từ các dữ kiện này hai chỉ tiêu quan trọng cần được tính toán là *mật độ diện tích sàn nhà ở chung và số dân trong đơn vị ở.*

Bảng 4.5 dưới đây là các chỉ tiêu về mật độ diện tích sàn nhà ở chung, tỷ lệ đất ở, mật độ dân cư, theo các tầng cao trung bình khác nhau và tiêu chuẩn diện tích sàn ở khác nhau. Bảng này được thiết lập qua tổng kết các đơn vị ở trong và ngoài nước đã xây dựng, có ý nghĩa tham khảo.

Bảng 4.5. Mật độ diện tích sàn nhà ở chung và mật độ dân cư theo tầng cao trung bình (Chỉ tiêu tham khảo)

Tầng cao trung bình	Tỷ lệ đất ở/ đất đơn vị ở (%)	Mật độ diện tích sàn nhà ở chung (m ² /ha đất đơn vị ở)	Mật độ dân cư: người/ ha	
			Tiêu chuẩn 30m ² sàn nhà ở/người	Tiêu chuẩn 25 m ² sàn nhà ở/người
2	60 - 62	6.600 - 7.440	220 - 248	264 - 297
3	50 - 52	7.350 - 8.260	245 - 275	294 - 330
4	43 - 48	7.560 - 8.460	250 - 280	302 - 338
5	42 - 47	7.770 - 9.400	260 - 315	310 - 376
6 - 7	45 - 50	9.720 - 11.300	325 - 380	388 - 452
8 - 9	42 - 45	10.750 - 11.780	360 - 390	430 - 471
10 - 12	40 - 42	10.920 - 12.090	360 - 400	436 - 483

Các chỉ tiêu trong bảng cho thấy tầng cao trung bình tỷ lệ thuận với diện tích sàn đạt được nhưng tỷ lệ nghịch với diện tích đất ở do công trình càng cao tầng mật độ xây dựng càng thấp.

Những chỉ số trong bảng là những chỉ số nhằm đảm bảo diện tích sàn hợp lý, không quá thấp gây lãng phí đất cũng như không quá cao vượt quy định về mật độ xây dựng theo tiêu chuẩn.

Bảng trên chỉ áp dụng cho việc sử dụng loại hình nhà ở chung cư và liền kề. Với loại hình nhà biệt thự cần có sự điều chỉnh tùy theo tỷ lệ diện tích lô đất và tỷ trọng chiếm đất ở của loại hình này.

Theo tầng cao trung bình, từ bảng trên có thể lựa chọn được mật độ dân cư hợp lý và tính được số dân trong đơn vị ở.

Từ mật độ diện tích sàn ở chung tính được diện tích sàn ở của toàn đơn vị ở đạt được, từ đó tính toán sơ bộ được diện tích sàn của từng loại hình nhà ở (theo tỷ lệ % đã dự kiến), hoặc tính được số lượng các toà nhà trong đơn vị ở (theo quy mô của các mẫu nhà đã lựa chọn).

Ví dụ: Với đơn vị ở có diện tích 20 ha, dự kiến có 20% diện tích ở là nhà 5 tầng cho đối tượng thu nhập thấp, 50% nhà 11 tầng cho các đối tượng thu

nhập trung bình và 30 % nhà 15 tầng dành cho các căn hộ cao cấp, diện tích căn hộ lớn.

Từ các tỷ lệ này có thể tính tầng cao trung bình toàn đơn vị ở: 9,48 tầng.

Mật độ diện tích sàn ở chung theo bảng lấy 11.900 m²/ ha

Tổng diện tích sàn ở: 20 ha × 11.900 m²/ ha = 238.000m²

Số dân với tiêu chuẩn diện tích sàn ở bình quân 27 m²/ người: 8.814 người

Diện tích sàn của từng loại hình nhà ở tính theo tỷ lệ %:

- Nhà 5 tầng: 47.600 m²
- Nhà 11 tầng: 119.000 m²
- Nhà 15 tầng : 71.400 m²

Đây là cơ sở để xác định số lượng nhà ở bố trí trong đơn vị ở và tính toán các chỉ tiêu công trình công cộng khác trong một cấu trúc hợp lý.

* Mật độ dân cư theo số tầng cao tính cho đất ở tham khảo bảng sau:

Bảng 4.6. Mật độ hộ dân cư (Số hộ ở/1 ha đất ở)

Loại căn hộ	Tiêu chuẩn trung bình	Tiêu chuẩn tối đa	Mật độ xây dựng đất ở tối đa(%) *
Loại 1 - 2 gia đình (kiểu biệt thự ghép khối)			
1 gia đình	12,5	17,5	
2 gia đình ghép	25	30	
Nhiều hộ (chung cư)			
3 tầng	100	112,5	53
6 tầng	162,5	187,5	39
9 tầng	187,5	212,5	31
13 tầng	212,5	237,5	22

* (Mật độ xây dựng tối đa trên đất ở (netto) lấy theo Quy chuẩn Xây dựng. Tập 1.

Những tính toán ban đầu chỉ là cơ sở để thiết lập các giải pháp quy hoạch theo mục tiêu đầu tư. Trong quá trình lập phương án, các chỉ tiêu đạt được có thể khác biệt do ở mỗi phương án hiệu quả sử dụng đất đạt được có thể

khác nhau. Phải lập lại các bảng cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu về diện tích ở sau khi đã có phương án quy hoạch.

4.3. TỔ HỢP NHÀ VÀ NHÓM Ở

4.3.3 . Nguyên tắc chung tổ hợp nhà ở và nhóm ở

Việc tổ hợp nhà ở và nhóm nhà dựa trên các nguyên tắc sau:

4.3.3.1. Nguyên tắc phù hợp với điều kiện tự nhiên, tạo điều kiện tốt nhất cho môi trường ở

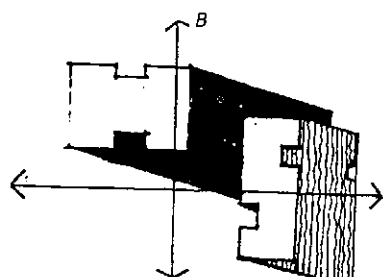
Đây là nguyên tắc quan trọng nhất bởi nó quyết định lớn đến chất lượng cuộc sống của người ở. Việc quy hoạch dân cư tại vùng nào phải căn cứ vào điều kiện tự nhiên của vùng đó. Cụ thể:

- *Nhà ở đặt theo hướng có lợi nhất về gió, nắng:* Trong điều kiện khí hậu nhiệt đới ẩm, đặc biệt ở vùng Đồng bằng Bắc bộ Việt Nam có thời gian chiếu nắng nhiều, cường độ bức xạ lớn, có gió mùa, độ ẩm cao (70 - 80%) việc đảm bảo hướng tốt cho ngôi nhà có ý nghĩa rất quan trọng.

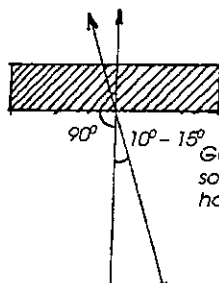
Việc bố trí hướng nhà theo nguyên tắc:

+ Tránh nắng hướng Tây trực tiếp chiếu vào mặt nhà, giảm bớt bức xạ và sự truyền nhiệt vào ngôi nhà trong mùa hè.

+ Ngôi nhà có cửa đón gió hướng tốt, tránh hướng gió xấu. Tạo điều kiện để tổ chức căn hộ có gió xuyên phòng, tăng khả năng thông thoáng, giảm bớt tác hại của khí hậu có độ ẩm cao. Hướng nhà nên bố trí thẳng góc hoặc lệch với hướng gió chính khoảng 10 - 15 độ.



Bố trí nhà cao tầng phía Bắc để che bớt nắng cho nhà quay mặt hướng Tây



Góc của hướng gió chính so với mặt nhà: Vuông góc hoặc lệch 10° - 15°

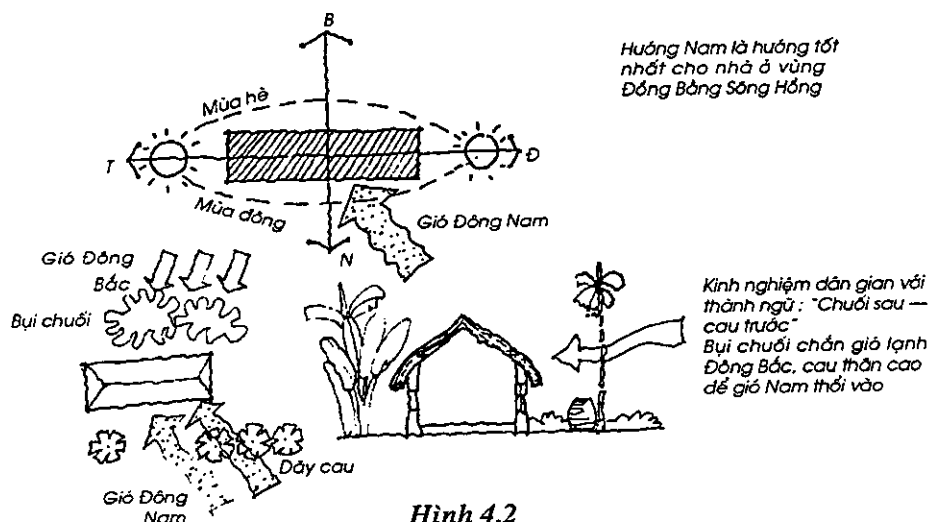
Hình 4.1

Tại Hà Nội. Theo sơ đồ hoạt động biểu kiến của mặt trời và hoa gió đại diện của vùng, hướng nhà tốt nhất là hướng Nam hoặc chếch Đông Nam. Hướng nhà xấu là Tây hoặc Tây Bắc.

Vùng miền Trung có gió Lào (hướng Tây Nam) là gió khô, nóng, hướng nhà tốt là hướng Đông Nam để đón gió tốt và tránh gió khô nóng thổi vào nhà.

Những ngôi nhà quay hướng Tây nên tận dụng sự che chắn của các ngôi nhà phía trước hoặc các khối cạnh lồi lõm có bóng đổ, hạn chế phần diện tích chịu nắng trực tiếp.

Hạn chế các ảnh hưởng xấu về bức xạ mặt trời tới ngôi nhà, sử dụng cây xanh, mặt nước điều hoà vi khí hậu cho ngôi nhà.



Hình 4.2

Trong dân gian có thành ngữ “Chuối sau - cau trước”. Thành ngữ chỉ kinh nghiệm sử dụng cây xanh như một yếu tố hỗ trợ tạo vi khí hậu tốt cho ngôi nhà. Cây chuối sau nhà che chắn gió lạnh Đông Bắc. Cây cau trước nhà cao để đón gió Nam.

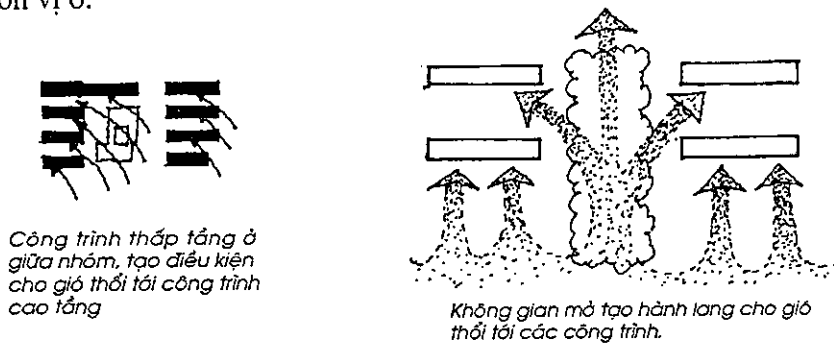
Tránh tạo các bề mặt phản xạ nhiệt lớn như sân bê tông, mái tôn hắt nắng vào nhà.

Quanh nhà nên có nhiều bề mặt trồng cây xanh, thảm cỏ và mặt nước. Đặc biệt mặt nước ao, hồ lớn có vai trò tích cực trong việc cải thiện vi khí hậu, tạo được gió mát cục bộ trong mùa hè.

Tổ hợp các nhóm nhà phải tạo điều kiện thông thoáng, đón gió tốt cho toàn đơn vị ở.

Trong các đơn vị ở có nhiều loại hình nhà ở cần chú ý tới sự ảnh hưởng của các khối cao tầng tới nhà thấp tầng về việc che chắn gió và bức xạ. Không sử dụng nhà cao tầng có chiều dài lớn sẽ như một bức tường chắn gió hạn chế sự thông thoáng cho khu ở.

Tổ hợp nhà ở và các không gian trống hợp lý cho hướng gió tốt lưu thông trong đơn vị ở.

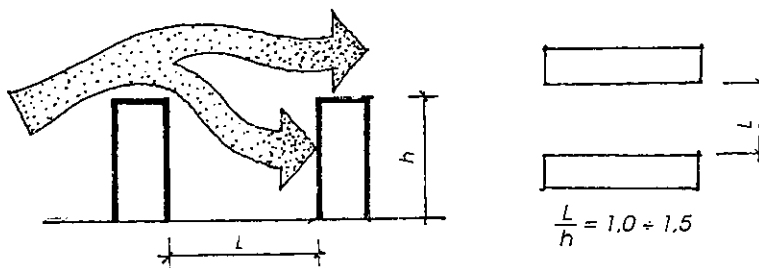


Hình 4.3

4.3.3.2 Khoảng cách giữa các ngôi nhà đảm bảo yêu cầu thông thoáng gió và phòng hoả

Trên nguyên tắc các ngôi nhà không che chắn gió của nhau để đảm bảo sự thông thoáng, các ngôi nhà phải được đặt cách nhau một khoảng cách nhất định, khoảng cách đó phụ thuộc vào các yếu tố:

- + Chiều cao của ngôi nhà: Nhà càng cao, khoảng cách giữa các ngôi nhà cần càng lớn.
- + Chiều dài của ngôi nhà
- + Mức độ che chắn gió theo từng hình thức kiến trúc của ngôi nhà.



Hình 4.4: Sơ đồ tương quan tỷ lệ chiều cao nhà và khoảng cách giữa các ngôi nhà (Theo QCXDVN)

Bảng 4.7

Số tầng nhà	1	5	10	15
Khoảng cách L giữa các dãy nhà (m) (khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà)	5 (L = 1,5h)	20 (L = 1,3h)	30 (L = 1,0h)	45 (L = 1,0h)

Trong đó h là chiều cao của các dãy nhà

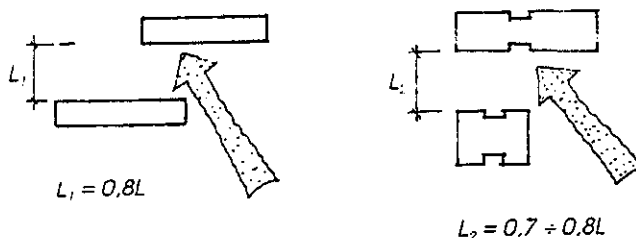
Trong thực tế quy hoạch, có nhiều dạng công trình và cách thức bố trí khác nhau, vì vậy theo những nguyên tắc cơ bản nêu trên có thể điều chỉnh khoảng cách giữa các ngôi nhà trong một số trường hợp .

+ Nhà *dạng thấp* cao trên 15 tầng, chiều rộng cạnh nhà dưới 25m : Khả năng che chắn gió theo phương ngang thấp hơn nhiều so với nhà có cùng chiều cao ở dạng *tầm*. Khoảng cách giữa các nhà có thể nhỏ hơn theo quy định.

+ Giảm khoảng cách nếu nhà *dạng tầm* có các khoảng trống tầng tạo được sự thông gió cho các ngôi nhà phía sau.

+ Khoảng cách giữa các ngôi nhà không có cùng chiều cao được tính với chiều cao của nhà ở đầu hướng gió.

+ Giảm khoảng cách nếu các khối nhà bố trí so le, hạn chế sự che chắn của nhà trước với nhà sau.



Hình 4.5: Khoảng giữa các ngôi nhà được giảm bớt khi bố trí so le với hướng gió

Theo yêu cầu phòng hoả: Khoảng cách giữa các ngôi nhà phải đảm bảo các đám cháy từ nhà này không lan sang nhà khác, có tính đến điều kiện có gió và vật liệu chịu lửa của ngôi nhà. Theo Tiêu chuẩn phòng cháy TCVN 2622 - 1995, khoảng cách giữa các ngôi nhà theo bậc chịu lửa khác nhau từ 6 - 15 m. Với vùng có gió khô nóng, khoảng cách tăng thêm 25%.

Như vậy phối hợp giữa 2 điều kiện thông thoáng gió và phòng hoả sẽ quyết định được khoảng cách hợp lý giữa các toà nhà.

Thực tế mỗi nước có quy định khác nhau về khoảng cách nhà do các điều kiện về tự nhiên khác nhau. Các nước ôn đới, khoảng cách nhà chú trọng việc đảm bảo ánh sáng mặt trời chiếu trực tiếp tới mặt ngoài căn hộ, bóng đổ nhà này không che lấp nhà kia. Với điều kiện khí hậu nhiệt đới ẩm như Việt Nam, việc bố trí nhà ở cần chú trọng là sự thông thoáng và che chắn nắng mùa hè.

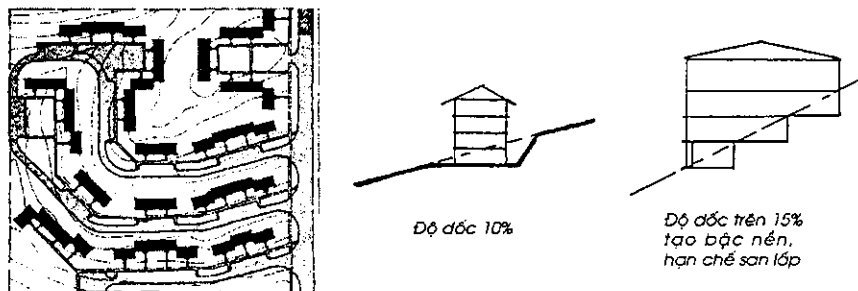
Với nhà cao 15 - 25 tầng dạng tháp, khoảng cách giữa 2 nhà tối thiểu có thể lấy theo yêu cầu phòng hoả bởi khả năng che chắn gió tới công trình khác tháp. Nên lấy tối thiểu là 25 - 30m để đảm bảo chống cháy từ nhà này sang nhà kia kể cả khi có gió lớn. Với nhà dạng tấm, khoảng cách L lấy bằng 0,9 - 0,6h (giảm dần theo chiều cao nhà) là khoảng cách hợp lý tham khảo khi thiết kế.

Việc bố trí nhà ở theo hướng gió và hạn chế bất lợi của hướng nắng góp phần hạn chế tiêu thụ năng lượng do phải dùng quạt, điều hoà. Đây chính là một trong những tiêu chí để xây dựng mô hình đơn vị ở sinh thái.

4.3.3.3. Xây dựng nhà ở phù hợp với địa hình, chú ý những ảnh hưởng của vi khí hậu do tác động của yếu tố địa hình tới ngôi nhà.

Nhà ở xây dựng vùng đồi núi cần dựa theo thế của địa hình để hạn chế san lấp.

Do yếu tố địa hình hướng gió khu vực có thể thay đổi so với hướng gió chủ đạo trong vùng, cần khảo sát đánh giá cụ thể để có sự điều chỉnh về hướng cho phù hợp.



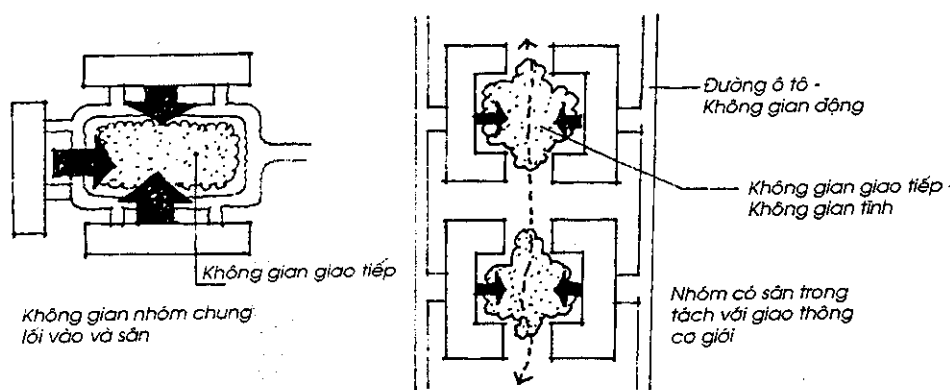
Hình 4.6: Ví dụ bố trí nhà ở theo địa hình

4.3.3.4. Tổ hợp nhóm nhà tạo điều kiện để tăng cường các quan hệ láng giềng thân thiện với việc hình thành các không gian chung như sân trong, các không gian giao tiếp trong nhóm

Việc thiết lập các không gian chung của nhóm nhà tạo điều kiện cho các quan hệ giao tiếp của dân cư trong nhóm. Không gian sân vườn kế cận tòa nhà hoặc không gian sân trong với sự tập trung của các lối vào tòa nhà là nơi tạo điều kiện cho việc tăng cường khả năng gặp gỡ và giao tiếp.

Mối quan hệ giao tiếp, láng giềng thân thiện được tăng cường nếu số lượng hộ gia đình trong nhóm hạn chế ở một quy mô nhất định. Có thể lấy quy mô 40 hộ là quy mô để phát triển các mối quan hệ láng giềng.

Đặc trưng lối sống trong đơn vị ở đô thị là sự chia sẻ các không gian công cộng và tăng cường ý nghĩa nơi chốn, đúng mong muốn của tên gọi ban đầu của đơn vị ở là “Đơn vị láng giềng”. Vì vậy ý nghĩa này phải được coi trọng và thể hiện tốt trong việc tổ chức không gian.



Hình 4.7

4.3.3.5. Tổ hợp nhóm nhà theo yêu cầu về thẩm mỹ không gian

Việc đặt các dãy nhà theo một hướng có lợi về môi trường có thể tạo nên sự đơn điệu trong không gian, vì vậy cần chú ý tới việc vừa tạo hướng nhà tốt vừa có thể tổ chức không gian linh hoạt. Ví dụ như sử dụng các hành lang cầu để tạo không gian đóng. Một số đơn nguyên mặt nhà có thể quay hướng Tây, tuy nhiên lưu ý bố trí tại hướng Tây là các công trình phụ trợ trong căn hộ như vệ sinh, bếp, ưu tiên hướng tốt cho các phòng ngủ. Số tòa nhà có căn hộ quay ra hướng xấu nên hạn chế, tối đa là 10%.

Các toà nhà cao tầng che chắn không gian lớn vì vậy không nên đặt chúng thành dãy liên tục để tạo ấn tượng những bức tường gò bó, nặng nề. Nên có sự đan xen giữa nhà cao tầng và thấp tầng, tạo các khoảng mở liên kết không gian trong toàn đơn vị ở.

4.3.3.6. Bố trí khoảng lùi hợp lý, hạn chế tiếng ồn của đường giao thông

Với nhà ở cạnh đường khu vực, khoảng cách từ mặt nhà tới chỉ giới đường đỏ nên lấy tối thiểu 10 m. Nhà ở gần tuyến đường giao thông chính thành phố cần có dải cây xanh ngăn cách làm giảm tiếng ồn.

Trong đơn vị ở, nhà ở từ 5 tầng trở lên nên cách chỉ giới đường tối thiểu 5m. Trừ phần tầng trệt là cửa hàng có thể có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Đường đi bộ cũng cần cách chân nhà cao tầng tối thiểu 3 - 5m để đề phòng những vật nặng rơi từ trên cao xuống người đi bộ bên dưới.

4.3.4. Một số dạng tổ hợp nhà ở, nhóm ở

4.3.4.1. Tổ hợp nhà ở thấp tầng

4.3.4.1.1. Nhà biệt thự

Nhà biệt thự bố trí trên các lô đất diện tích 250 - 500m² hoặc có thể rộng hơn. Nhà có thể bố trí giữa khu đất hoặc kề một phía ranh giới, kết hợp với lô đất bên cạnh tạo thành kiểu biệt thự khối ghép

Trên cơ sở các nguyên tắc chung, việc tổ hợp nhà ở biệt thự được bố trí theo một số dạng sau:

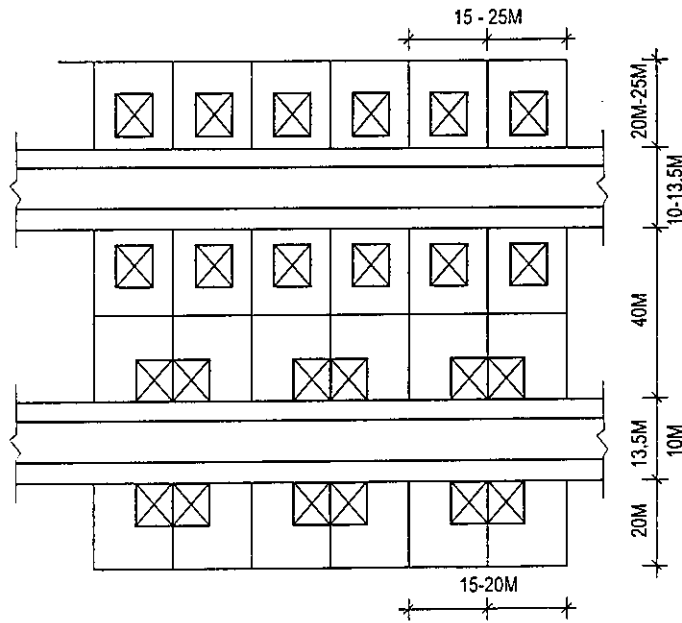
- *Tổ hợp theo tuyến*: Lô đất biệt thự được bố trí theo tuyến, 2 bên đường giao thông.

Dạng này được áp dụng khá phổ biến vì các lô đất được tiếp cận trực tiếp với đường ô tô, công trình đóng góp vào cảnh quan kiến trúc chung trên tuyến đường phố. Với người ở tâm lý muốn được phô diễn kiến trúc ngôi nhà thì giải pháp này là rất phù hợp để lựa chọn.

Các dãy lô đất bố trí liền kề bên và phía sau, tạo thành 2 dãy biệt thự quay ra 2 phía đường.

Cần chú ý tổ chức đường đi bộ trên hè phố và dải cây xanh sao cho không bị lối vào ga ra ô tô của từng nhà chia cắt. Có thể tạo bề mặt vỉa hè đủ độ

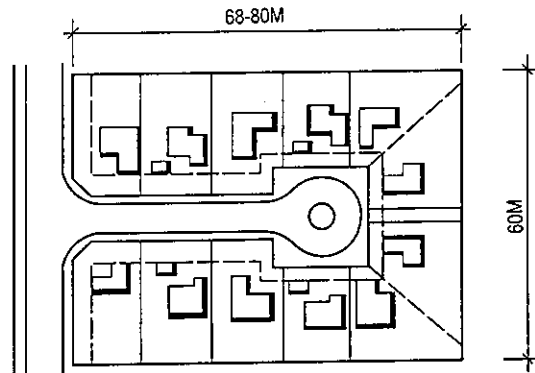
chịu lực cho xe con, giữ nguyên mặt phẳng chung, tránh phải hạ cốt liên tục vỉa hè để tạo các lối vào riêng biệt.



Hình 4.8: Ví dụ tổ hợp theo tuyến, biệt thự và biệt thự ghép

- Tổ hợp theo nhóm:

Mỗi nhóm biệt thự từ 5 - 10 nhà với một lối vào chung, có sân chung trong nhóm. Dạng tổ hợp này không phô diễn kiến trúc ra mặt đường nhưng bù lại sẽ tạo được không gian giao tiếp chung trong nhóm, có lợi cho trẻ em và người già trong việc thiết lập các quan hệ xóm giềng. Có thể tạo được chỗ đỗ xe chung cho khách, tạo sân chơi hoặc vườn cảnh cho cả nhóm. Với dạng tổ hợp nhóm các gia đình có thể tạo cổng chung có người gác tầng điều kiện an ninh cho các ngôi nhà.



Hình 4.9

Việc tổ hợp theo nhóm cũng nên được khuyến khích với ưu điểm tiết kiệm hạ tầng. Cùng một chiều dài tuyến ống cấp nước và đường giao

thông, với dạng tổ hợp nhóm có thể phục vụ được cho nhiều hộ gia đình hơn dạng tuyến.

4.4.3.1.2. Tổ hợp chia lô nhà liên kế (kiểu nhà ống)

Các lô đất chia có diện tích từ 50 - 100 m², trung bình ở mức 60 - 80m².

Chiều rộng lô đất (phần giáp mặt đường) từ 3,6 - 5 m. Trung bình từ 4 - 5m.

Chiều sâu lô đất từ 10 - 20m. Trung bình từ 12 - 15m.

Nhà ở được xây 3 - 4 tầng. (diện tích ở đạt 150 - 200m²/hộ).

Mật độ xây dựng trên lô đất từ 60 - 80 %.

Với cách chia lô này, kiến trúc nhà ở phải bố trí theo dạng “nhà ống” trong đó các giếng trời có vai trò quan trọng trong việc tạo thông thoáng và lấy sáng cho ngôi nhà.

Chiều dài của một dãy nhà liên kế tốt nhất trong khoảng 50 m (10 - 12 hộ) không nên quá 80 m để tạo sự thông thoáng cho các dãy phía sau và tạo điều kiện để tổ chức cây xanh và không gian mở xen kẽ, tránh đơn điệu trên tuyến phố.

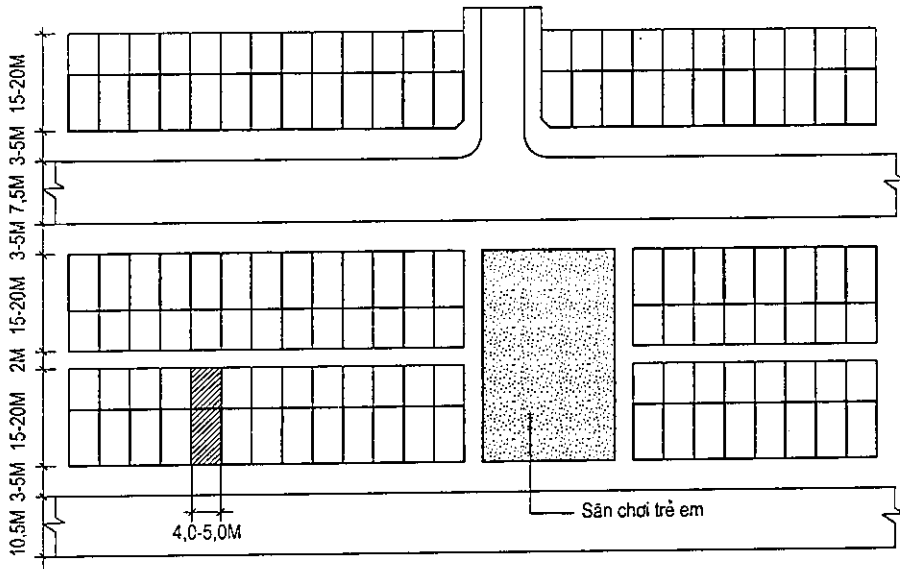
Việc tạo tuyến đường đi bộ giữa 2 dãy nhà giáp lưng rộng từ 2 - 3m cần được coi là điều kiện bắt buộc để tăng hiệu quả thông thoáng cho loại nhà này.

Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện tối thiểu phải đạt 15 m (bằng chiều cao 1 dãy) để đảm bảo thông gió, chiếu sáng và phòng hỏa.

Hướng của đường giao thông quyết định đến hướng mặt nhà, với nhà liên kế khả năng tiếp cận nắng và gió chỉ từ phía giáp đường là chính nên việc tạo các hướng của dãy nhà theo hướng tốt là rất quan trọng. Trong thực tế, những lô đất có mặt quay hướng Nam luôn được lựa chọn nhiều hơn, được coi là những vị trí đẹp trong tổng thể.

Trong những yếu tố lựa chọn vị trí lô đất, sự ảnh hưởng của thuyết Phong thủy tới tâm lý lựa chọn của người ở cũng có những tác động nhất định. Ngoài yếu tố hướng nhà hợp với tuổi, những lô đất được coi là xấu về mặt Phong thủy cũng ít được lựa chọn. Ví dụ như lô đất có con đường chạy thẳng vào mặt nhà. Những lô đất này thường bị coi là rất xấu và nên tránh bố trí trong quy hoạch.

Với giải pháp quy hoạch nhà chia lô, nhà ở tiếp cận trực tiếp với mặt đường nên các không gian công cộng, bán công cộng cho hoạt động giao tiếp trong nhóm ở không được thiết lập, mỗi quan hệ láng giềng bị hạn chế. Khắc phục nhược điểm này cần thiết bố trí các sân chơi chung, khu cây xanh đan xen giữa các dãy nhà. Tạo chỗ chơi trẻ em và tăng cường quan hệ xóm giềng.



Hình 4.10

Một nhược điểm lớn của hình thức quy hoạch này là dễ tạo nên sự không thống nhất về hình thức kiến trúc do khó kiểm soát việc xây dựng đơn lẻ. Tình trạng mặt đứng các tuyến phố lộn xộn với nhiều phong cách kiến trúc khác nhau là phổ biến trong các đô thị áp dụng hình thức phân lô này.

Giải pháp trung gian là giải pháp chia lô đất nhưng được xây dựng phân thô đồng bộ cho cả dãy nhà, có khả năng tạo được sự thống nhất cao hơn và khả năng kiểm soát tốt.

Qua thực tế xây dựng với những ưu và nhược điểm nêu trên cũng có thể khẳng định giải pháp quy hoạch chia lô nhà liền kề chỉ nên áp dụng ở các đô thị nhỏ với khả năng đầu tư lớn còn hạn chế, không đặt cách các trục đường chính và cần có các biện pháp quản lý chặt chẽ trong xây dựng.

4.4.3.1.3. Tổ hợp nhà có vườn

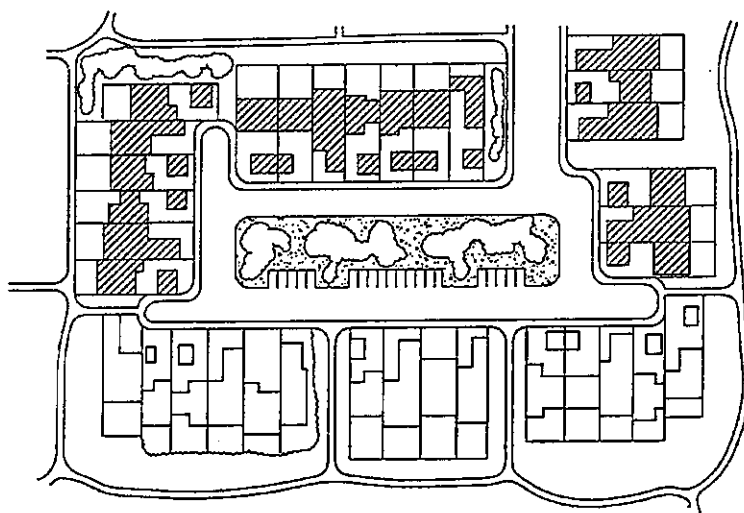
Đây là hình thức tổ hợp trung gian giữa loại biệt thự và nhà ở liên kết hình ống.

Diện tích lô đất 150 - 200m²

Chiều rộng lô đất, mặt giáp đường 8m - 10m. Chiều sâu 15 - 20m

Diện tích này cũng phù hợp với điều kiện kinh tế của nhiều đối tượng ở hơn so với loại biệt thự. Với dạng tổ hợp này có thể bố trí phân sân trước, sân sau và một bên, tạo điều kiện thông thoáng, lấy sáng tốt hơn so với dạng chia lô liên kết hình ống.

Tuy đã khắc phục được một phần nhược điểm của dạng chia lô liên kết về khả năng thông thoáng nhà ở và tổ chức không gian trong nhà nhưng với cách tổ hợp này vẫn gặp khó khăn về việc tạo sự thống nhất về hình thức kiến trúc trên mặt đứng toàn tuyến phố.



Hình 4.11: Ví dụ tổ hợp nhóm nhà ở có vườn

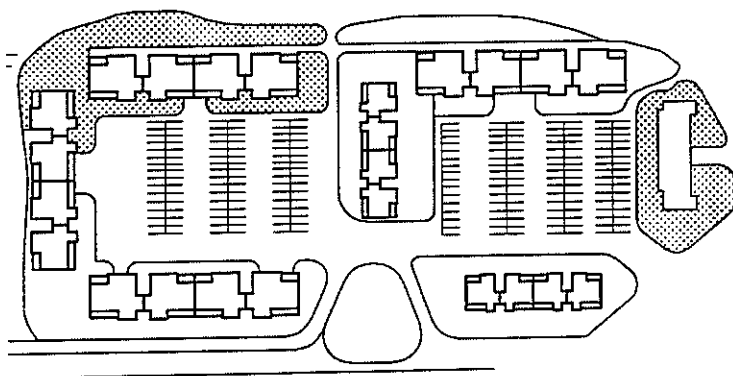
4.3.4.2. Tổ hợp chung cư nhiều tầng, cao tầng

4.3.4.2.1. Nguyên tắc tổ chức theo nhóm:

Trong tổ chức không gian trong đơn vị ở, các khối nhà có thể bố trí độc lập, theo dãy hoặc nằm trong một không gian chung. Tuy nhiên hình thức

phân chia không gian thành các nhóm vẫn là hình thức có nhiều ưu điểm và được áp dụng phổ biến. Nhóm ở, ngoài thỏa mãn các yêu cầu chung trong việc bố trí nhà ở còn cần tuân theo các nguyên tắc sau:

Tạo được các không gian công cộng, không gian giao tiếp. Có thể thấy ngoài không gian bên trong căn hộ của mỗi gia đình thì không gian công cộng ngoài nhà (sân trong có cây xanh, chỗ ngồi nghỉ, chỗ chơi trẻ em, chỗ đỗ xe...) và không gian công cộng trong toà nhà (sảnh, hành lang..) có vai trò rất quan trọng trong cuộc sống của người ở. Đây là những không gian quyết định tạo nên môi trường sống vật chất và xã hội cho nơi ở. Môi trường kế cận trực tiếp tạo cảm giác về nơi chốn. Các quan hệ láng giềng, quan hệ bạn bè của trẻ em được hình thành từ những không gian này. Đây là các không gian cần được quan tâm thiết kế đô thị, tạo nên các hình ảnh đặc trưng có dấu ấn riêng cho từng nhóm nhà.

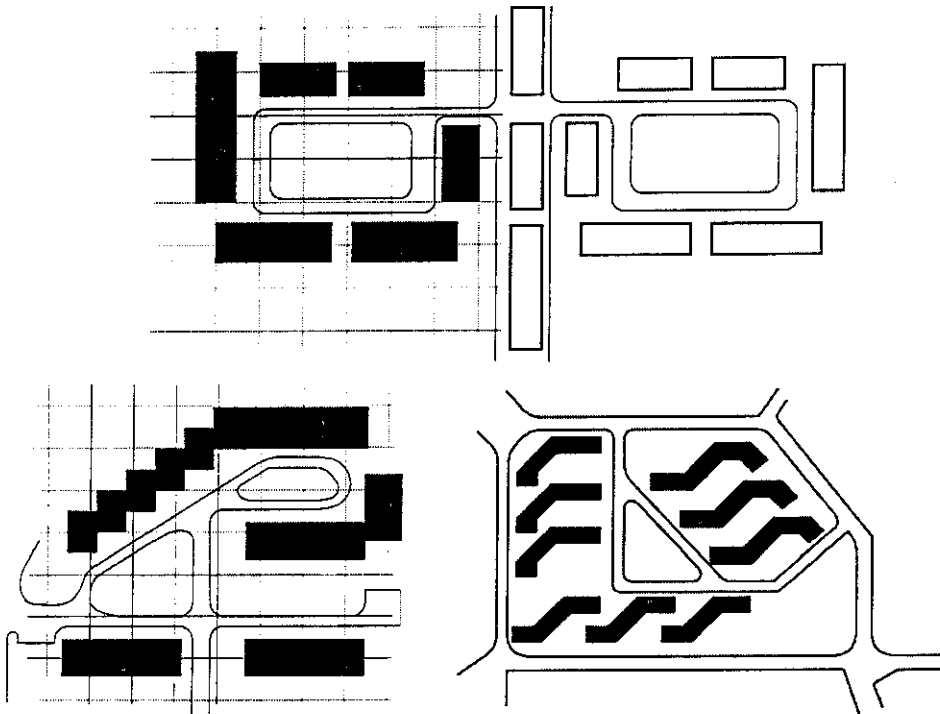


Hình 4.12: Sân trong nhóm nhà có thể là sân vườn cho không gian giao tiếp hoặc chỗ đỗ xe

Nhóm nhà hình thành khoảng từ 4 - 8 khối nhà. Không gian quây quần tạo nhóm có sân trong nhóm. Các lối ra vào của các khối nhà tập trung vào sân trong, tạo điều kiện tăng cường gặp gỡ và các quan hệ xóm giềng. Tổ hợp nhóm có thể tạo ra các không gian động - tĩnh. Không gian động là sự tiếp xúc với đường giao thông, cửa hàng tầng trệt. Không gian tĩnh là các không gian sân trong của nhóm, có cây xanh, ghế nghỉ, chỗ chơi trẻ em, là các không gian giao tiếp trong nhóm. Chỗ đỗ xe ô tô có thể bố trí ở sân trước hoặc sân trong nhóm.

Tổ hợp theo các trục vuông góc và các góc chẵn:

Đây là nguyên tắc để đảm bảo sự thống nhất trong tổ chức không gian, định vị công trình và tổ chức hạ tầng kỹ thuật. Các góc tổ hợp thường là 90° , 60° , 45° hay 30° . Những góc lẻ hay dựa theo những đường cong tự nhiên chỉ áp dụng cho những khu vực có địa hình phức tạp.

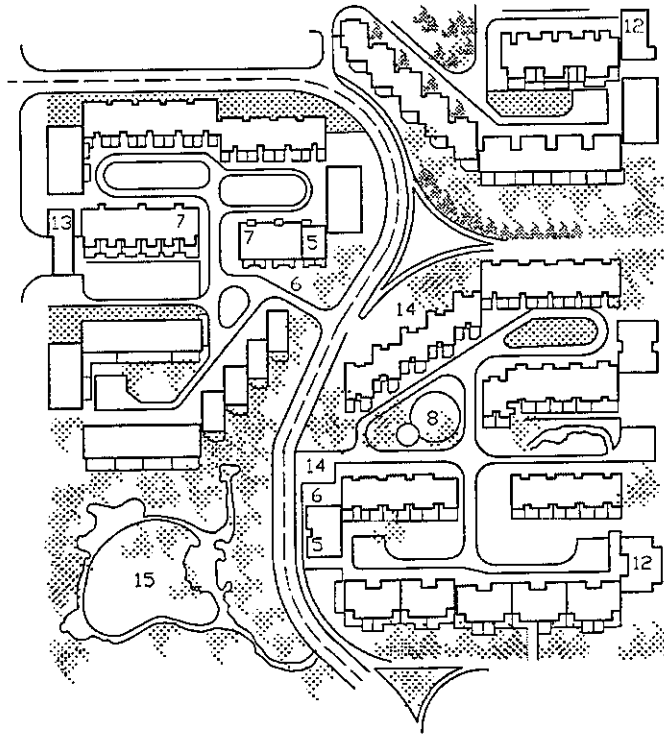


Hình 4.13: Ví dụ tổ hợp nhà ở theo góc 90° , 45°

Tổ hợp theo các góc chẵn tạo điều kiện liên kết về mặt không gian giữa các nhóm.

Việc tổ hợp nhóm vừa tạo nên không gian sinh động trong nhóm nhà nhưng cũng phải hạn chế các ngôi nhà hướng xấu, góp phần cải thiện vi khí hậu căn hộ ở.

Việc đặt các dãy nhà theo một hướng có lợi về nắng, gió duy nhất tuy đạt được yêu cầu về môi trường nhưng cũng tạo nên sự đơn điệu trong không gian với các dãy nhà ở sắp hàng kiểu trại lính. Ngược lại sự chú trọng quá mức vào tổ hợp không gian có thể làm tăng các ngôi nhà hướng xấu. Cần hạn chế tỷ lệ các căn hộ hướng xấu trong nhóm không quá 10%.

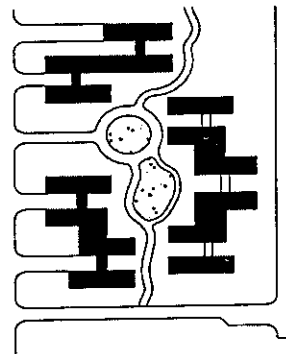


Hình 4.14: Ví dụ tổ hợp nhóm nhà trong đơn vị ở của Trung Quốc

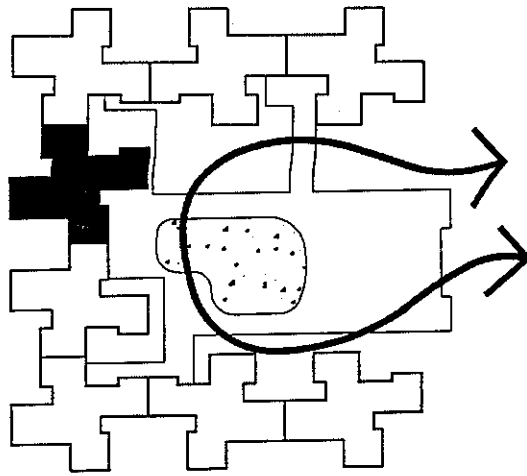
Việc tổ hợp sao cho các khối công trình phụ, khối hành lang về phía hướng xấu hoặc tạo bóng đổ che giữa các khối nhà là những hướng giải pháp tốt để tạo sự sinh động trong không gian mà vẫn bảo đảm được yêu cầu về môi trường cho hộ ở.

Định hướng không gian của nhóm: Các nhóm không phải là các không gian đóng, độc lập mà cần tạo sự liên kết không gian với các nhóm khác và với trung tâm.

Định hướng không gian cũng làm rõ các lối vào chính trong nhóm và tạo khả năng liên kết về không gian trong toàn đơn vị ở.



Hình 4.15: Ví dụ tổ hợp nhà ở theo 1 hướng vẫn tạo được không gian sinh động trong nhóm



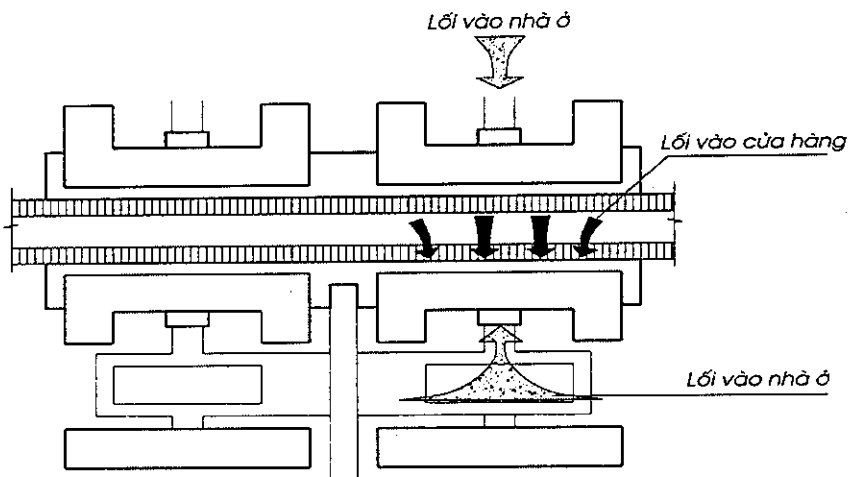
Hình 4.16: Không gian trong nhóm hướng về trung tâm hoặc lối vào chính

Các nhóm cũng có thể liên kết với nhau qua một sân chơi cho trẻ em hoặc không gian mở với cây xanh, mặt nước.

4.3.4.2.2. Dạng tổ hợp tuyến

Các khối nhà bố trí song song theo đường giao thông. Thông thường cho các tuyến nhà ở kết hợp với cửa hàng tầng trệt trong trục trung tâm tạo thành các tuyến phố.

Lối vào của người ở tách biệt với lối vào của người mua hàng ở tầng trệt, thường được tổ chức từ phía sau.



Hình 4.17: Ví dụ tổ hợp tuyến, nhà ở hoặc nhóm chạy theo các tuyến đường chính

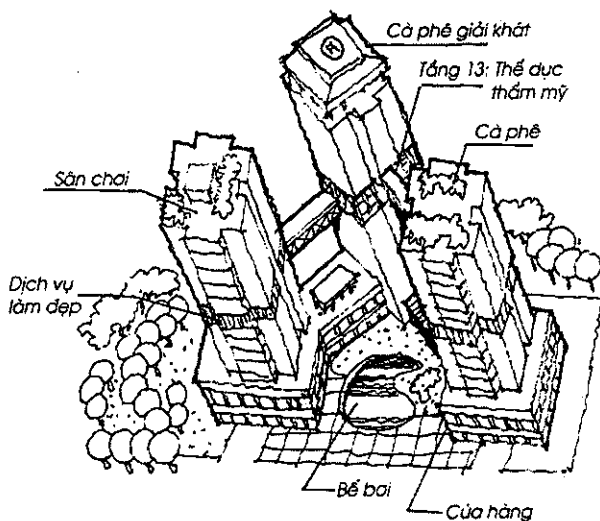
Cần chú ý tới hướng của tuyến, hạn chế tuyến Bắc Nam vì nhà mặt 2 bên sẽ chịu hướng nắng Đông - Tây. Các khối nhà gần trục giao thông chính của thành phố cũng cần chú ý tới ảnh hưởng của tiếng ồn giao thông cơ giới.

Để thiết lập không gian giao tiếp, sử dụng sân nằm giữa các dãy, chú ý tách đường giao thông cơ giới khỏi sân chung.

4.3.4.3. "Tổ hợp ở" trong đơn vị ở

Với nhóm nhà ở cao tầng (trên 15 tầng), việc tổ hợp nhà ở không chỉ quan niệm là sự kết hợp giữa các ngôi nhà riêng lẻ mà cần được coi như những *tổ hợp ở trong đơn vị ở*. Khái niệm tổ hợp ở được hiểu như những tổ hợp có sự đan xen các chức năng ở, dịch vụ, sinh hoạt công cộng trong cùng một cụm nhà ở trên cả mặt bằng và các tầng cao.

Do tầng ở cao, con người tách biệt khá xa với mặt đất nên việc tạo các không gian giao tiếp, dịch vụ công cộng, thậm chí trồng cây xanh trên một số tầng làm giảm cảm giác cách biệt đó, đưa người ở tiếp cận tốt với thiên nhiên và duy trì các qua hệ láng giềng. Trong những tòa nhà 17 - 25 tầng, các tầng 13, tầng 9 hoặc trên mái có thể sử dụng cho các chức năng này.



Hình 4.18

Ngoài ra tầng 1 của các khối cao tầng là điểm tập trung giao thông của lượng người lớn. Một tòa nhà cao 25 tầng có thể tập trung 700 - 1500 người,

vì vậy diện tích để bố trí dịch vụ dưới tầng trệt hoặc một số tầng trung gian (tầng 13, tầng mái...) cũng rất cần thiết để giảm bớt khoảng cách đi lại tới khu vực dịch vụ của người ở.

Thông thường với nhà cao tầng, một cụm thang máy chỉ phục vụ cho 4 - 6 hộ ở mỗi tầng. Việc thiết lập hành lang liên kết giữa các khối ở một số tầng cũng tăng khả năng liên kết quan hệ xóm giềng theo phương ngang, không phụ thuộc hoàn toàn vào chiều đứng với hoạt động của thang máy.

Những liên kết chiều ngang, chiều đứng và sử dụng cây xanh theo xu thế sinh thái trong ngôi nhà cũng là yếu tố tạo nên không gian sinh động trong tổ hợp, giảm bớt cảm giác đóng không gian của các khối nhà cao.

4.4. BỐ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

4.4.1. Bố trí vị trí của trường học

Trường học được bố trí sao cho tuyến đi học của học sinh không cắt qua đường giao thông chính, tránh những rủi ro về tai nạn giao thông cho học sinh. Không bố trí trường gần đường phố chính để tránh tiếng ồn.

Cổng trường thường là nơi tập trung đông học sinh, bố mẹ đưa đón vào giờ vào học và tan học, vì vậy cần tránh ảnh hưởng tới giao thông chung của đơn vị ở. Trường học có cổng ra trực đường chính của đơn vị ở cần có đường phụ hoặc mở rộng đường tạo chỗ đỗ chờ xe đưa đón học sinh.

Không bố trí cổng trường gần chợ, trung tâm thương mại. Không bố trí các trường, nhà trẻ mẫu giáo có cổng kề nhau nhằm hạn chế sự tập trung giao thông.

Trường học có thể bố trí thành cụm để liên kết tổ chức khu thể thao, nhà tập luyện hoạt động thể chất chung

4.4.2. Vị trí nhà trẻ, mẫu giáo

Vị trí nhà trẻ mẫu giáo cần thuận lợi cho việc đưa đón trẻ, giảm những bất lợi về thời tiết do khoảng cách đi lại xa. Bán kính tốt nhất trong khoảng 200 - 300m.

Nhà trẻ, mẫu giáo bố trí trong trung tâm của nhóm nhà hoặc trong cụm các công trình giáo dục.

Không bố trí gần đường giao thông chính, tránh những ảnh hưởng về tiếng ồn, khói bụi. Khu vực trường cần được đảm bảo về vệ sinh và an ninh, môi trường sạch sẽ thông thoáng

Tương tự như trường học, cổng của nhà trẻ, mẫu giáo cần tránh kể công trình thương mại, chợ. Vị trí cổng trường không gây cản trở giao thông. Có khoảng sân cần thiết cho việc tập trung đưa đón trẻ.

4.4.3. Bố trí công trình thương mại, dịch vụ

Vị trí đặt công trình dịch vụ thương mại theo các nguyên tắc:

- Đảm bảo bán kính phục vụ trong khoảng 500m.
- Công trình nằm trên tuyến hoạt động chính của đơn vị ở, hướng tuyến Đi làm - Về nhà. Thuận tiện cho người dân sử dụng trong ngày và trên tuyến đi làm về.
- Có mối quan hệ với các khu vực trung tâm khác tạo nên sự liên kết mạng, tăng khả năng lựa chọn các sản phẩm tốt cho người dân.

Có các dạng bố trí sau:

Dạng 1: Công trình đặt tại trung tâm hình học của đơn vị ở:

Ưu điểm: Đây là dạng bố trí đảm bảo tốt bán kính phục vụ, đồng đều theo các hướng. Chú trọng liên kết nội bộ, phát huy được giao thông đi bộ, khả năng liên kết với các không gian mở và công trình công cộng khác tốt.

Nhược điểm: Khả năng liên kết dịch vụ với các đơn vị ở khác thấp.

Khắc phục: Sử dụng cho các đơn vị ở có vùng biên là không gian mở. Tạo các tuyến, lối vào hướng thẳng tới trung tâm, dẫn hướng bằng tuyến phố hoặc các trục đường có cảnh quan đẹp. Tuyến xe buýt công cộng tiếp cận tới trung tâm.

Dạng 2: Công trình đặt tại lối vào của đơn vị ở: Dạng này thuận tiện cho việc mua bán trên tuyến đường đi làm về của người dân. Bán kính phục vụ lớn hơn do với dạng 1. Với đơn vị ở lớn có thể bố trí 2 cụm công trình ở 2 hướng vào khác nhau hoặc bổ sung bằng các tuyến phố dẫn vào trung tâm hình học của đơn vị ở.

Ưu điểm: Thuận tiện cho việc mua bán, giao dịch trên đường đi làm về. Có khả năng liên kết dịch vụ với đơn vị ở lân cận.

Nhược điểm: Bán kính phục vụ lớn. Có thể gây ách tắc giao thông trong giờ tan tầm do lưu lượng giao thông lớn. Khả năng liên kết với không gian mở và các không gian công cộng khác thấp.

Khắc phục: Tổ chức một vài tuyến vào đơn vị ở phân tán bớt luồng giao thông. Sử dụng tuyến phố (nhà ở + cửa hàng) như một trục liên kết công trình thương mại dịch vụ với các công trình công cộng khác.

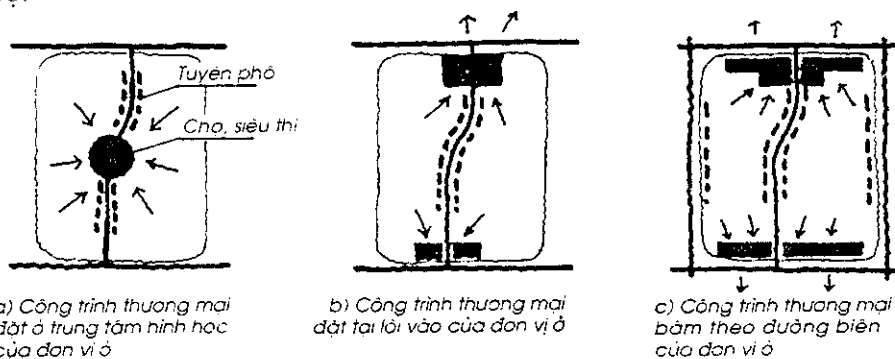
Dạng 3: Công trình bố trí dọc theo đường giao thông biên của đơn vị ở.

Dạng này ngoài chợ hoặc trung tâm thương mại bố trí ở 1, 2 lối vào, các công trình khác dạng nhà ở có cửa hàng bố trí theo đường phố bao quanh đơn vị ở.

Ưu điểm: Khả năng liên kết dịch vụ lớn. Công trình không chỉ phục vụ cho đơn vị ở mà còn cho đơn vị ở lân cận và cho các đối tượng qua lại vùng đường bao đơn vị ở. Đặc biệt làm tăng giá trị của các cửa hàng ở tầng trệt nhà ở.

Nhược điểm: Khả năng liên kết với không gian mở và các công trình công cộng khác trong đơn vị ở thấp, giảm các quan hệ liên kết nội bộ. Khuyến khích hoạt động giao thông cơ giới, hạn chế giao thông đi bộ. Tăng thêm các hoạt động giao cắt qua đường biên đơn vị ở.

Khắc phục: Chỉ nên sử dụng tối đa ba mặt đơn vị ở để bố trí công trình dịch vụ thương mại. Ưu tiên các mặt thuận tiện cho việc bố trí nhà có hướng tốt. Hè đường và không gian trước các công trình dịch vụ cần rộng rãi cho các hoạt động giao tiếp, khuyến khích đi bộ. Tạo các trục dẫn hướng từ trong ra các vùng biên bằng đường giao thông kết hợp các giải cây xanh và tuyến đi bộ.



Hình 4.19

Việc bố trí vị trí của các công trình dịch vụ thương mại có vai trò quyết định tới cơ cấu hoạt động của đơn vị ở vì vậy cần có sự cân nhắc ưu nhược điểm của từng giải pháp để lựa chọn cho phù hợp.

Những yếu tố phụ trợ khác như giao thông, vỉa hè, các tiện nghi đô thị phục vụ cho khu thương mại xem thêm phần thiết kế đô thị và cảnh quan trong đơn vị ở.

4.4.4. Bố trí các công trình trạm y tế, hành chính, văn hoá và công trình phục vụ khác

Trạm y tế: Vị trí của trạm cần đặt nơi yên tĩnh, có môi trường sạch sẽ.

UBND Phường là nơi có sự tiếp xúc thường xuyên của người dân với chính quyền địa phương, cần đặt tại vị trí trung tâm của đơn vị ở, thuận tiện giao thông.

Công an phường: Bố trí gần kề hoặc kết hợp với uỷ ban nhân dân.

Nhà văn hoá, câu lạc bộ: Công trình có thể đặt trong cụm công trình hành chính hoặc gần khu cây xanh.

Trạm xăng: Bố trí ở lối ra vào đơn vị ở, thuận tiện cho việc tiếp cận của giao thông, đảm bảo yêu cầu phòng hoả, chống cháy nổ. Với quy mô nhỏ khoảng cách tới nhà ở và công trình công cộng tối thiểu là 25m. Diện tích chiếm đất 200 - 400 m².

Ngoài ra có còn có các trạm nạp gas, trạm cứu hoả được tính toán bố trí theo yêu cầu sử dụng và tiêu chuẩn phòng cháy.

4.4.5. Bố trí sân thể thao, chỗ chơi trẻ em

Trong nhóm nhà có thể bố trí sân cầu lông, chỗ ném bóng rổ, sân đá cầu kết hợp chỗ chơi trẻ em.

Sân đá bóng, sân tennis cần bố trí riêng tránh ảnh hưởng tiếng ồn tới nhà ở.

Hướng của sân thể thao theo hướng Bắc - Nam, lệch tối đa 15° để đảm bảo không bị chói khi luyện tập.

Khoảng cách tới sân thể thao khoảng 250m.

Ngoài sân thể thao có thể tổ chức bể bơi trong đơn vị ở.

4.5. LIÊN KẾT CÁC THÀNH PHẦN TRONG CẤU TRÚC

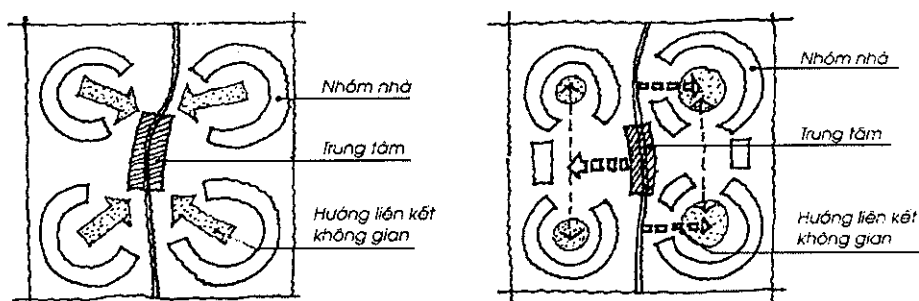
4.5.1. Các nguyên tắc liên kết bên trong đơn vị ở

Liên kết bên trong đơn vị ở bao gồm sự liên kết giữa các thành phần cơ bản: Nhà ở - Nhóm nhà - Công trình giáo dục - Trung tâm thương mại dịch vụ - Khu thể thao - Cây xanh, mặt nước. Chúng được liên kết với nhau qua hệ thống giao thông và các liên kết không gian.

Các nguyên tắc liên kết cơ bản :

Tính liên tục, ngắn gọn: Các thành phần chức năng chính phải được liên kết bằng tuyến giao thông liên tục. Không tổ chức đường cụt tới các khu vực chức năng chính. Các đường giao thông liên kết theo tuyến ngắn nhất, nên dùng hệ đường vòng và mạng, hạn chế dùng đường phân nhánh kiểu cành cây.

Tính định hướng, dẫn dắt: Các liên kết không gian phù hợp với các định hướng của giao thông. Không gian trung tâm và lối ra vào chính của đơn vị ở cần được nhấn mạnh và định hướng rõ ràng. Lối ra vào của các nhóm nhà cũng cần phù hợp với hướng của không gian liên kết.



Hình 4.20

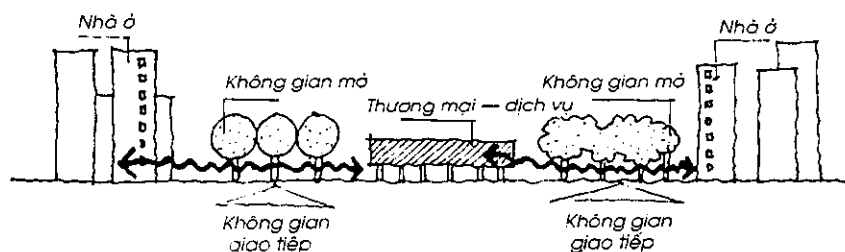
Tính đa chiều trong liên kết: Chú trọng tổ chức các tuyến liên kết được nhiều các thành phần chức năng. Việc liên kết được nhiều chức năng trên tuyến hoạt động tăng thêm hiệu quả sử dụng cũng như những thay đổi không gian linh hoạt. Ví dụ tạo các liên kết điển hình:

+ Nhà ở - Không gian mở (cây xanh, mặt nước - không gian nghỉ ngơi) - Trung tâm dịch vụ.

+ Nhà ở - Nhà trẻ, mẫu giáo - Trường học - Trung tâm dịch vụ

+ Nhà ở - Không gian mở - Sân chơi, khu thể thao.

Vai trò của không gian mở như khu cây xanh, mặt nước, khu nghỉ tĩnh đan xen giữa các khu vực chức năng là rất quan trọng, nó là nơi trung chuyển cho các hoạt động chức năng khác nhau, phát triển hoạt động giao tiếp xã hội.

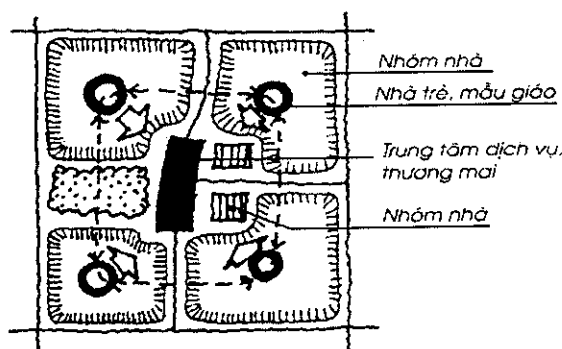


Hình 4.21: Tuyến liên kết nhà ở ↔ không gian mở ↔ Trung tâm thương mại, dịch vụ

4.5.2. Các dạng liên kết chức năng và không gian

4.5.2.1. Dạng liên kết giữa các nhóm ở với trung tâm dịch vụ dạng điểm

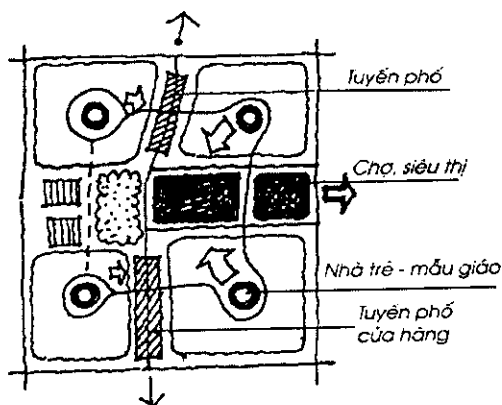
Mỗi đơn vị ở gồm 4 - 5 nhóm ở. Các nhóm ở có nhà trẻ làm hạt nhân và liên kết với không gian trung tâm. Tuyến giao thông dạng vòng đi qua các nhóm ở. Khu trung tâm tập trung dạng điểm với chợ, siêu thị và cửa hàng.



Hình 4.22

4.5.2.2. Dạng liên kết các nhóm ở với trung tâm dịch vụ điểm và tuyến

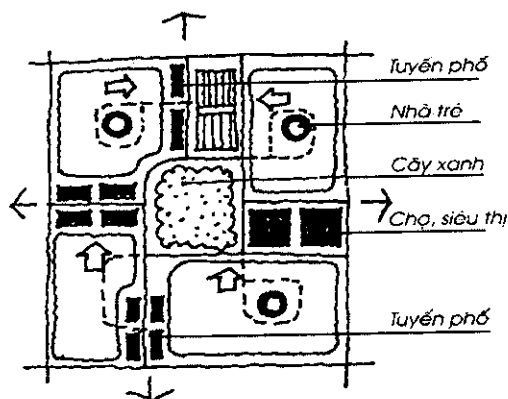
Trung tâm có cụm chợ, siêu thị tập trung và một số tuyến phố dịch vụ (cửa hàng dưới là nhà ở) hình thành đặt tại lối vào ở các hướng khác nhau, hoặc thành tuyến trung tâm kế tiếp cụm chợ và siêu thị. Không gian nhà ở tổ chức theo các nhóm kết nối với trung tâm hoặc tuyến phố.



Hình 4.23

4.5.2.3. Dạng liên kết nhóm ở và đa tuyến trung tâm

Đơn vị ở có nhiều lối vào, mỗi lối là một tuyến có các cửa hàng dịch vụ tạo thành nhiều tuyến dịch vụ hướng tới trung tâm là không gian xanh, mặt nước. Mỗi nhóm ở đều gần với các điểm dịch vụ. Dạng liên kết này tăng khả năng kết nối giữa đơn vị ở với bên ngoài.

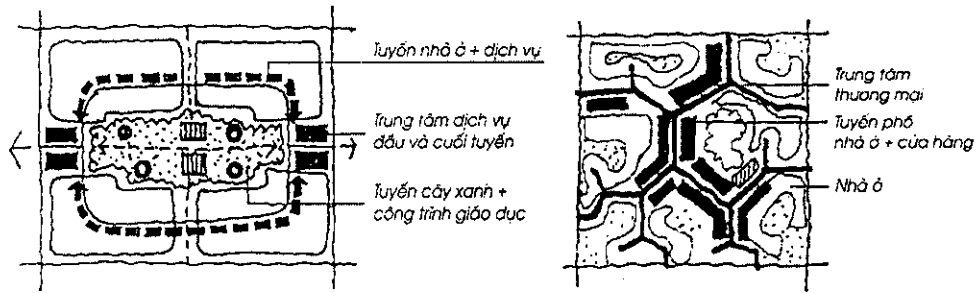


Hình 4.24

4.5.2.4. Dạng liên kết tuyến hoàn toàn, không gian liên tục

Không gian nhà ở tổ chức theo tuyến, trên tuyến trọng tâm tổ chức các công trình dịch vụ. Không phân biệt không gian nhóm ở. Các khu vực nhà trẻ, trường học có thể tạo thành các cụm, tuyến song song.

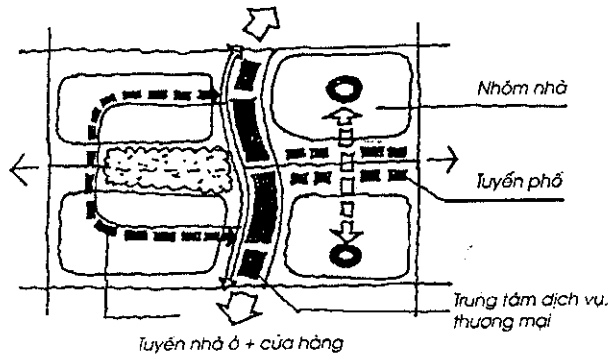
Tuyến phát triển dạng vòng hoặc dạng nhánh.



Hình 4.25

4.5.2.5. Dạng liên kết nhóm và tuyến nhà ở, trung tâm dạng điểm và tuyến đan xen.

Đây là dạng hỗn hợp, vừa hình thành các nhóm ở, vừa phát triển một số tuyến nhà ở kết hợp cửa hàng. Các công trình dịch vụ cũng vừa tập trung vừa thành tuyến phố dọc theo các dãy nhà ở. Dạng này áp dụng cho đơn vị ở có nhiều các loại hình nhà ở khác nhau. Ví dụ dạng nhóm của nhà 5 tầng, dạng tuyến của nhà liên kế hoặc tuyến nhà cao tầng có cửa hàng.



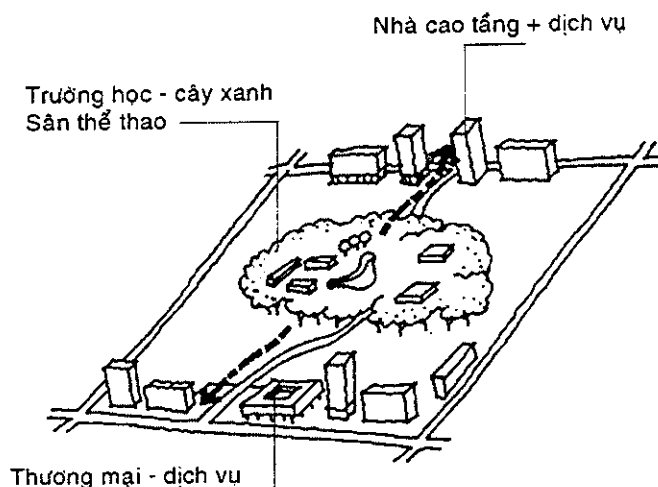
Hình 4.26

4.6. MỘT SỐ DẠNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN ĐƠN VỊ Ở

4.6.1. Dạng lấy các công trình giáo dục và thể thao, khu cây xanh, mặt nước làm trung tâm. Công trình thương mại, nhà cao tầng đặt ở vùng biên

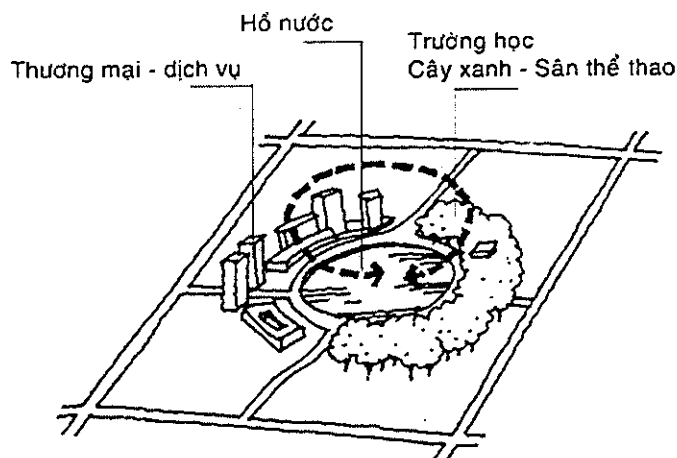
Nhìn tổng thể đơn vị ở có mảng cây xanh nằm giữa trung tâm, đây là phần tủy của đơn vị ở. Các hoạt động thương mại dịch vụ sẽ đặt ở vùng biên. Những khu vực vùng biên có mật độ xây dựng cao có thể tổ chức theo dạng này để cân bằng lại mật độ chung.

Việc đặt công trình thương mại ra vùng biên tăng cường được mối quan hệ với các khu vực lân cận, có hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh thương mại. Các đơn vị ở gần trung tâm, mật độ cao có thể áp dụng giải pháp này.



Hình 4.27

4.6.2. Dạng lấy mặt nước lớn làm trung tâm không gian, các công trình thương mại dịch vụ và giáo dục bao xung quanh



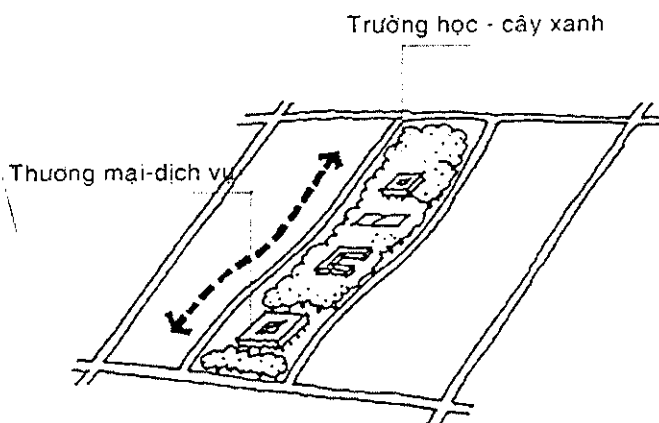
Hình 4.28

Các công trình công cộng bao quanh hồ nước lớn tạo được cảnh quan đẹp, tuyến đi bộ ven hồ sẽ là tuyến liên kết các hoạt động của các chức năng thương mại, dịch vụ - giáo dục. Đây là không gian giao tiếp cho đơn vị ở rất lý tưởng. Các hoạt động của khu vực trung tâm sẽ rất sống động và có bản sắc.

Vùng đồng bằng sông Hồng là vùng có điều kiện tự nhiên và cảnh quan phù hợp với dạng tổ chức này.

4.6.3. Dạng công trình thương mại, dịch vụ và giáo dục, cây xanh thành một dải chạy giữa đơn vị ở.

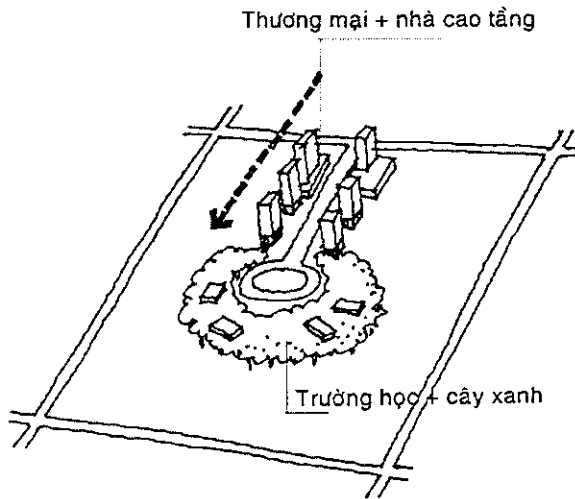
Một tuyến các công trình công cộng chạy giữa đơn vị ở tạo nên một sức hút tốt cho trung tâm. Kết nối giữa các hoạt động, tăng sự liên kết bên trong, bên ngoài, dễ dàng nhận biết các không gian công cộng là ưu điểm của giải pháp này.



Hình 4.29

4.6.4. Công trình trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở cao tầng định hướng lối vào chính, dẫn vào không gian xanh, mặt nước và cụm trường học ở giữa đơn vị ở

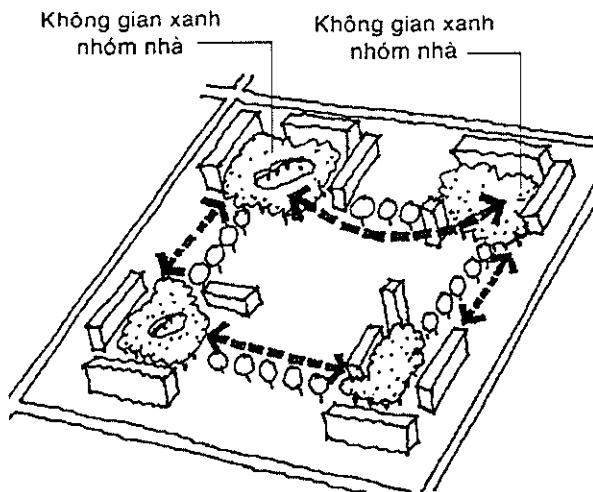
Công trình dịch vụ và nhà cao tầng là yếu tố định hướng không gian vào trung tâm. Lối vào được nhấn mạnh. Điểm kết trực dẫn hướng với cây xanh, mặt nước cũng là điểm kết có hiệu quả về cảnh quan và hoạt động.



Hình 4.30

4.6.5. Không gian mở, cây xanh, hồ nước trong mỗi nhóm nhà là hạt nhân của nhóm. Không gian mở trong các nhóm liên kết với nhau bằng các dải cây xanh, tuyến đi bộ

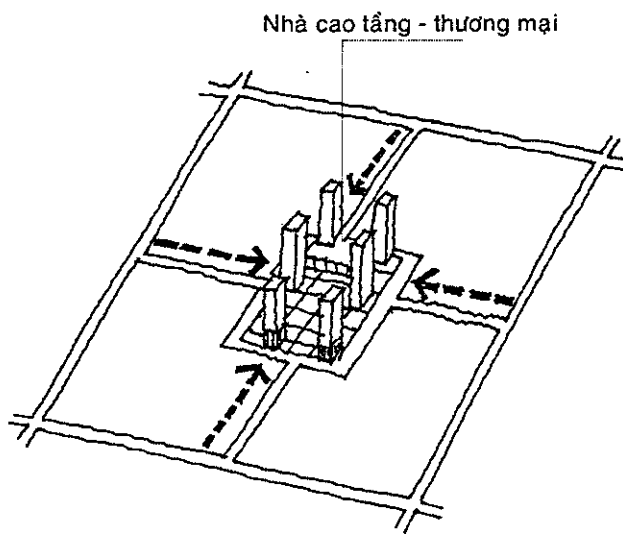
Với các nhóm nhà lớn, có thể tổ chức không gian mặt nước, cây xanh cho mỗi nhóm nhà. Giải pháp này tăng cường sự tiếp cận với thiên nhiên của các hộ ở. mỗi nhóm nhà có được sắc thái riêng. những không gian giao tiếp trong nhóm cũng có điều kiện tổ chức phong phú và hấp dẫn.



Hình 4.31

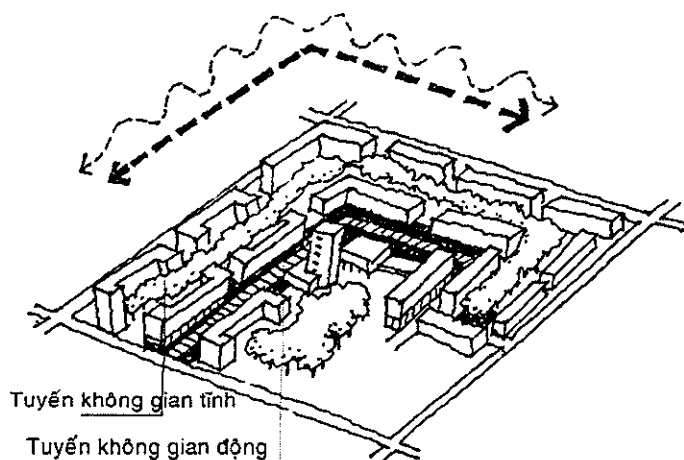
4.6.6. Các công trình cao tầng tập trung ở trung tâm, dưới tầng trệt là các công trình dịch vụ, tạo thành điểm nhấn cho trung tâm của đơn vị ở

Các hoạt động mang tính động của thương mại dịch vụ là tâm điểm của đơn vị ở, bán kính phục vụ là ngắn nhất. Các công trình giáo dục, không gian mở sẽ được đặt ra vùng biên trong mối liên kết với đơn vị ở khác. Những đơn vị ở có mật độ xây dựng thấp phù hợp với dạng tổ chức này để tăng tính hấp dẫn ở phần trung tâm.



Hình 4.32

4.6.7. Không gian chia 2 tuyến tính động chạy liên tục

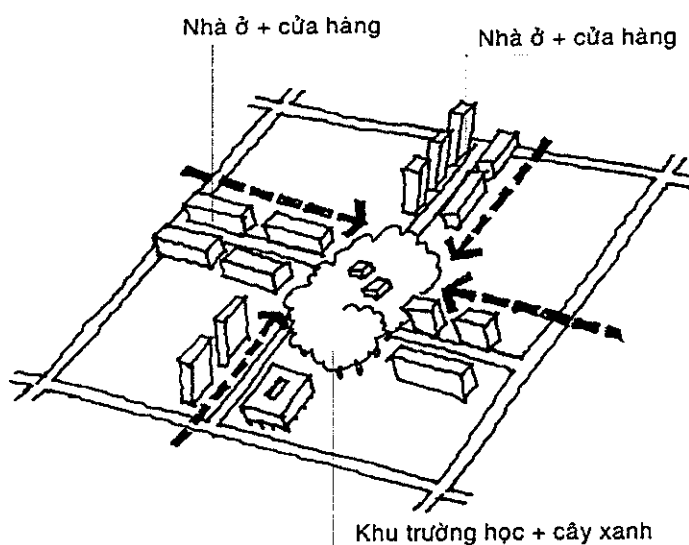


Hình 4.33

Trên cơ sở dạng liên kết liên tục không phân chia nhóm ở. Các dãy hoặc cụm nhà tổ hợp theo tuyến liên tục. Tuyến động là đường giao thông với nhà 2 bên, có kết hợp cửa hàng, tuyến tĩnh là phía sau của các dãy. Những đơn vị ở có nhiều nhà chia lô, nhà vườn rất thích hợp để tổ chức dạng phát triển này. Tuy nhiên vẫn cần chú trọng một số tuyến chính cho các hoạt động thương mại dịch vụ chủ yếu.

4.6.8. Tuyến giao thông hình thành một số trục không gian chính với nhà ở tuyến phố và công trình thương mại dịch vụ, từ các trục này tổ chức mạng vòng liên kết nhóm

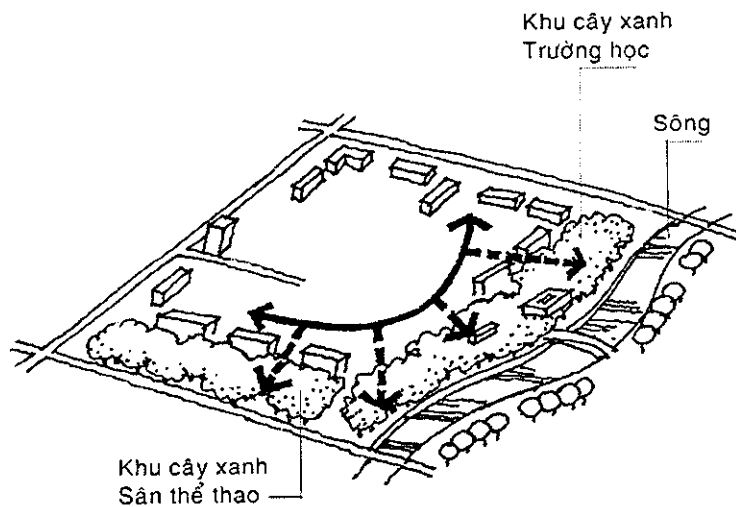
Tổ chức một vài trục giao thông chính từ các lối vào, hai bên là các công trình công cộng và nhà ở có cửa hàng. Từ các tuyến chính tổ chức đường vòng liên kết hoặc các nhánh tới các nhóm ở.



Hình 4.34

4.6.9. Không gian mở nằm ở vùng biên đơn vị ở

Việc thiết lập không gian mở ở vùng biên được áp dụng cho trường hợp vùng biên là các tuyến đường cao tốc, có dòng giao thông và khả năng gây ồn lớn. Không gian mở với các dải cây xanh sẽ che chắn giảm bớt tiếng ồn và là khoảng cách ly cho đơn vị ở.



Hình 4.35

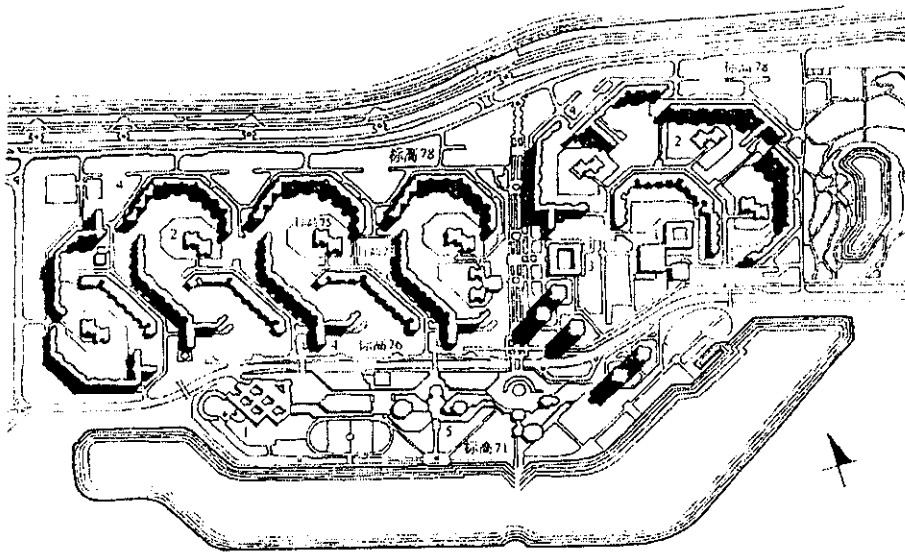
Không gian mở ở vùng biên cũng được thiết lập để liên kết các không gian mở của đơn vị ở lân cận. Những dải cây xanh có sự liên kết trên phạm vi rộng sẽ có ý nghĩa về sinh thái hơn là các điểm nhỏ và biệt lập. Các khu thể thao, mặt nước nằm giữa các đơn vị ở có thể chia sẻ không gian cũng như đối tượng phục vụ.

Không gian mở vùng biên cũng có thể được coi là đất dự trữ cho sự biến động của đơn vị ở trong tương lai, là đất bổ sung các chức năng mới nhằm tạo sự phát triển bền vững.

Không gian mở có thể được thiết lập từ 1 đến 4 phía quanh đơn vị ở tùy theo từng giải pháp cụ thể.

4.6.10. Dạng tổ hợp theo môđun nhóm

Nhóm nhà được tổ hợp thành một môđun chuẩn và áp dụng chung cho toàn đơn vị ở. Một đơn vị ở có 4 - 5 môđun nhóm. Dạng tổ hợp này thường phổ biến áp dụng trong giai đoạn sử dụng cấu kiện bê tông lắp ghép xây dựng nhà ở. Việc áp dụng các môđun nhóm được thực hiện trên cơ sở các mẫu nhà giống nhau áp dụng xây hàng loạt. Cách tổ hợp này tạo điều kiện nâng cao tốc độ xây dựng, hạ giá thành sản phẩm. Tuy nhiên cũng dễ tạo nên sự đơn điệu trong tổ chức không gian của đơn vị ở.



Hình 4.36: Một tiểu khu của Liên xô cũ với nhóm theo môđun

4.7. CÁC LIÊN KẾT VỚI BÊN NGOÀI

Các đơn vị ở nằm trong cấu trúc chung của đô thị nên việc thiết lập các mối quan hệ với bên ngoài là rất quan trọng.

4.7.1. Các lối vào

Số lượng lối vào chính tùy thuộc vào hình thái của khu đất đơn vị ở và tính chất của tuyến đường bao quanh. Tối thiểu mỗi hướng có một lối vào. Lối vào chính là lối xác định hướng Đi làm - Về nhà chủ đạo của đơn vị ở. Các lối vào cần được định hướng không gian rõ ràng bằng các khoảng mở, công trình có điểm nhấn... Không mở nhiều lối ra các trục đường giao thông chính của thành phố làm cản trở đến lưu tuyến hoạt động chung. Tại phía các đường chính toàn thành gần kề, cần có các tuyến đường thu gom để hạn chế tối đa các giao cắt.

4.7.2. Công trình thương mại, dịch vụ lân cận

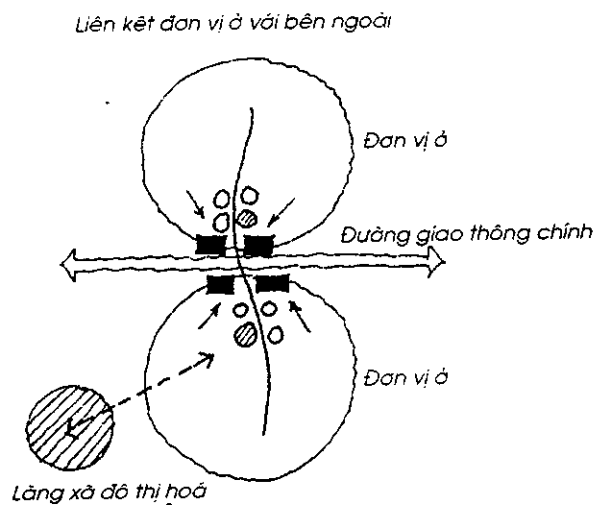
Trong nền kinh tế thị trường, sự hoạt động của các công trình thương mại là có tính cạnh tranh, luôn cần có thị trường lớn, quy luật cung - cầu chi phối khách quán. Để tránh những bất cập trong việc tính toán các diện tích hoạt động thương mại không hợp lý dẫn đến những hoạt động kinh doanh tùy

tiện, lấn chiếm vỉa hè... cần nhìn rộng hơn về các công trình dịch vụ thương mại trong đơn vị ở. Những yếu tố lân cận cần được đề cập đến để điều chỉnh quy mô là:

- *Vị trí của đơn vị ở trong đô thị:* Vị trí của đơn vị ở gần kề trung tâm hay cách xa trung tâm có những tác động khác nhau đến đơn vị ở. Ngoài vấn đề lựa chọn loại hình nhà ở, có thể xảy ra trường hợp vị trí của đơn vị ở thuận lợi, các công trình dịch vụ trong đơn vị ở lại phát triển quy mô như những công trình phục vụ khu ở (với dạng bố trí trung tâm ở vùng biên) hoặc các công ty nhỏ có thể mở văn phòng ngay trong đơn vị ở vì giá thành thuê rẻ hơn tại các trung tâm.

- *Các công trình thương mại gần kề (công trình công cộng khu ở):* Người ở hiện nay không hoàn toàn phụ thuộc và các công trình dịch vụ trong đơn vị ở. Những công trình công cộng cấp khu ở gần kề chắc chắn sẽ thu hút nhiều đối tượng sử dụng vì thế quy mô các công trình dịch vụ trong đơn vị ở có thể giảm bớt hoặc đặt lệch về phía khác.

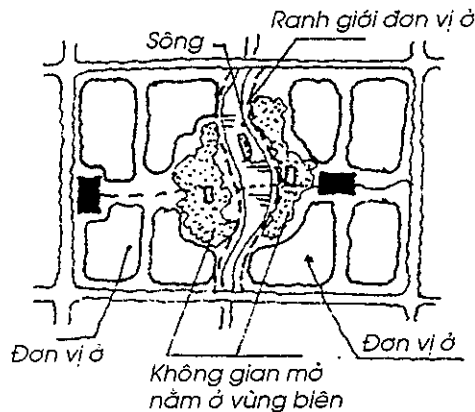
- *Các khu dân cư nhỏ, lẻ nằm ngoài ranh giới đơn vị ở nhưng có quan hệ sử dụng dịch vụ trong đơn vị ở.* Gồm dân cư cũ, dân cư làng xã đô thị hoá... Quy mô của các công trình thương mại, dịch vụ cần được tính đến số lượng dân cư này.



Hình 4.37: Trung tâm đơn vị ở đặt tại vùng biên có quan hệ phục vụ cho cả đơn vị ở lân cận

4.7.3. Liên kết không gian mở

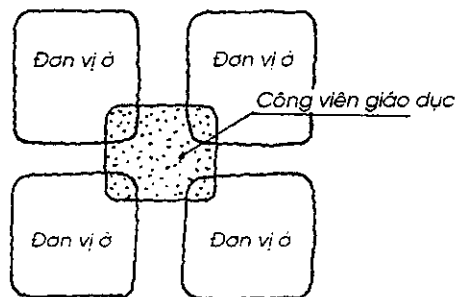
Các không gian xanh, mặt nước trong các đơn vị ở nếu được liên kết với nhau sẽ tạo được hiệu quả tốt hơn về sinh thái. Chúng tạo ra cơ hội phát triển của các động vật hoang dã trong đô thị, tạo nên sự đa dạng sinh học. Hiệu quả về cải thiện môi trường cũng tốt hơn.



Hình 4.38: Hai đơn vị ở có không gian mở ở vùng biên kết hợp khu cây xanh, sân thể thao và hoạt động nghỉ ngơi, vui chơi

4.7.4. Liên kết các công trình giáo dục

Trong nền kinh tế thị trường, việc lựa chọn các trường có chất lượng cao, sự xuất hiện của các trường học, nhà trẻ mẫu giáo tư thực... là hiện tượng tất yếu. Việc liên kết các công trình giáo dục giữa các đơn vị ở với nhau cũng là sự thích ứng hợp lý với nhu cầu đó. Có thể giữa 2 hoặc 3 đơn vị ở thiết lập các công viên giáo dục, tại đây bố trí một số trường học để tăng khả năng lựa chọn cho người dân và kết hợp trong việc sử dụng các tiện nghi phục vụ đào tạo thể chất như nhà tập luyện thể thao, sân bóng, bể bơi...



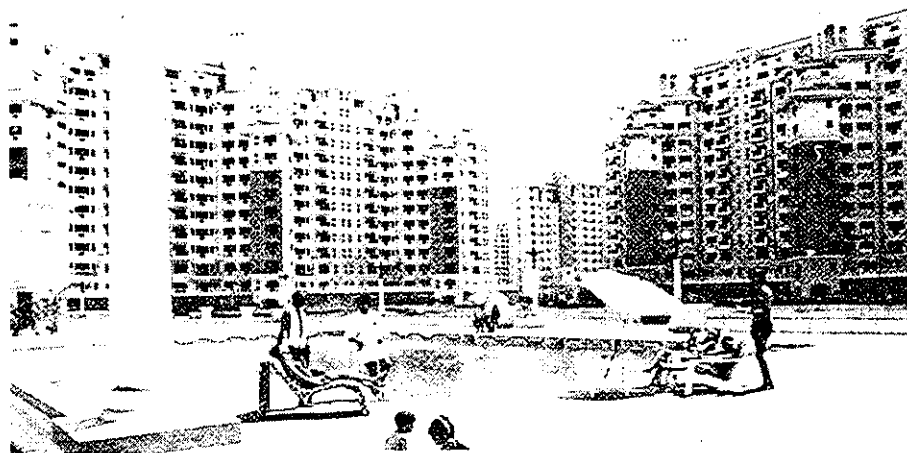
Hình 4.39: "Công viên giáo dục" - ý tưởng của các nhà giáo dục Mỹ kết hợp trường học, công trình hoạt động thể chất, khu cây xanh của một số đơn vị ở

4.7.5. Liên kết với giao thông công cộng thành phố

Các mối liên kết theo các phương tiện : Xe buýt, taxi, xe điện. Trong đó bến xe buýt là phổ biến cần đặt tại các lối ra vào của đơn vị ở.

Khoảng cách tới bến xe buýt khoảng 200 - 300m. Với đơn vị ở lớn có thể tổ chức tuyến xe buýt vào bên trong đơn vị ở.

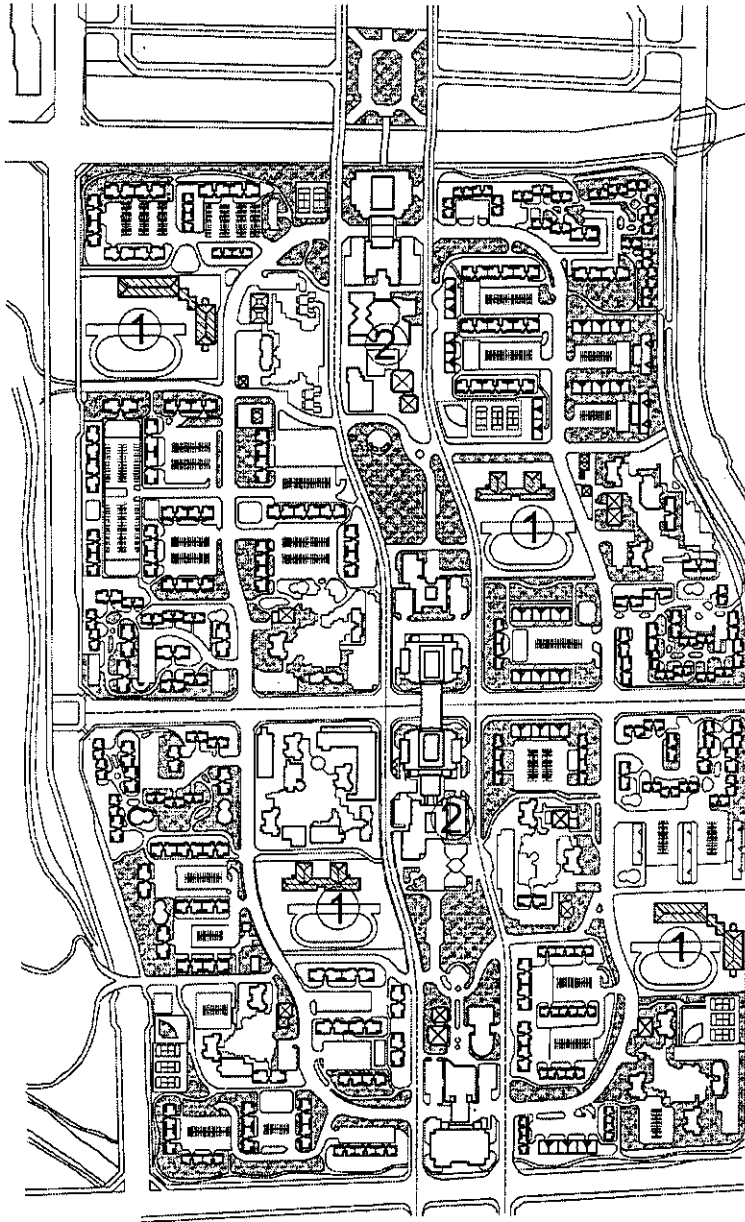
4.8. CÁC VÍ DỤ VỀ QUY HOẠCH ĐƠN VỊ Ở



Hình 4.40: Không gian bên trong một đơn vị ở của Ấn Độ có bể bơi làm hạt nhân. Nhà ở với phong cách kiến trúc dân tộc - hiện đại tạo nên một bản sắc riêng



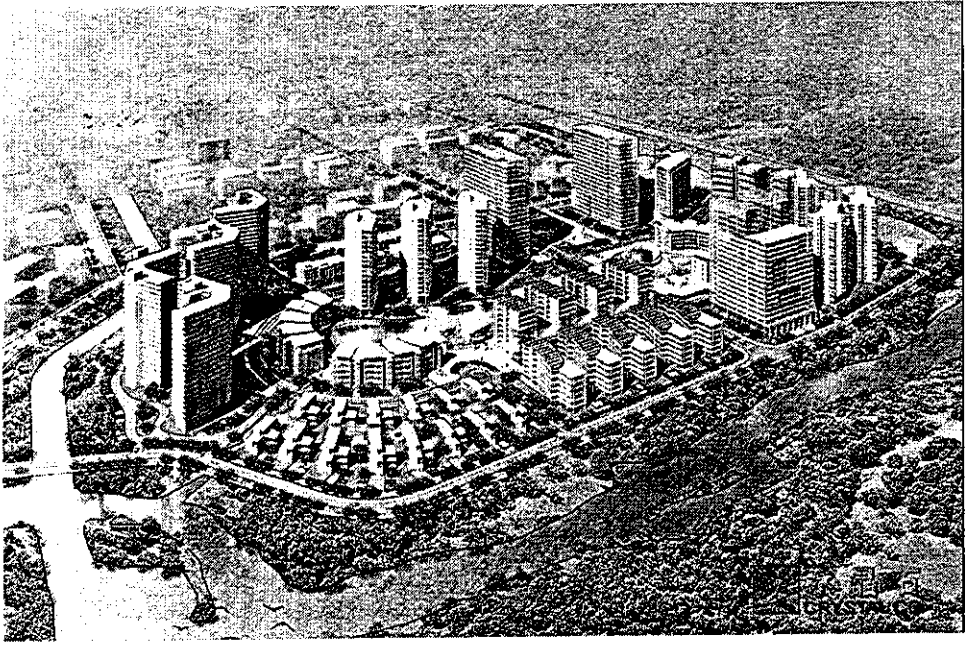
Hình 4.41: Sân trong nhóm nhà - chỗ chơi trẻ em



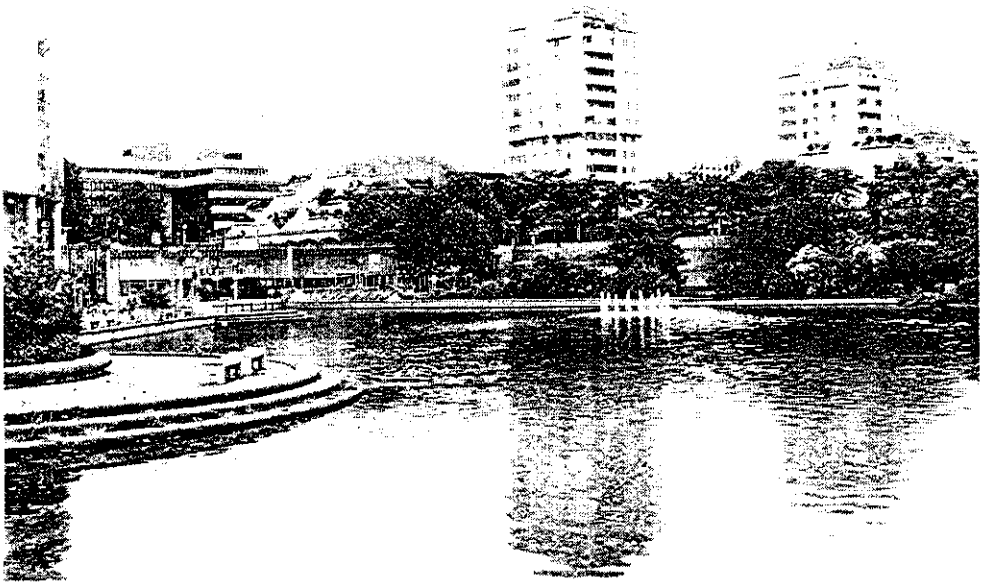
TUYẾN TRUNG TÂM CỦA KHU DÂN CƯ TẬP TRUNG, CHẠY DÀI KẾT HỢP KHU CÂY XANH, KHÔNG GIAN MỞ.

TRƯỜNG HỌC BỐ TRÍ PHÂN TÁN THEO CÁC NHÓM SÂN TRONG CỦA NHÓM NHÀ CAO TẦNG LÀ NƠI ĐỖ Ô TÔ CHO CÁC HỘ Ở

Hình 4.42: Ví dụ quy hoạch khu dân cư Hà Nội



Một phương án quy hoạch đơn vị ở của Singapore. Crystal Co. Ltd thực hiện



Không gian mặt nước trong trung tâm thương mại, dịch vụ của khu dân cư Marne la Vallée - Paris, Pháp

Chương 5

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TRONG ĐƠN VỊ Ở

Trong chương này sẽ trình bày 2 vấn đề chính:

- Các vấn đề và yêu cầu chung của thiết kế đô thị và kiến trúc cảnh quan trong đơn vị ở.

- Một số giải pháp thiết kế cụ thể cho các không gian trong đơn vị ở: Không gian mở; Các tuyến liên kết bao gồm đường giao thông cơ giới và đường đi bộ; Không gian trong nhóm nhà; Không gian thương mại, dịch vụ.

5.1. ĐỊNH NGHĨA, NỘI DUNG, PHẠM VI VÀ YÊU CẦU CỦA TKĐT VÀ KTCQ TRONG ĐƠN VỊ Ở

5.1.1 Định nghĩa

- *Thiết kế đô thị (TKĐT)* cho đơn vị ở là tổ chức không gian 3 chiều cho đơn vị ở với các công trình kiến trúc, các không gian mở bao gồm đường sá, quảng trường, công viên... trong mối tương quan với điều kiện địa hình, khí hậu và con người.

- *Thiết kế kiến trúc cảnh quan (KTCQ)* là tổ chức không gian ngoài nhà, công trình trong đơn vị ở trên cơ sở tận dụng điều kiện địa hình, phong cảnh thiên nhiên để tạo nên một tổ hợp hài hoà và thống nhất giữa cảnh quan thiên nhiên, cảnh quan nhân tạo (công trình kiến trúc) và cảnh quan hoạt động của con người và sinh vật.

Có thể nói TKĐT và thiết kế KTCQ trong đơn vị ở có điểm chung là tổ chức không gian sống ngoài nhà trong đơn vị ở, song TKĐT lấy việc tổ hợp không gian kiến trúc trong đơn vị ở là đối tượng nghiên cứu chính còn nhiệm

vụ chính của KTCQ lại là tổ chức sự hài hoà của các yếu tố trong đơn vị ở dưới góc độ của cảnh quan.

Đơn vị ở bao gồm ngôi nhà ở với các căn hộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường sá, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước...) hệ thống hạ tầng xã hội (các công trình dịch vụ công cộng như nhà trẻ, trường học, cửa hàng...). Tổ chức đơn vị ở bao gồm tổ chức không gian bên trong những công trình kiến trúc và tổ chức không gian bên ngoài công trình.

5.1.2. Nội dung nghiên cứu

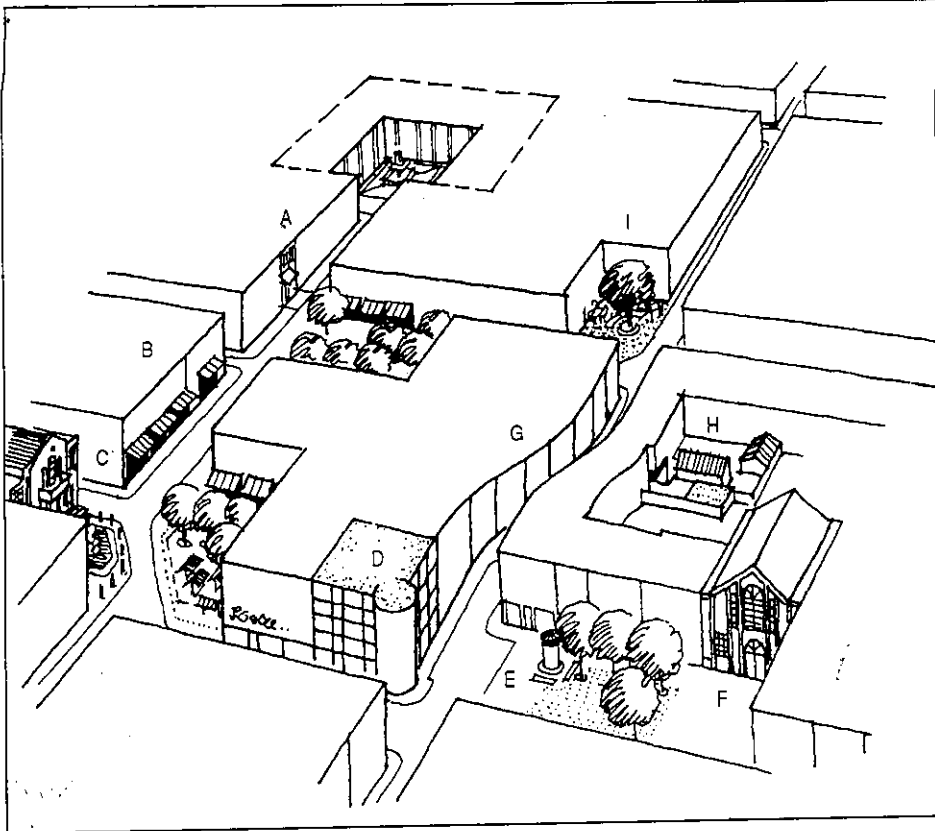
Nội dung nghiên cứu của TKĐT và KTCQ trong đơn vị ở là tổ chức các không gian trống được tạo lập bằng việc bố cục sắp xếp các công trình kiến trúc nhà ở, các công trình công cộng trong mối tương quan với cảnh quan thiên nhiên của đơn vị ở... và bố trí những yếu tố tồn tại trong lòng không gian trống đó. Các không gian này có giá trị vật chất và tinh thần đặc biệt quan trọng đối với người dân. Chẳng nơi nào sự gắn kết giữa cái chung, cái riêng và hiện trạng của khu vực lại chặt chẽ như ở đây. Nội dung cụ thể của TKĐT và KTCQ trong đơn vị ở bao gồm:

- Bố cục sắp xếp và lựa chọn hình dạng các ngôi nhà, tổ chức hình ảnh đường phố, các không gian trống (bãi cỏ hay quảng trường nhỏ) với đặc điểm riêng biệt như lối vào nhà, vườn trước nhà, chỗ chơi, chỗ ngồi nghỉ, nơi gặp gỡ giao tiếp, chỗ chơi cho trẻ em, chỗ nghỉ cho người già, chỗ tập thể dục thể thao.

- Bố trí các không gian cho các hoạt động nghề nghiệp, sinh hoạt văn hoá công cộng, giáo dục y tế và dịch vụ thương mại, như văn phòng làm việc, câu lạc bộ, nhà trẻ, trường học, cửa hàng, quán ăn, bãi đỗ xe...

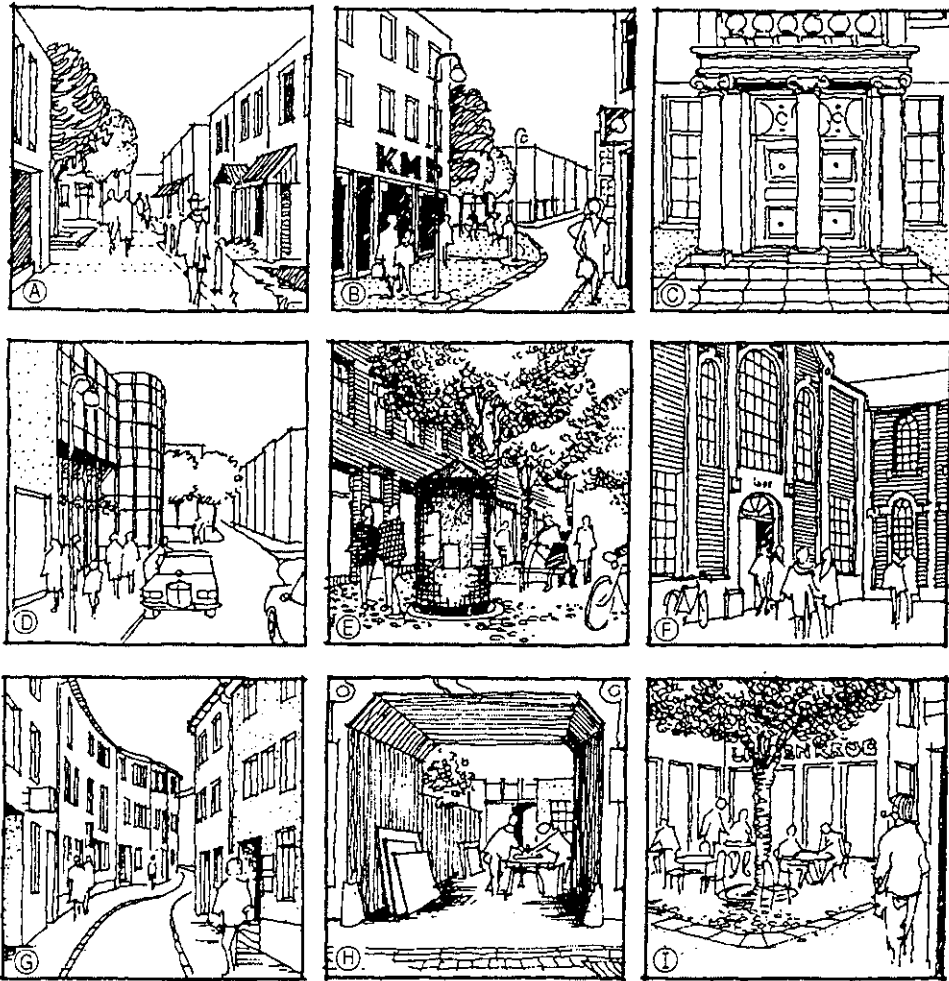
- Tổ chức cây xanh, mặt nước, các trang thiết bị công cộng như biển hiệu chỉ dẫn, tên đường phố, nghệ thuật công cộng như tranh tượng, bể nước, giếng phun...

TKĐT và thiết kế KTCQ trong đơn vị ở là tạo được một tổ hợp của những hình ảnh về các hoạt động sống của người dân, hình ảnh của các công trình kiến trúc, hình ảnh của cảnh quan thiên nhiên. Chúng lần lượt diễn ra trong mắt người quan sát và được cảm thụ khi di chuyển trong đơn vị ở.



Hình 5.1a: Minh họa cảnh quan của đơn vị ở là tập hợp các hình ảnh riêng lẻ của nó

- A. Đường trước nhà và không gian giao thông, không gian hoạt động;
- B. Cửa hàng dịch vụ gần nhà đáp ứng nhu cầu hàng ngày và là nơi gặp gỡ;
- C. Công trình biểu tượng của đơn vị ở;
- D. Công trình xây mới kề bên;
- E. Một không gian trống thân quen;
- F. Nhà máy, công xưởng cũ nay thay đổi chức năng thành các công trình công cộng nhưng vẫn giữ nguyên trạng mặt đứng để ghi nhớ dấu ấn lịch sử;
- G. Không gian đường phố uốn lượn tạo đặc điểm riêng;
- H. Một xưởng sửa chữa.
- I. Quán bia hơi, giải khát dưới gốc cây.

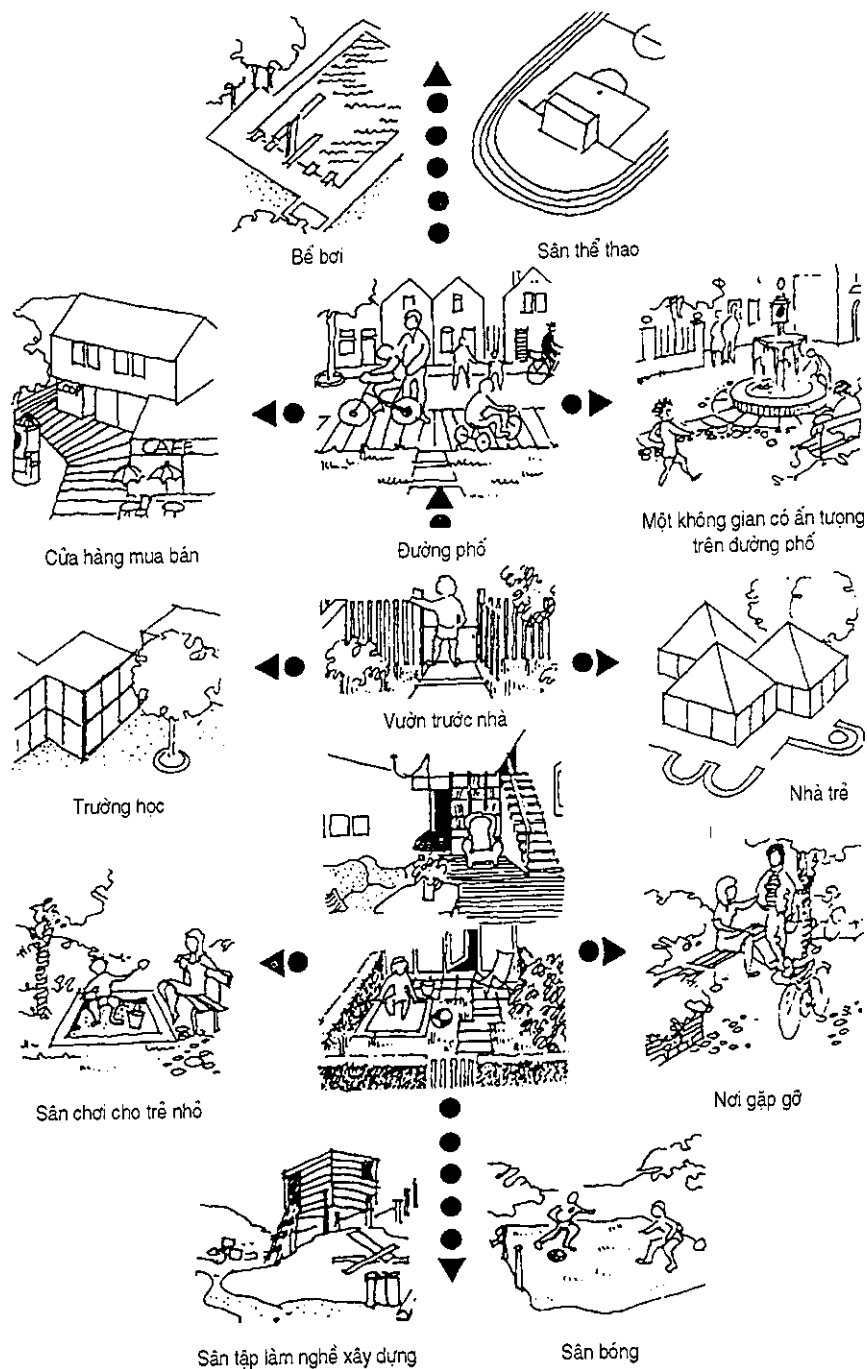


Hình 5.1b: Minh họa cảnh quan của đơn vị ở là tập hợp các hình ảnh riêng lẻ của nó (tiếp theo)

- A. Đường trước nhà và không gian cho đi lại hoạt động;
- B. Cửa hàng dịch vụ;
- C. Công trình biểu trưng;
- D. Công trình xây mới;
- E. Không gian trồng thân quen;
- F. Nhà máy cũ đã thay đổi chức năng;
- G. Không gian đường phố uốn lượn;
- H. Xưởng sửa chữa;
- I. Quán giải khát.

5.1.3. Phạm vi nghiên cứu của TKĐT và tổ chức KTCQ

Phạm vi nghiên cứu của TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở là môi trường ở ngoài nhà, nó chính là sự mở rộng của không gian căn hộ đến không gian xung quanh.



Hình 5.2: Phạm vi của TKĐT và KTCQ trong đơn vị ở

Môi trường này bao gồm các không gian chức năng và không gian thẩm mỹ, gồm những bộ phận sau:

- Theo mức độ và phạm vi sử dụng của người dân về mặt xã hội: không gian bán riêng tư (semi - private) là không gian kế cận ngôi nhà; không gian bán công cộng (semi - public) hay còn gọi là không gian tập thể, không gian cho sinh hoạt cộng đồng; không gian công cộng (public space) hay không gian xã hội.

- Theo vị trí và chức năng sử dụng: không gian ngoài căn hộ như vườn trước, vườn sau nhà, không gian giữa các ngôi nhà, trong nhóm nhà, trong đơn vị ở.

Phạm vi của TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở được thể hiện ở hình 5.2.

5.1.3. Yêu cầu của TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở

TKĐT và tổ chức KTCQ cho đơn vị ở nhằm thỏa mãn các yêu cầu về chức năng, thẩm mỹ, môi trường, kinh tế... cụ thể như sau:

- *Về mặt chức năng*: Thiết kế không gian trong ngoài căn hộ cần thỏa mãn được nhu cầu hoạt động của người dân (Nhu cầu nghỉ ngơi tái tạo sức lao động, nhu cầu tâm sinh lý, nhu cầu giao tiếp xã hội, nhu cầu giáo dục con cái, nhu cầu sinh hoạt văn hoá và dịch vụ...) tức là các nhu cầu sinh hoạt ngoài trời, các khu vực ngoài căn hộ của người dân trong đơn vị ở. Nó đòi hỏi về tính riêng biệt của các khu vực không gian, đòi hỏi sự an toàn, tiện nghi của không gian với các trang thiết bị kỹ thuật.

- *Về mặt thẩm mỹ*: Kết hợp hài hoà giữa cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan nhân tạo để tạo lập KTCQ, tạo được vẻ đẹp của không gian trên cơ sở phối kết các yếu tố của thiết kế đô thị, cảnh quan mang lại giá trị nghệ thuật, thẩm mỹ.

Nó yêu cầu tạo được hiệu quả cảm thụ phong phú về thẩm mỹ khi con người vận động trong không gian, có được hình ảnh những không gian đẹp, ấm cúng và mang được những sắc thái riêng của từng đơn vị ở.

- *Về mặt môi trường*: Thiết lập một cảnh quan đô thị theo khuynh hướng sinh học vì sức khoẻ của con người, góp phần cải tạo vi khí hậu của môi trường ở theo khuynh hướng sinh thái, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- **Về mặt kinh tế:** Tận dụng những điều kiện hiện có và khả năng kinh tế của từng giai đoạn phát triển để từng bước nâng cao chất lượng không gian sống trên cơ sở nâng cao vai trò của người dân trong việc thiết kế, xây dựng và quản lý trong các đơn vị ở

Khi TKĐT và tổ chức KTCQ cho đơn vị ở người ta phải xác định và trả lời các câu hỏi: Thiết kế cho ai? (đối tượng sử dụng của thiết kế?). Thiết kế ở đâu? (vị trí, địa điểm, và khu vực xung quanh). Vì sao lại cần thiết kế nó?, thiết kế như thế nào và thiết kế cái gì?

Yêu cầu chung của TKĐT và tổ chức KTCQ cho đơn vị ở là nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị, nó cần phù hợp với những điều kiện riêng của khu vực. Mỗi một đơn vị ở có những yêu cầu và những điều kiện thực hiện khác nhau. Vì vậy cần có những giải pháp khác nhau, không thể có những thiết kế giáo điều, nguyên tắc mà phải là những thiết kế tinh tế với sự cân nhắc kỹ lưỡng của người thiết kế để thể hiện được nguyện vọng của người dân.

Thiết kế không gian ở ngoài nhà cần gắn chặt với việc tổ chức không gian trong nhà, không gian của căn hộ. Cần phân định rõ phạm vi sử dụng các không gian riêng tư, không gian bán riêng tư, không gian bán công cộng, không gian công cộng và nghiên cứu chúng một cách đồng bộ dưới góc độ kiến trúc, quy hoạch.

5.2. CÁC YÊU CẦU VÀ GIẢI PHÁP CHUNG CỦA TKĐT VÀ TỔ CHỨC KTCQ TRONG ĐƠN VỊ Ở

5.2.1. Các cơ sở của TKĐT và của KTCQ

Các cơ sở là xuất phát điểm của TKĐT và tổ chức KTCQ bao gồm các yếu tố tự nhiên và các yếu tố nhân tạo

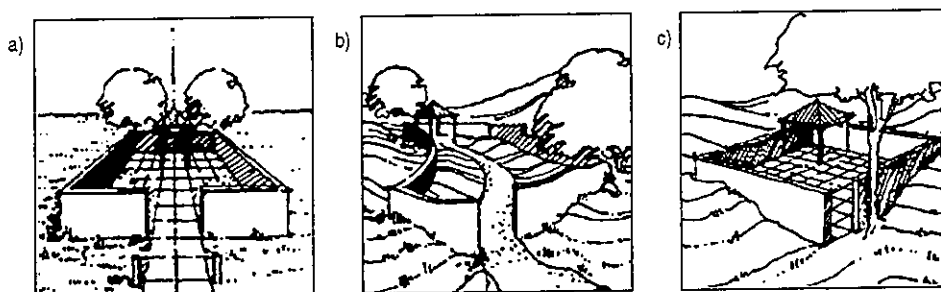
- Các yếu tố tự nhiên là: Địa hình như mặt nền, mặt đất, núi, gò; Mặt nước như ao hồ, sông, suối; Cây xanh như cây to tạo bóng mát, cây bụi, cây leo, hoa, cỏ... cũng như bầu trời, con người và động vật...

- Các yếu tố nhân tạo đó là: công trình kiến trúc, giao thông; các trang thiết bị hoàn thiện kỹ thuật như các hệ thống cấp điện, cấp nước, nghệ thuật công cộng như tranh tượng; các tiện nghi đô thị như ghế ngồi nghỉ, đài phun nước, chòi nghỉ hóng mát...

5.2.2. Khai thác các cơ sở để TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở

5.2.2.1. Sự gắn kết công trình và đơn vị ở với phong cảnh tự nhiên

Theo thành ngữ của người da đỏ: "Xây dựng những ngôi nhà có nghĩa không làm mất đi điều kiện của tự nhiên" còn Luigi Snozzi đã nói: "Mỗi một sự can thiệp để tạo ra một sự đồ nát đều là một sự can thiệp có mục đích" Như vậy khi xây dựng một công trình, việc đầu tiên là phải làm sao gắn kết được công trình vào phong cảnh. Phong cảnh tự nhiên rất phong phú và khác biệt lẫn nhau được thể hiện qua địa hình, cây xanh, mặt nước, bầu trời, con người và sinh vật. Một công trình có thể là một điểm nhấn trong thiên nhiên (hình 5.3a), là một sự hài hoà với phong cảnh thiên nhiên (hình 5.3b), song cũng có thể là hình ảnh tương phản với cảnh quan thiên nhiên (hình 5.3).

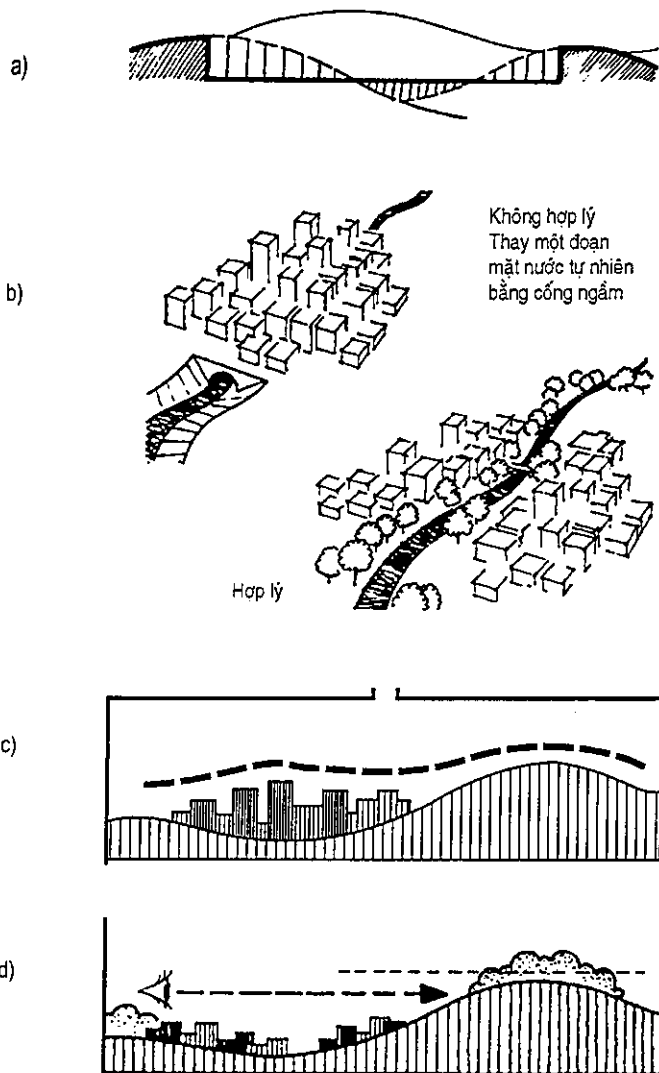


Hình 5.3

a) KT là điểm nhấn trong thiên nhiên; b) KT hài hòa với thiên nhiên;
c) KT tương phản với thiên nhiên (địa hình dốc).

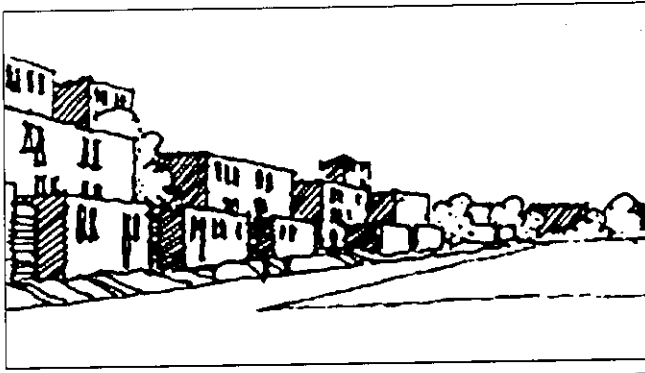
5.2.2.2. Địa hình là cơ sở cho TKĐT và tổ chức KTCQ

Hiện trạng địa hình là cơ sở để cân nhắc khi thiết kế. Thay đổi nhiều hình dạng của địa hình bằng các biện pháp đào đắp (hình 5.4a), hoặc thay đổi một đoạn sông bằng một đoạn cống ngầm là sự xâm phạm vào hình ảnh của thiên nhiên, điều đó không hợp lý (hình 5.4b). Không thay đổi địa hình song làm thay đổi hình ảnh của thiên nhiên cũng không phải là phương án hợp lý. Ngược lại nếu thay đổi ít nhất địa hình và cảnh quan của thiên nhiên là phương án hợp lý (hình 5.4d). Khi tổ chức đơn vị ở còn phải chú ý đến sự ăn nhập của phần ranh giới bên ngoài chúng với phong cảnh xung quanh. Phần rìa của đơn vị ở có thể được tổ chức dưới dạng "cứng" hay "mềm" sẽ tạo ra hiệu quả hợp lý hay không hợp lý (hình 5.4e, f).

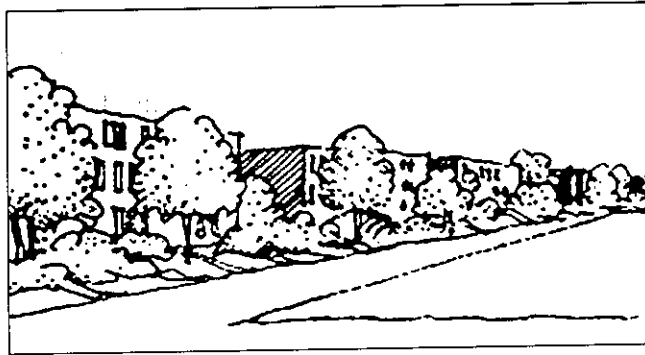


Hình 5.4

- a) Thay đổi quá nhiều hiện trạng địa hình bằng biện pháp đào đắp (chưa hợp lý);*
b); c) Thay đổi hình ảnh thiên nhiên (không hợp lý);
d) Thay đổi ít nhất địa hình và cảnh quan thiên nhiên (hợp lý);



f) Phân rìa của đơn vị ở được tổ chức dưới dạng "cứng" bằng công trình KT;



g) Phân rìa của đơn vị ở được tổ chức dưới dạng "mềm" công trình KT kết hợp với cây xanh, địa hình.

Hình 5.4 (tiếp theo)

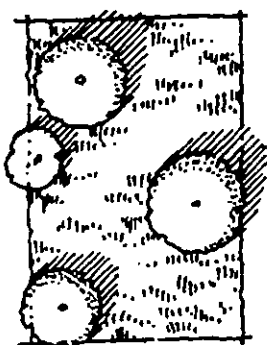
5.2.2.3. Cây xanh là điểm xuất phát trong TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở

Về mặt sử dụng, cây xanh là để ngắm nhìn, là chỗ che mưa nắng, là nơi leo trèo, là địa điểm an toàn, là nơi hái quả, bảo vệ ngôi nhà trước ảnh hưởng bất lợi của điều kiện vi khí hậu. Về mặt môi trường sinh thái, cây xanh tạo ôxy, giảm lượng CO₂, ngăn bụi... cho môi trường sống. Về mặt thẩm mỹ cây xanh là một bộ phận của tổ hợp thẩm mỹ trong không gian.

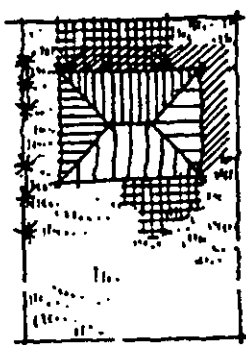
Những thí dụ sau trình bày một số giải pháp TKĐT và KTCQ có chú ý đến cây xanh:

- Khi trên một khu đất xây dựng có những cây lớn và đẹp, nó là xuất phát điểm để bố trí hình thức kiến trúc ngôi nhà (hình 5.5).

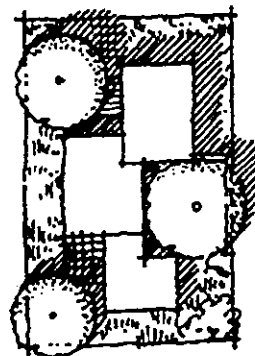
- Khi quy hoạch một đơn vị ở trên một khu vực có rất nhiều cây xanh, khối tích xây dựng của các ngôi nhà cân bằng với độ cao và khối tích của cây xanh, giữ được hình ảnh của cảnh quan và tạo lập những đơn vị sinh thái nhỏ (hình 5.6);



Hiện trạng khu đất với nhiều cây to bóng mát

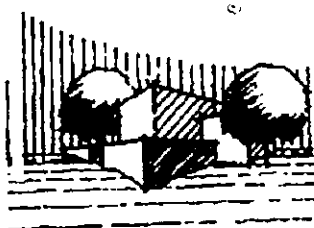


Chặt cây để xây nhà (không hợp lí)

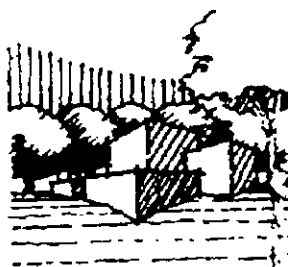


Xây nhà phù hợp và tôn trọng với hiện trạng cây xanh (hợp lí)

Hình 5.5



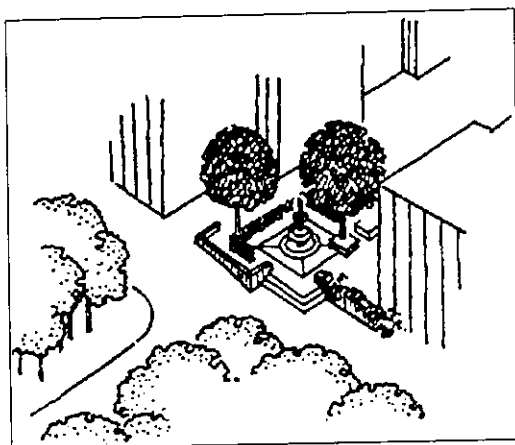
Công trình KT không có cây xanh



Cây xanh kết hợp với KT với sự cân bằng về tỉ lệ độ cao, khối tích, tạo các đơn vị sinh thái nhỏ

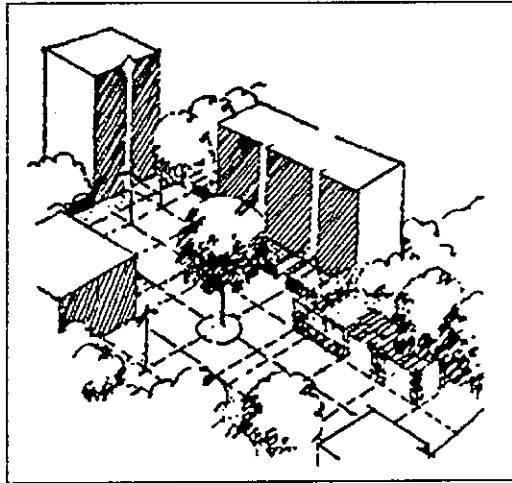
Hình 5.6

- Cây xanh là một bộ phận để tổ chức không gian đường phố (hình 5.7);

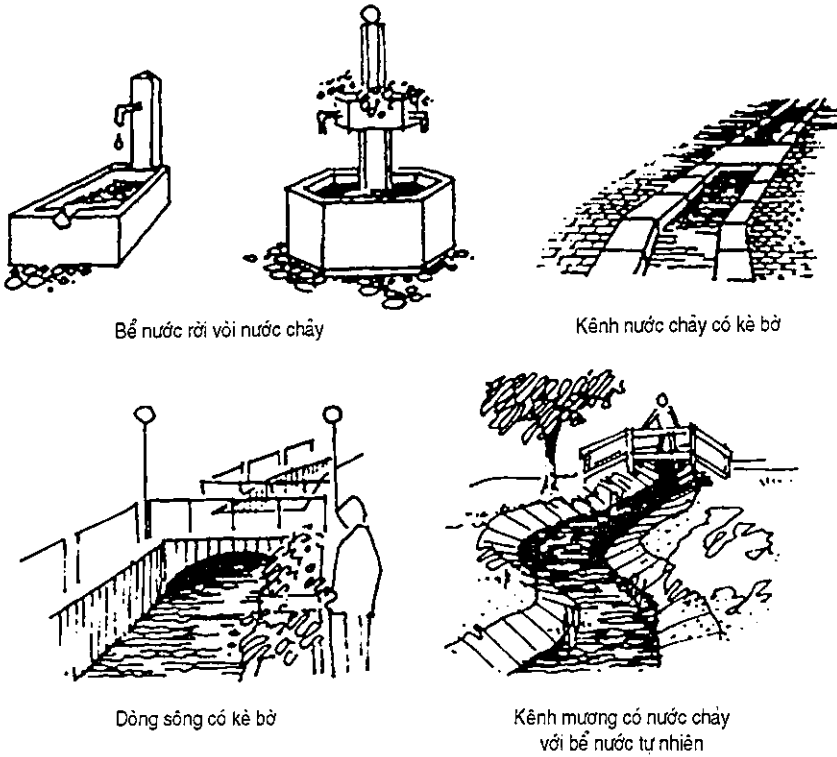


Hình 5.7

- Cây xanh, bụi cây, thực vật ở mặt đất "len vào" công trình xây dựng, tạo sự chuyển tiếp mềm mại giữa hình dạng công trình và cảnh quan (hình 5.8).



Hình 5.8: Cây xanh "len vào" công trình tạo sự chuyển tiếp mềm mại giữa KT và cảnh quan



Bể nước rời vòi nước chảy

Kênh nước chảy có kè bờ

Dòng sông có kè bờ

Kênh mương có nước chảy với bể nước tự nhiên

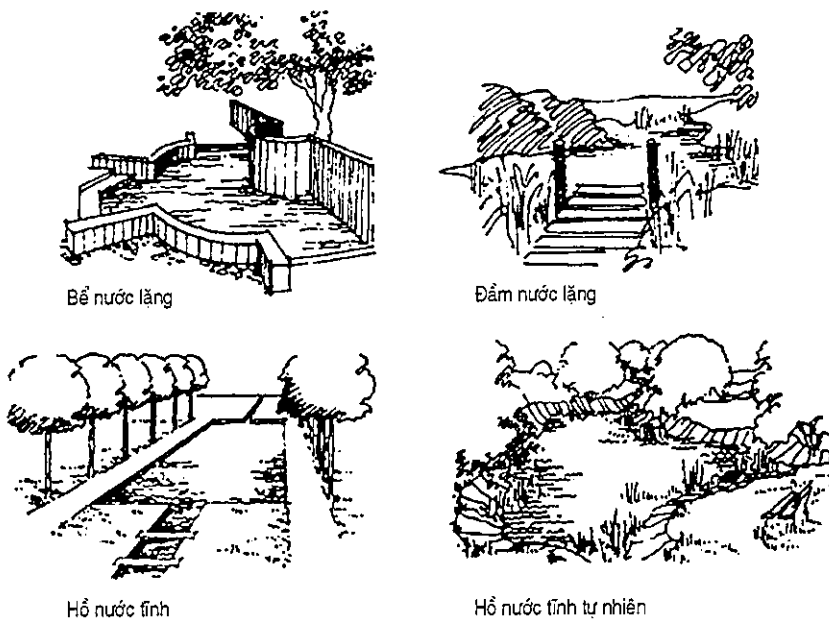
Hình 5.9: Mặt nước "động"

5.2.2.4. Mặt nước

Mặt nước là một bộ phận của TKĐT và tổ chức KTCQ. Mặt nước có vai trò lớn trong việc cải tạo vi khí hậu trong khu vực xây dựng. Mặt nước là tấm gương phản chiếu của công trình xây dựng góp phần mở rộng không gian, làm tăng mỹ quan của công trình xây dựng. Ông cha ta đã sử dụng mặt nước rất tài tình trong kiến trúc truyền thống. Trong TKĐT và KTCQ cho đơn vị ở, khai thác yếu tố mặt nước là một giải pháp hết sức quan trọng. Những thí dụ về tổ chức mặt nước được thể hiện ở:

- Mặt nước chảy: Vòi nước, giếng nước, máng nước, suối, kênh rạch (hình 5.9).

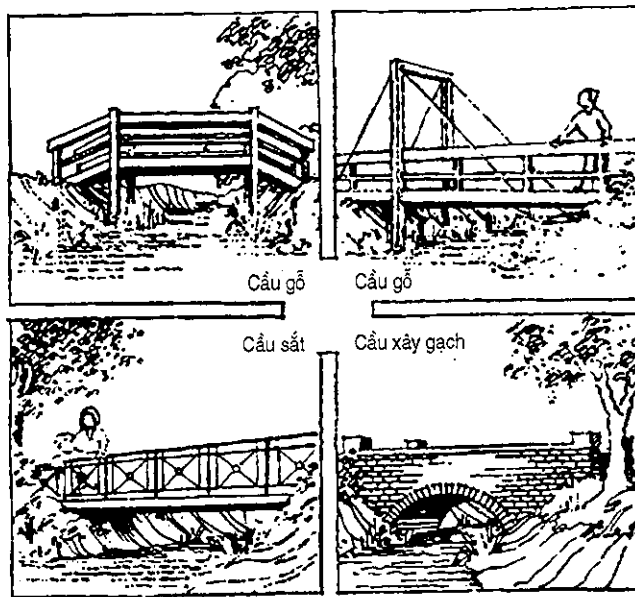
- Mặt nước tĩnh: Bể nước, hồ nước, ao, hồ, đầm... (hình 5.10).



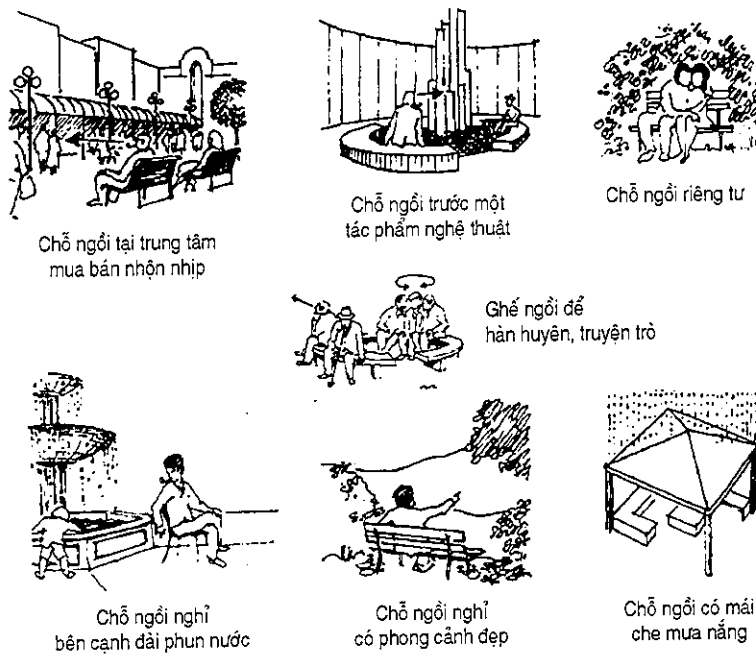
Hình 5.10: Mặt nước "tĩnh"

5.2.3.3. Các kiến trúc nhỏ

Các kiến trúc nhỏ là một phương tiện quan trọng trong TKĐT và KTCQ. Những dạng kiến trúc nhỏ thường được áp dụng như: Những chiếc cầu nhỏ bằng các loại vật liệu khác nhau (hình 5.11). Những chỗ dừng lại nghỉ ngơi trong đơn vị ở trong mối quan hệ với môi trường thiên nhiên (hình 5.12).



Hình 5.11: Các cây cầu như là các KT nhỏ trong TKĐT và KTCQ



Hình 5.12: Các chi tiết trang trí tại những chỗ dừng chân trên đường phố, quảng trường...

5.3. TỔ CHỨC CÁC TUYẾN LIÊN KẾT - ĐƯỜNG PHỐ VÀ KHÔNG GIAN ĐƯỜNG PHỐ

5.3.1. Khái niệm chung

Đường phố chính là các tuyến liên kết với chức năng giao thông, nó dẫn dắt người dân từ khu vực này đến các khu vực khác trong đơn vị ở. Các tuyến liên kết cũng chính là những tuyến cảm thụ về không gian vì thế ngoài yêu cầu sử dụng tiện lợi cho người dân nó phải là những tuyến hấp dẫn về mặt thẩm mỹ.

Bên cạnh chức năng giao thông đường phố trong đơn vị ở còn có những chức năng khác, chúng là những không gian giao tiếp, mua bán, là chỗ bàn luận các sự kiện văn hoá, chính trị và xã hội của cộng đồng... Mối tương quan giữa các chức năng giao thông và chức năng sinh hoạt phụ thuộc vào tính chất của các loại đường và yêu cầu tổ hợp không gian trong những trường hợp này cũng khác nhau.

Hình ảnh đường phố đem lại cho đơn vị ở những nét đặc trưng, tạo nên ấn tượng ban đầu và có thể là những kỷ niệm đọng lại lâu dài trong ký ức của người dân. Không khí đường phố thể hiện tính chất công cộng ngược lại với tính chất riêng tư trong các ngôi nhà,

5.3.2. Các giải pháp tổ chức các tuyến liên kết

5.3.2.1. Không gian đường phố trong đơn vị ở biểu lộ tính chất "công cộng" hay "riêng tư" của không gian

Mỗi khu vực của đường phố vừa cần có một bầu không khí công cộng song cũng lại cần có cảm nhận về một sự "riêng tư" với những không gian ấm cúng là "của riêng".

Ba tính chất quan trọng của không gian công cộng cần phải thực hiện khi thiết kế cấu trúc và con đường trong đơn vị ở là:

- Phù hợp với chức năng giao thông của tất cả các thể loại về mật độ giao thông cũng như thoả mãn nhu cầu của người lưu lại và giao tiếp.

- Chú ý đến các hoạt động gặp gỡ giao lưu với các nhu cầu hoạt động tập thể và cá thể.

- Chú ý đến sắc thái riêng của địa điểm để tạo những hình ảnh riêng của từng khu vực bằng cách phối hợp giữa tổ hợp của kiến trúc, không gian đường phố, các không gian trống.

5.3.2.2. Cấu trúc của không gian đường phố

Cấu trúc đường giao thông trong một đơn vị ở bao gồm đường phố, quảng trường, không gian trống, đường đi bộ. Cấu trúc của đường giao thông phụ thuộc vào các yếu tố sau:

- Phụ thuộc vào chức năng và mức độ của giao thông. Khu vực đi bộ, khu vực giao thông có tốc độ chậm, khu vực giao thông cơ giới. Tương ứng với các khu vực này là các cấp độ tổ chức đường trong đơn vị ở: đường biên giới của đơn vị ở, đường giữa các nhóm nhà, đường trong nhóm nhà và đường đến các ngôi nhà.

- Phụ thuộc vào tính chất sinh hoạt công cộng hay "riêng tư" của chúng. Tính chất riêng tư được thể hiện ở sử dụng của một phạm vi cộng đồng hẹp.

Việc tổ chức cấu trúc đường nhằm tạo ra sự an toàn cho người sử dụng và tạo ra những tuyến cảm thụ trong đơn vị ở

5.3.2.3. Sự hòa hợp giữa đường giao thông và không gian kiến trúc đường phố

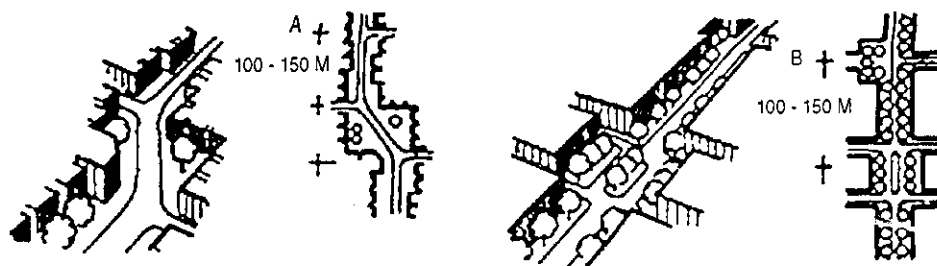
Khi thiết kế những con đường người ta phải chú ý mối quan hệ của nó với cảnh quan, với kiến trúc, các yếu tố trong không gian đường phố cũng như các hoạt động của người dân.

Tuỳ theo tính chất của các loại đường mà giữa đường giao thông và không gian kiến trúc hay công trình xây dựng có mối quan hệ khác nhau và cách tổ chức không gian của những loại đường này trong đơn vị ở cũng sẽ khác nhau.

- *Đường giao thông giữa các nhóm nhà*: chức năng chính là cả giao thông ô tô và đi bộ với tốc độ tối đa là 30 km/h (hình 5.13). Những giải pháp cụ thể là:

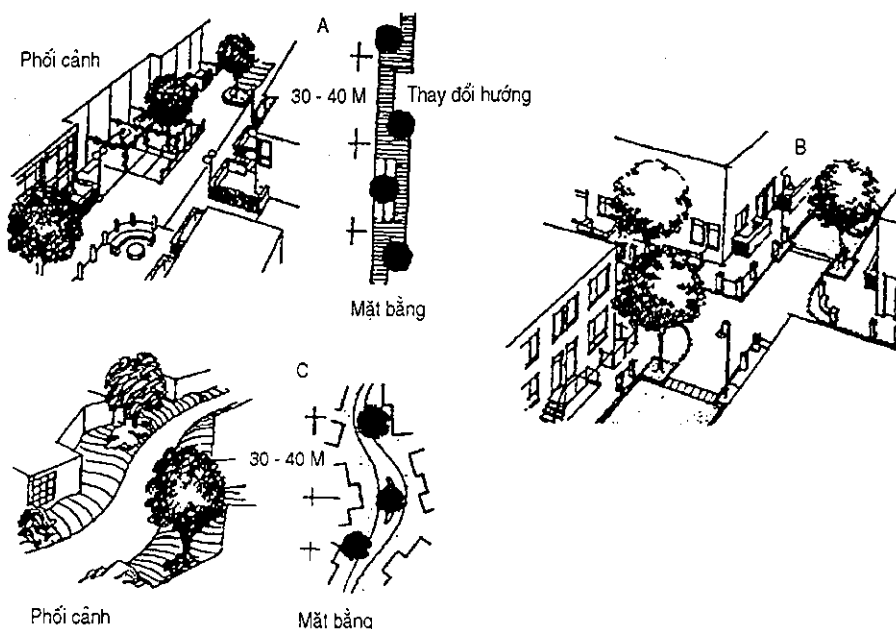
A - Sự thay đổi hướng của con đường được tạo thành do tổ chức giật cấp của các khối xây dựng với khoảng cách 100 đến 150m.

B - Dải đường thẳng được mở rộng tạo không gian trống và giải pháp đối xứng nghiêm ngặt với khoảng cách 100 – 150m.



Hình 5.13: đường giao thông giữa các nhóm nhà

- Đường trong các nhóm nhà ở: ưu tiên chính của loại đường này là giao thông đi bộ, giao thông cơ giới phải hạn chế. Chức năng giao thông được kết hợp với chức năng sinh hoạt. Tổ hợp công trình xây dựng, vườn cây, đường phố và các trang thiết bị phải là một thể thống nhất. Ngoài ra cần bố trí những vật cản không cho xe chạy nhanh (hình 5.14).



Hình 5.14: Đường trong nhóm nhà

Những giải pháp tổ chức là:

A - Tổ chức kiến trúc có tỷ lệ xinh xắn với các chi tiết được nghiên cứu kỹ lưỡng, cũng như các trang thiết bị phục vụ chức năng ở.

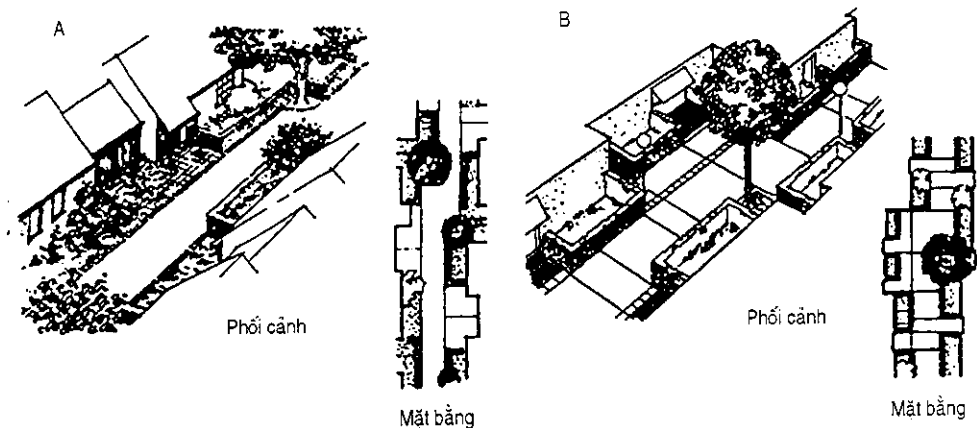
B - Tổ chức nhịp điệu của các ngã tư và tạo địa điểm giao tiếp trên đường.

C - Đường vào nhà ở với đường nét mềm mại, mang tính chất của “công viên”, có bố cục mở của các khối nhà

- Đường vào nhà ở: ưu tiên của loại đường này là đi bộ, không dùng cho giao thông cơ giới hoặc hạn chế tốc độ ô tô (hình 5.15).

A - Nhà ở, vườn trước, hàng rào, cây xanh, bụi cây, sẽ tạo nên bầu không khí cho đường phố này.

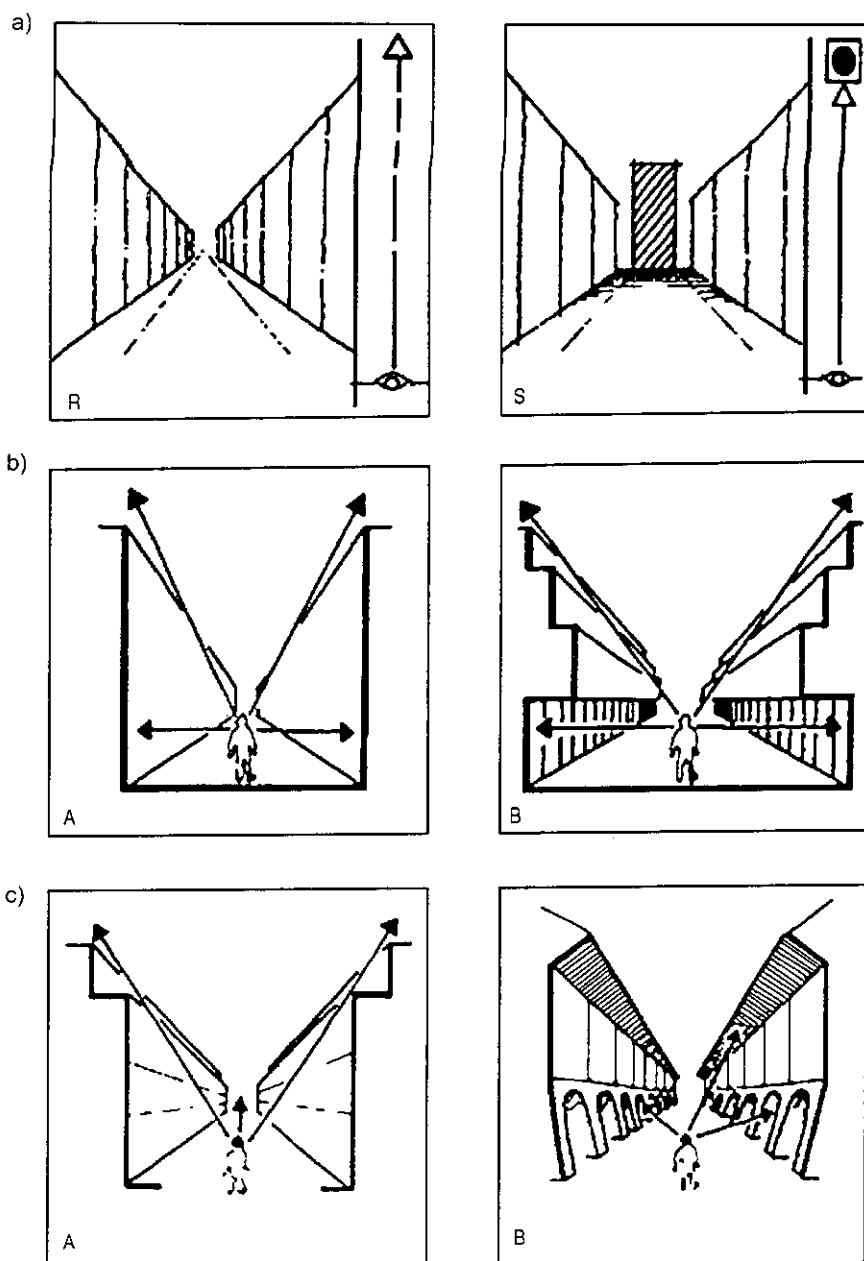
B - Con đường có tỷ lệ xinh xắn, ấm cúng có chú ý nhiều đến các chi tiết kiến trúc, tạo được sự liên kết hài hòa giữa con đường, công trình và vườn cây.



Hình 5.15: Đường vào nhà

5.3.2.4. Hiệu quả thẩm mỹ của không gian đường phố

Hiệu quả cảm thụ của không gian đường phố phụ thuộc vào mối tương quan: giữa chiều dài và chiều rộng của đường phố (hình 5.16a) vào chiều rộng của con đường (hình 5.16b) và chiều cao của công trình kiến trúc hai bên đường phố (hình 5.16c).

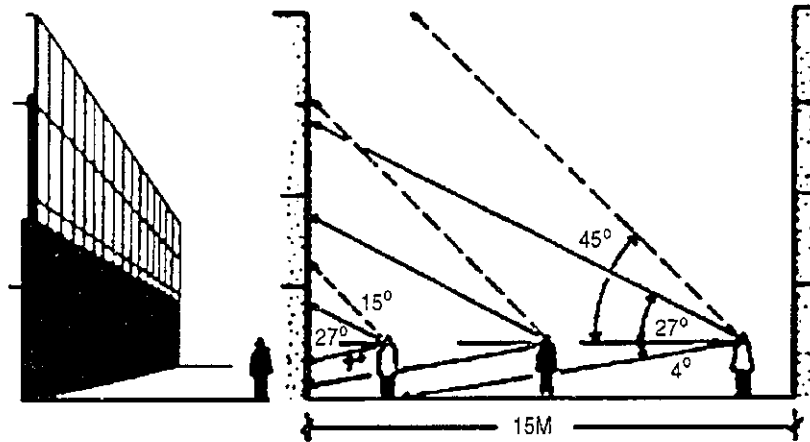


Hình 5.16

- a) Hiệu quả của chiều dài và chiều rộng con đường;
- b) Tỷ lệ giữa chiều rộng và chiều cao đường phố;
- c) Công trình KT ảnh hưởng đến không gian đường phố

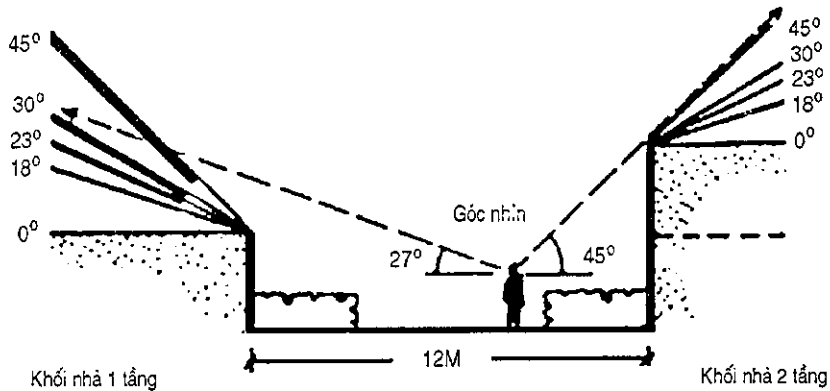
Mức độ cảm thụ phụ thuộc vào góc nhìn của người quan sát

Các góc nhìn khác nhau trong không gian đường phố



Khu vực cảm thụ chi tiết tổ hợp mặt đứng đường phố

Sự khác nhau của độ dốc mái và hiệu quả cảm thụ không gian

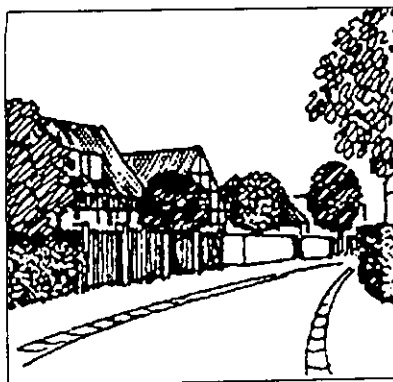
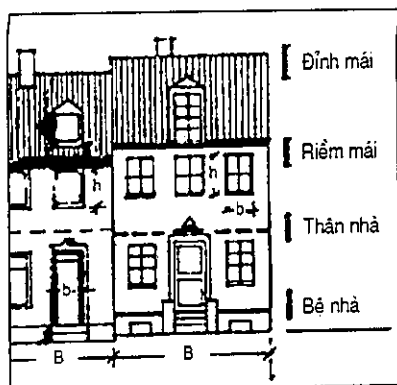


Hình 5.17: Góc nhìn và tầm mắt của người quan sát trong không gian đường phố

Khi thiết kế thẩm mỹ cho không gian đường phố, góc nhìn từ độ cao của tầm mắt người quan sát cần được đặc biệt quan tâm (hình 5.17). Hiệu quả thẩm mỹ của không gian các con đường được xác định bởi:

- Đầu hồi nhà hoặc mặt nhà, tỷ lệ, sự phân vị và chi tiết trang trí, vật liệu, màu sắc, bậc tam cấp... của các công trình kiến trúc dọc theo đường (hình 5.18).

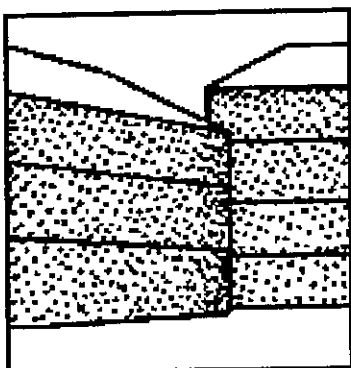
- Cách tổ chức và chi tiết của những "cảnh" phía trước nhà dọc hai bên đường (vườn trước nhà, sân trong...) (hình 5.19).



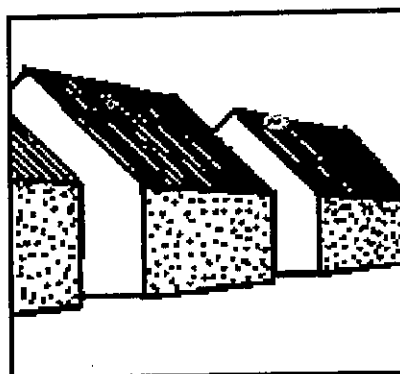
Hình 5.18: Mặt đứng KT ngôi nhà ảnh hưởng đến thẩm mỹ đường phố

Hình 5.19: Thẩm mỹ không gian đường phố phụ thuộc vào cảnh tượng của ngôi nhà vườn trước

- Hình dạng mái nhà với những độ dốc khác nhau. Ở những ngôi nhà thấp tầng, mái nhà được thể hiện rõ. Với những ngôi nhà cao 4 tầng, hiệu quả của hình dạng mái không còn nữa và chúng không tham gia đóng góp gì vào tỷ lệ của không gian (hình 5.20).



Mái nhà 4 tầng có hiệu quả với thẩm mỹ đường phố



Mái nhà 1 tầng đóng góp vào thẩm mỹ đường phố

Hình 5.20: Hình dạng mái nhà và thẩm mỹ đường phố

5.3.3. Thiết kế đường đi bộ

5.3.3.1. Khái niệm chung

Đường đi bộ trong đơn vị ở phải tạo được một bầu không khí sinh hoạt ấn tượng về không gian và thời gian. Ở đây do tốc độ đi lại chậm, người đi bộ cần có một môi trường được tổ chức rất chi tiết. Đường đi bộ phải đáp ứng các nhu cầu sử dụng, chúng phải có những điểm xác định phương hướng trong không gian, thể hiện đặc trưng của không gian, cũng như sự an toàn trong không gian và tạo được ấn tượng tốt về không gian. Có như vậy nó sẽ cuốn hút và lôi kéo người dân đến với môi trường này.

Khi thiết kế đường đi bộ cần chú ý tổ chức những khu vực khác nhau để có được những chuỗi không gian ấn tượng. Nó có thể là:

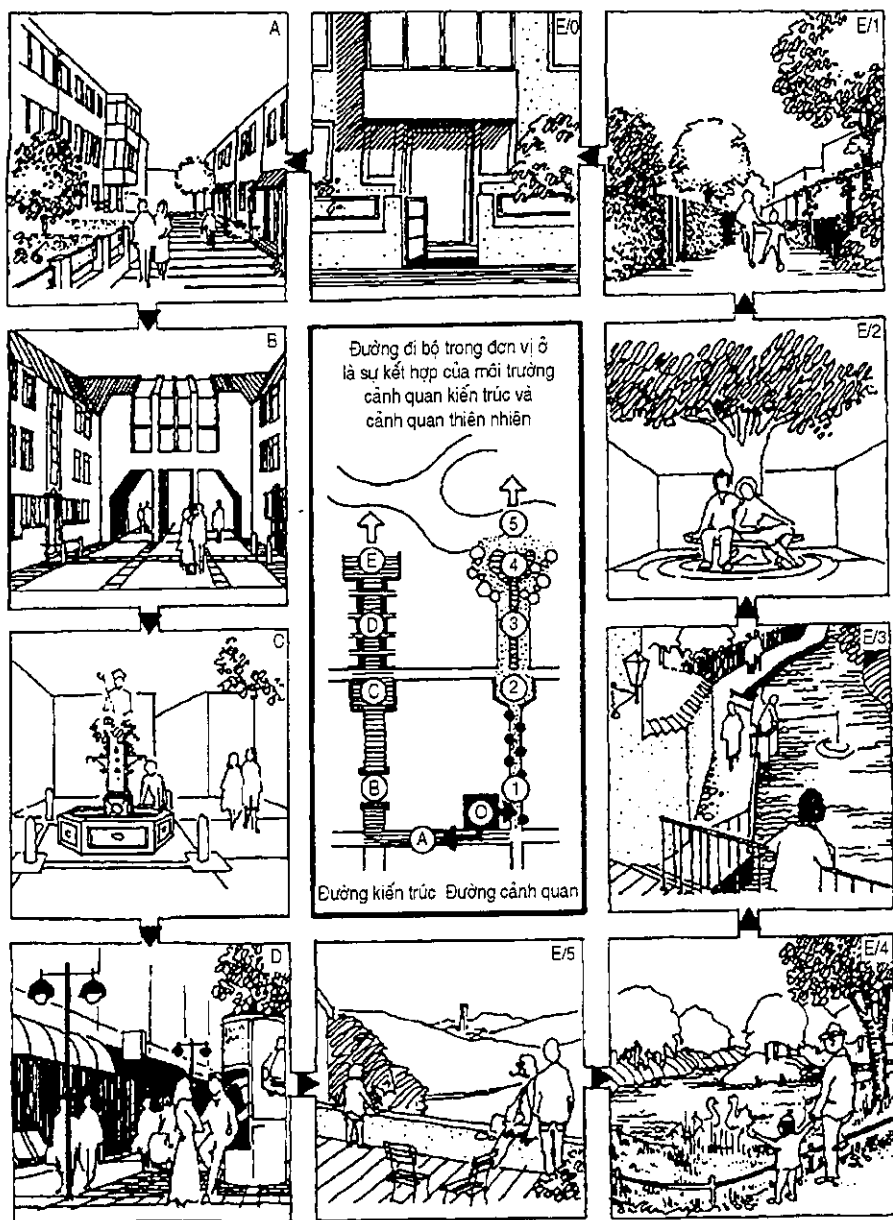
- + "con đường yên tĩnh" trong mối quan hệ với thiên nhiên
- + "con đường đô thị, sống động" liên quan đến các công trình kiến trúc và tổ chức không gian của thành phố.

5.3.3.2. Thiết kế các đường đi bộ trong đơn vị ở

Đường đi bộ trong đơn vị ở cần tạo được sự hấp dẫn của môi trường kiến trúc và môi trường thiên nhiên, nó là tập hợp một chuỗi những bức tranh đơn lẻ mà người đi bộ thu nhận được khi đi trên đường (hình 5.21):

Tổ chức đường đi cần chú ý đến tính chất sử dụng của nó: Người lớn dùng đường đi để đi lại đâu đó là chính, người già dừng lại thường xuyên để nghỉ ngơi, trẻ em hoạt động theo nhóm, đi không có mục đích dừng lại, nhưng rất quan tâm đến điều xảy ra trên đường. Trẻ em lớn và thanh niên sử dụng đường là những nơi gặp gỡ. Vì thế dọc trên đường đi cần bố trí những chỗ ngồi nghỉ là một khoảng không gian rộng hơn với cây xanh, ghế ngồi và những kiến trúc nhỏ. Cùng với những hàng cây ven đường thích hợp, chúng làm tăng chất lượng thẩm mỹ của môi trường sống.

Tổ chức đường đi cũng chính là tổ chức con đường để dẫn dắt và để cảm thụ. Không gian trống ngoài chức năng sử dụng còn là chỗ tạo điểm nhìn và để cảm thụ KTCQ.



Hình 5.21: Đường đi bộ trong đơn vị ở là một chuỗi các bức tranh đơn lẻ mà người đi bộ thu được khi được trên đường

- A. Đường trước nhà; B. Chi tiết kiến trúc đặc trưng; C. Quảng trường với tượng đài;
- D. Đường phố mua bán nhộn nhịp; E1. Nhà và vườn trước; E2. Đường dọc theo vườn;
- E3. Chỗ ngồi nghỉ với cây xanh và ghế băng; E4. Dòng sông chảy qua đơn vị ở;
- E5. Cây viền đơn vị ở; E6. Góc nhìn ra phía cảnh quan đẹp.

5.3.4. Tổ chức các diện tích trống trong đơn vị ở

5.3.4.1. Khái niệm

Khi đánh giá chất lượng của một đơn vị ở thì một nửa thuộc về căn hộ và nửa kia thuộc về ngôi nhà và môi trường ở xung quanh của nó. Điều đó đã nói lên tầm quan trọng của việc tổ chức các không gian mở có giá trị cao về thẩm mỹ phục vụ cho những nhu cầu sử dụng khác nhau.

Các hoạt động chức năng sẽ tạo ra bầu không khí của không gian mở. Thí dụ tại những ngã ba, ngã tư những khoảng trống là không gian xanh, nơi dừng lại, nơi gặp gỡ, hoạt động những điểm dịch vụ cũng như phục vụ những nhu cầu hàng ngày và có thể tạo ra những ấn tượng đặc biệt.

Không gian mở thể hiện ở phần giới hạn không gian của chúng, ở cấu tạo bề mặt của kiến trúc, của địa hình tự nhiên, bởi ánh sáng và bóng đổ, bầu trời và những trang thiết bị, nghệ thuật công cộng có ở trong nó.

5.3.4.2. Giải pháp tổ chức các sân vườn, diện tích trống trong môi trường ở

Không gian trống trong đơn vị ở có những chức năng khác nhau tùy thuộc vào vị trí của chúng. Nó có thể là những không gian ở trung tâm được tổ chức với ánh sáng, màu sắc nổi bật, có thể là những không gian chơi đùa ồn ào hay những không gian nghỉ ngơi yên tĩnh rất gần gũi với thiên nhiên.

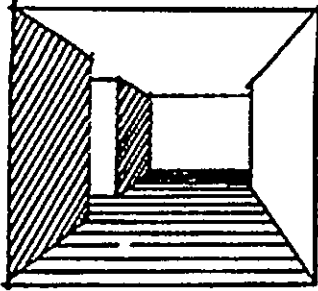
Tổ chức những yếu tố trong lòng không gian trống cần tạo sự ấm cúng và rõ ràng. Tùy từng nhu cầu sử dụng, đặc điểm cảnh quan tự nhiên, vị trí và hình dạng của nó có thể có những giải pháp khác nhau.

Các phương tiện của tổ hợp sân vườn, diện tích trống là sử dụng vật liệu với cách cấu tạo bề mặt "cứng" hay "mềm", là hình dạng khu đất, là sử dụng các yếu tố như cây xanh, địa hình cao thấp, những chi tiết trang trí thí dụ cây xanh, đèn, vòi phun nước, ghế ngồi, những tảng đá... (hình 5.22).

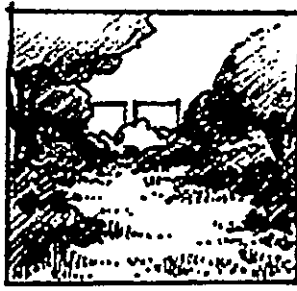
5.3.5. Tổ chức biên giới trong đơn vị ở

Trong các khu ở cần có biên giới của từng khu với những cổng vào như hình ảnh của những chiếc cổng làng truyền thống. Ở quy mô nhỏ hơn, đơn vị ở hoặc nhóm nhà không cần tổ chức các cổng vào song cũng nên tổ chức đường ranh giới riêng cho từng khu vực

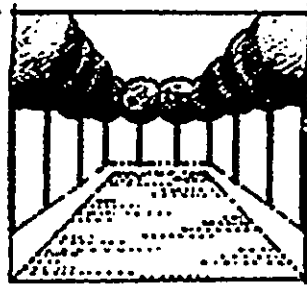
GIỚI HẠN CỦA KHÔNG GIAN MỞ



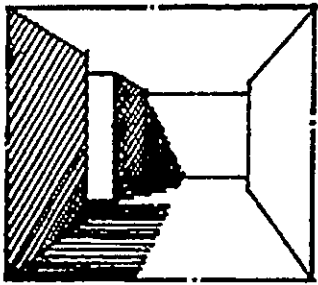
Công trình kiến trúc



Vườn cây nhỏ



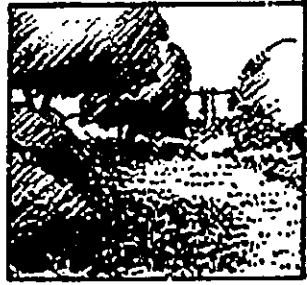
ÁNH SÁNG VÀ BÓNG ĐỔ



Bóng đổ khô cứng

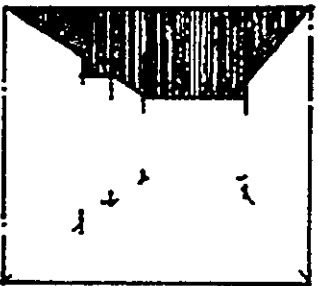


Bóng đổ vừa phải

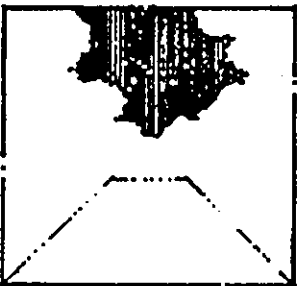


Hoà nhập

BẦU TRỜI VÀ KHÔNG GIAN MỞ



Giới hạn không gian mạnh



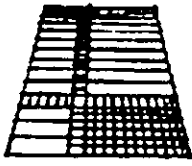
Chuyển tiếp
bầu trời và không gian



Hoà nhập
bầu trời và không gian

Hình 5.22: Các phương tiện tổ hợp không gian mở

MẶT ĐẤT, DIỆN TÍCH BỀ MẶT



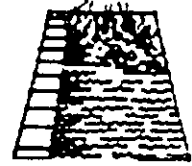
Lát gạch "cứng"



Thảm cỏ "mềm"



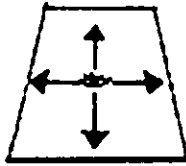
Thảm cỏ và bụi cây



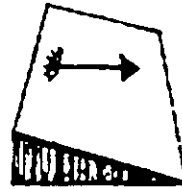
Mặt nước

HÌNH DẠNG KHU ĐẤT

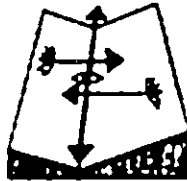
Mặt phẳng



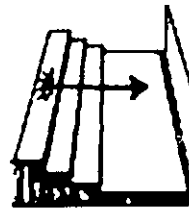
Mặt nghiêng



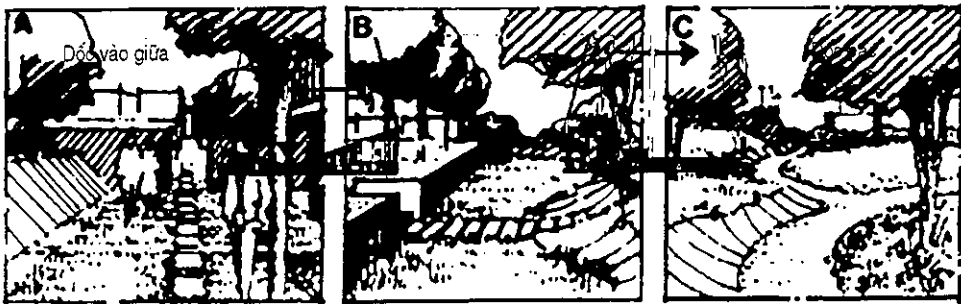
Dốc vào giữa



Dốc bậc



CÁC PHƯƠNG DIỆN TỔ HỢP KHÔNG GIAN SỐNG



Tổ hợp không gian cứng và mềm

Hình 5.22: Các phương tiện tổ hợp không gian mở (tiếp theo)

- Biên giới cho nhóm nhà

Biên giới đảm bảo sự an toàn của từng nhóm và người ta có thể kiểm soát được sự xuất hiện của những người lạ ở khu vực. Đường biên giới của nhóm cũng để "khẳng định" đặc tính chiếm lĩnh không gian của cộng đồng với một khu vực "riêng" mà ở đó người ta có trách nhiệm quản lý, tổ chức và bảo vệ.

Biên giới của nhóm nhà là những con đường. Nó còn có thể là những ký hiệu quy ước, là đường biên giới ước lệ như bụi cây thấp, hàng rào đơn giản hoặc bằng cách thay đổi vật liệu lát nền, vỉa hè, thí dụ từ cỏ sang vật liệu lát hoặc từ màu này sang màu khác...

- Biên giới của đơn vị ở

Biên giới của đơn vị ở xác định phạm vi của đơn vị ở này với đơn vị ở khác trong khu ở, trong mối quan hệ với với thành phố và với môi trường xung quanh. Nó giới hạn một không gian chức năng truyền thống của làng quê, nó góp phần đảm bảo an ninh của khu vực, phù hợp với tính cục bộ bản địa của người dân, chịu sự ảnh hưởng của nền sản xuất nhỏ chưa qua giai đoạn phát triển TBCN và sau hết nó nâng cao tính tự quản của họ.

Biên giới của các đơn vị ở thường là đường giao thông, đôi khi có thể là các yếu tố cảnh quan như kênh, mương, vườn cây, không gian mở... của khu vực. Biên giới trong đơn vị ở thường là các công trình, là các bức tường đặc tạo sự cách biệt với khu vực xung quanh trong trường hợp có yêu cầu cách ly cao hay chống ồn. Hàng rào thường dùng là sắt, nan hoa bê tông cốt thép với tính chất thoáng của nó sẽ không hạn chế tầm nhìn và cảnh quan. Bụi cây và các hàng cây thấp được sử dụng như một sự ngăn cách luồng khách đi đường.

5.4. TKĐT VÀ TỔ CHỨC KTCQ CỦA NHÓM NHÀ TRONG ĐƠN VỊ Ở

5.4.1 Khái niệm chung

Nhóm nhà ở là một thành phần cơ bản trong đơn vị ở. Về mặt chức năng nhóm nhà ở là nơi chốn để người dân thực hiện mối quan hệ giao tiếp cộng đồng, một nhu cầu rất quan trọng trong lối sống truyền thống của người

Việt. Khái niệm "bán anh em xa, mua láng giềng gần" đã thể hiện nhu cầu đó. Không gian sinh hoạt cộng đồng này có thể được tổ chức ngay trong phạm vi của ngôi nhà, song không gian ngoài nhà của các nhóm nhà đóng vai trò chủ chốt nhất. Việc bố trí các ngôi nhà trong một nhóm nhà là tiền đề để tổ chức các hoạt động sinh hoạt ngoài nhà. Ở phạm vi này, người dân có quan hệ thân thiết với láng giềng, cùng nhau tổ chức, sử dụng và có trách nhiệm bảo vệ không gian này.

Về mặt thẩm mỹ, bố cục các nhóm nhà sẽ xác định nên không gian và tính chất của các không gian trống và không khí sinh hoạt ngoài trời của nhóm nhà sẽ góp phần tạo nên cảm giác ấm cúng thân mật và mang sắc thái riêng cho từng khu vực.

Các hoạt động chức năng trong nhóm nhà phụ thuộc vào lứa tuổi vào nhóm người sử dụng, bao gồm:

- *Chỗ chơi cho thanh thiếu niên*

+ Những hoạt động tĩnh như đào hố cát, sân chơi đồ hàng cho trẻ dưới 8 tuổi thường ở sát ngôi nhà trong tầm kiểm soát của bố mẹ, những không gian riêng tư cho trẻ lớn.

+ Những hoạt động ồn ào cho thiếu niên như sân cầu lông, sân bóng bàn, chỗ đùa nghịch. Những khu vực chơi này có thể phân khu động và tĩnh tách biệt rõ ràng hoặc có thể tĩnh động đan xen.

- Chỗ hoạt động nghỉ ngơi giải trí cho người lớn tuổi, người già như: chỗ ngồi nghỉ quan sát, đọc báo, chỗ đánh cờ... TKĐT và KTCQ cho nhóm nhà ở là tạo lập các không gian trống được giới hạn bởi kiến trúc của các nhà và đặc biệt là tổ chức không gian chuyển tiếp giữa những ngôi nhà và không gian đường phố để tạo nên một sự hài hòa và thống nhất giữa khu vực riêng tư của các căn hộ, ngôi nhà và khu vực công cộng của đường phố.

5.4.2. Tổ chức không gian các nhóm nhà dạng biệt thự trong đơn vị ở

5.4.2.1. Đặc điểm cơ bản

Đối với loại hình nhà ở biệt thự, các nhà ở được bố trí thưa và thoáng trên khu đất. Đặc trưng của nó là sự sắp xếp tự do của các ngôi nhà trên mảnh đất

và hầu như hoàn toàn theo ý định và thói quen của chủ nhà. Diện tích đất càng lớn thì sự tự do trong bố trí mặt bằng càng cao, trái lại khu đất càng bé càng cần được quy định trong thiết kế xây dựng công trình và sân vườn. So sánh với các loại hình ở khác, nhà ở gia đình kiểu này cần nhu cầu diện tích đất lớn. Ngày nay giá mua đất và chi phí hạ tầng cao... đã làm cho khoảng cách giữa các nhà ngày càng nhỏ, loại hình nhà ở mật độ cao thường được ưa chuộng hơn. Tuy nhiên loại hình nhà ở này vẫn được xây dựng tại các đơn vị ở nông thôn hay ngoại ô với tiêu chuẩn ở cao cấp (hình 5.23).



Hình 5.23: Nhà ở biệt thự

5.4.2.2. Giải pháp TKĐT và tổ chức KTCQ cho nhóm nhà biệt thự

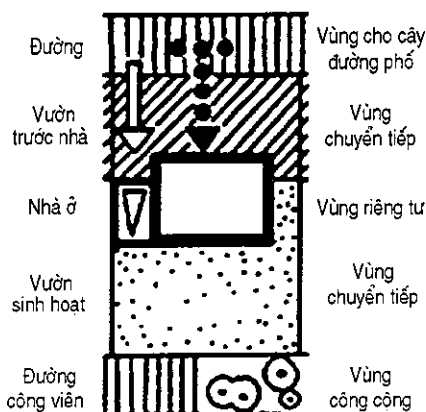
a) Giải pháp bố trí các nhóm nhà

Thiết kế các ngôi nhà biệt thự thường có những hình khối hình học rõ ràng còn kiểu mái thì cần tổ chức giống nhau ít nhất là cho một cụm. Hình ảnh chung của một nhóm nhà biệt thự ít khi được xác định bởi hình thức kiến trúc của từng ngôi nhà mà phần lớn được tạo nên bởi một tập hợp các yếu tố tạo hình ví dụ: cảnh quan, địa hình, mật độ xây dựng, hình dáng khu đất, tổ chức giao thông, bố cục sân vườn và công trình. Tập hợp các yếu tố đó càng đặc trưng bao nhiêu thì hình ảnh của chúng càng phong phú bấy nhiêu. Nhiệm vụ của người thiết kế là tạo nên hình ảnh thống nhất cho cả nhóm nhà, một đơn vị ở dựa trên các nét đặc trưng của khu vực. Điểm nhìn

có thể bao quát cả khu cần được khai thác, cũng như khai thác các điểm nhìn từ không gian công cộng, của những con đường.

b) Tổ chức không gian chuyển tiếp trong nhà kiểu biệt thự:

- Không gian chuyển tiếp là sự chuyển tiếp từ khu vực công cộng sang khu vực riêng tư, là bộ phận tạo nên sự liên kết về tỷ lệ, tỷ xích, chất liệu... của con đường và kiến trúc ngôi nhà; nó cần được nghiên cứu kỹ lưỡng để có được một giải pháp, một ngôn ngữ riêng về tổ hợp. Các tổ hợp mặt đứng ngôi nhà, cấu trúc vật liệu, hình dạng cửa sổ, cửa đi, vườn trước nhà là những bộ phận đóng góp vào vùng chuyển tiếp giữa không gian nhà ở và không gian đường phố (hình 5.24).

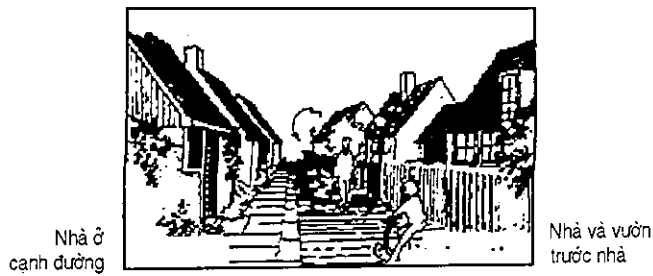


Hình 5.24: Mặt bằng vườn trước nhà là bộ phận chuyển tiếp giữa ngôi nhà và không gian đường phố

- Giải pháp thiết kế không gian chuyển tiếp giữa nhà ở và không gian đường phố: Phụ thuộc vào cách tổ chức vườn trước nhà, giải pháp tổ chức không gian này có thể theo hình thức "đóng" hoặc "mở".

+ Vùng chuyển tiếp theo dạng đóng:

Trong trường hợp như vậy, hàng rào không được ngăn cản tầm nhìn từ đường phố, thường hàng rào phải thấp hơn 1,2m và có thể làm bằng gỗ, cây cắt xén hoặc giàn cây. Các dạng hàng rào của nhà biệt thự cần có nhiều chủng loại, sinh động (hình 5.25).



Hình 5.25

+ Vùng chuyển tiếp theo dạng mở:

Ngôi nhà và con đường có mối quan hệ trực tiếp về tổ hợp. Ngôi nhà tham gia vào bức tranh tổng thể của vùng chuyển tiếp và không gian đường phố. Các vườn nhỏ được tổ hợp mang đặc tính riêng (hình 5.26).



Hình 5.26

+ Vùng chuyển tiếp có thể đóng hoặc mở dọc theo hai bên đường phố (hình 5.27).



Vườn sinh hoạt trước nhà

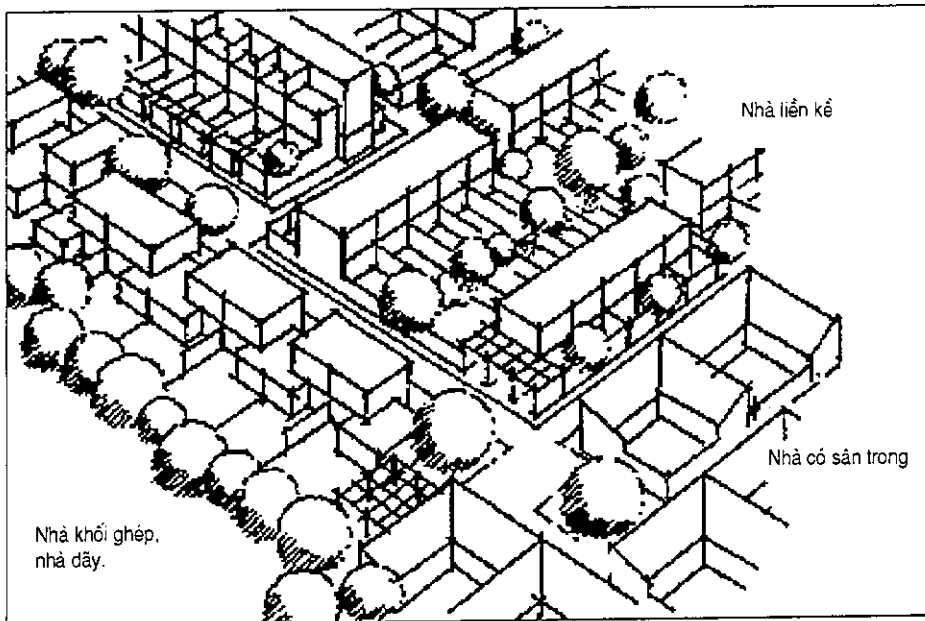
Hình 5.27

5.4.3. Không gian trong nhóm nhà ở thấp tầng mật độ cao

5.4.3.1. Đặc điểm chung

Mật độ xây dựng có ảnh hưởng đến yếu tố tạo hình của quần thể. Khi khu đất ngày càng nhỏ khoảng cách giữa các công trình ngày càng bé thì sự cảm thụ của khu vực mật độ cao chuyển dịch từ hình khối của công trình sang hình thức kiến trúc mặt đứng và sân vườn bởi vì các ngôi nhà sẽ liền kề với nhau. Khoảng trống còn lại là khoảng cách giữa các nhóm nhà, là đường phố, diện tích cây xanh và sân vườn. Hình ảnh của khu vực được thể hiện bằng hình thức kiến trúc của cả khối lớn cùng với các chi tiết trang trí, tường rào, cây xanh.

Trong khi ở các nhà biệt thự thì cây, bụi cây, khóm hoa có thể làm giảm bớt sự khác biệt của kiến trúc giữa các ngôi nhà, trái lại trong trường hợp xây dựng mật độ cao, chúng không còn khả năng cân bằng sự khác biệt của các ngôi nhà. Điều đó có nghĩa là việc tạo hình của các ngôi nhà trong nhóm phải có ngôn ngữ giống nhau (hình 5.28).



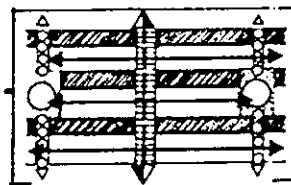
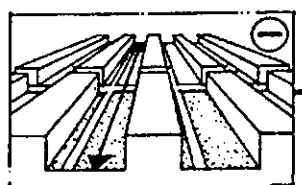
Hình 5.28: Tạo hình ngôi nhà có ngôn ngữ giống nhau kết hợp với cây xanh

5.4.3.2. Các giải pháp bố trí nhóm nhà

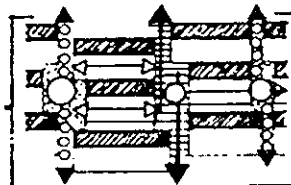
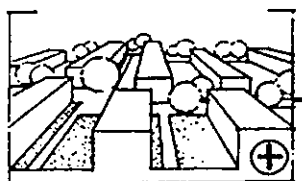
Có hai giải pháp chính trong tổ chức nhà ở thấp tầng mật độ cao là: xây dựng theo dãy và xây dựng tạo sân trong

a) Giải pháp xây dựng theo dãy:

Đặc điểm chính của loại nhà này là bố trí nhà và vườn theo hướng Bắc - Nam để có điều kiện thông gió và che nắng tốt. Tuy nhiên việc bố trí các nhà song song dễ dẫn tới sự đơn điệu về không gian. Khi mặt chính cùng quay về hướng gió tốt và mặt sau quay về hướng bắc sẽ làm khó khăn cho mối quan hệ láng giềng. Để khắc phục hiện tượng này nên tạo cách bố trí thoáng giữa các ngôi nhà với không gian chuyển tiếp để sử dụng cho cộng đồng.



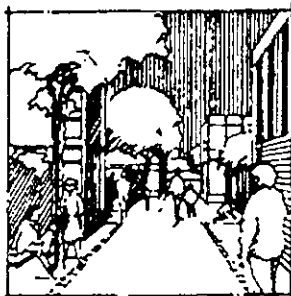
Nhà dãy bố trí song song



Nhà dãy phân chia theo nhóm



Đường phố và lối vào nhà



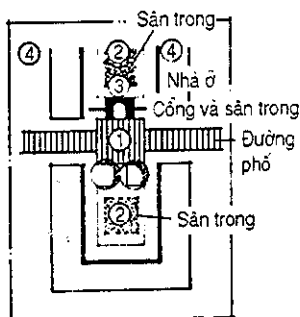
Con đường vuông góc
tạo các ngõ tư

Hình 5.29: Giải pháp bố trí nhà theo dãy

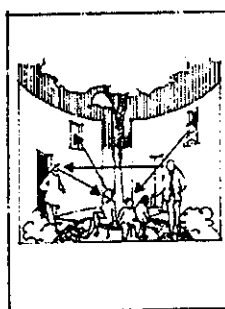
Để tránh các ngôi nhà nằm sát với con đường, người ta tạo ra những không gian mở ở lối vào nhà. Ngoài ra còn tạo những con đường vuông góc với mặt nhà được bố trí bên nhau để phân chia thành các nhóm nhà cũng như để tổ chức không gian cộng đồng và để tăng tính chất riêng tư của thể loại cấu trúc này (hình 5.29).

b) Các nhà tạo thành nhóm xung quanh sân trong

Trong cấu trúc thể loại này các sân vườn riêng ở lối vào nhà nhóm hợp lại với nhau thành một không gian lớn có thể sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Đó là nơi chuyển tiếp từ đường phố công cộng vào sân trong của cộng đồng. Những dãy nhà hay những nhóm nhà đặt ngược lại với nhau tạo nên không gian bán công cộng để sử dụng cho nghỉ ngơi giải trí và giao tiếp cộng đồng. Trong giải pháp này, cánh nhà dài theo hướng tốt, mặt sân mở về hướng Đông Nam để đón gió mát. Bằng cách tổ chức khéo cũng có thể loại trừ ảnh hưởng bất lợi của khối nhà ở hướng xấu (hình 5.30).



Tổ chức không gian công cộng riêng tư và bán công cộng



Sân trong là nơi sinh hoạt và gặp gỡ



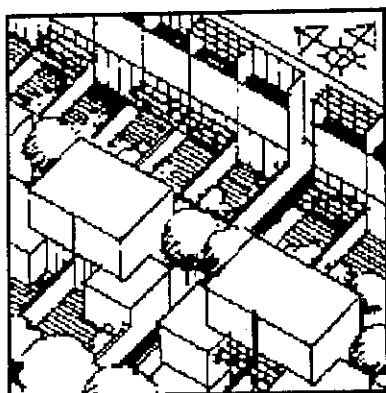
Vườn nhỏ và những dãy nhà bố trí như một "tiền phòng lớn"



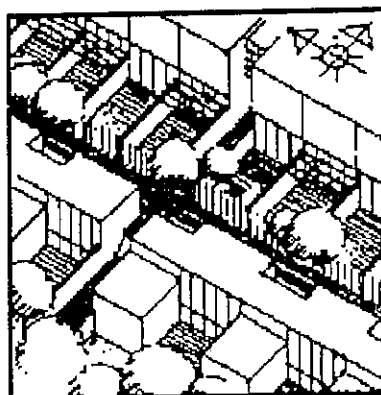
Sân trong là không gian sinh động

Hình 5.30: Giải pháp bố trí nhà có sân trong

c) *Bố trí hỗn hợp các kiểu nhà khác nhau theo nhóm và theo dãy:*
 Nếu như bố trí khéo léo các kiểu nhà có thể tạo được một tổ hợp rất sinh động phong phú của khu vực và đạt được một hình ảnh ấn tượng có màu sắc riêng (hình 5.31).



Nhà liên kế và nhà ghép đôi



Nhà liên kế và nhà có vườn

Hình 5.31: Bố trí hỗn hợp các kiểu nhà

5.4.3.3. Giải pháp tổ chức khu vực chuyển tiếp trong đơn vị ở mật độ cao

a) Khái niệm chung

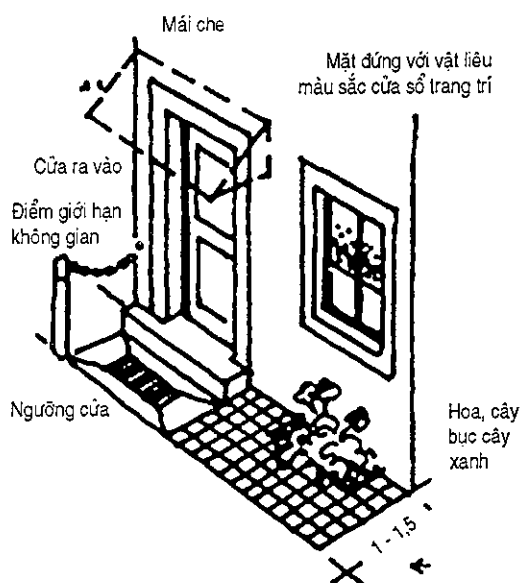
Mật độ xây dựng càng cao và không gian trống càng ít thì lại càng phải thoả mãn nhu cầu giao tiếp và hoạt động trong không gian công cộng của đơn vị ở. Bầu không khí thân mật và ấm cúng sẽ tạo được cảm giác dễ chịu cho người dân và khách đến thăm cũng như tạo được cảm giác an toàn trong không gian công cộng.

Một yếu tố quan trọng về mặt tâm lý của người dân là một mặt cần có cảm giác về một sự riêng tư, được phân định rõ ràng về ranh giới nhưng mặt khác lại đòi hỏi tính chất công cộng của khu vực. Cuộc sống bên trong của ngôi nhà không đóng khung trong những "pháo đài", chúng cần tiếp xúc với những cái xảy ra ở ngoài nhà. Tổ chức khu vực chuyển tiếp đòi hỏi nhiều hơn là tổ chức thẩm mỹ đơn thuần. Nó phải là tổ chức cách giao tiếp cộng đồng như xây một cái "cầu nối" giữa họ, để tìm kiếm sự thể hiện của cái riêng và cái chung và không gian chuyển tiếp là một bộ phận tổ hợp của môi trường sống.

b) Các giải pháp tổ chức không gian chuyển tiếp

Kiến trúc nhà ở và vùng chuyển tiếp cần tạo được hình dạng có tính riêng tư trong sử dụng và tổ hợp. Kiến trúc sư khi thiết kế không chỉ gói gọn vào ngôi nhà chính mà còn tổ hợp vườn và lối vào ngôi nhà để tạo được sự hấp dẫn về TKĐT và KTCQ.

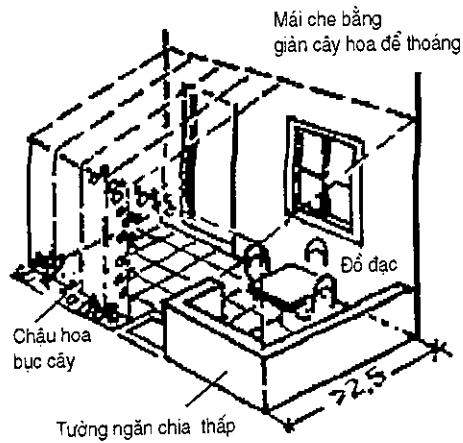
- Khu chuyển tiếp là vườn cây trước nhà: vườn trước nhà ở là khu vực được tổ hợp theo sở thích của cá nhân mang những nét riêng. Vườn có thể tổ chức theo dạng mở và đóng (hình 5.32).



Hình 5.32: Sân trước nhà tạo tính riêng tư

- Khu vực chuyển tiếp bằng bổ sung thêm phần xây dựng:

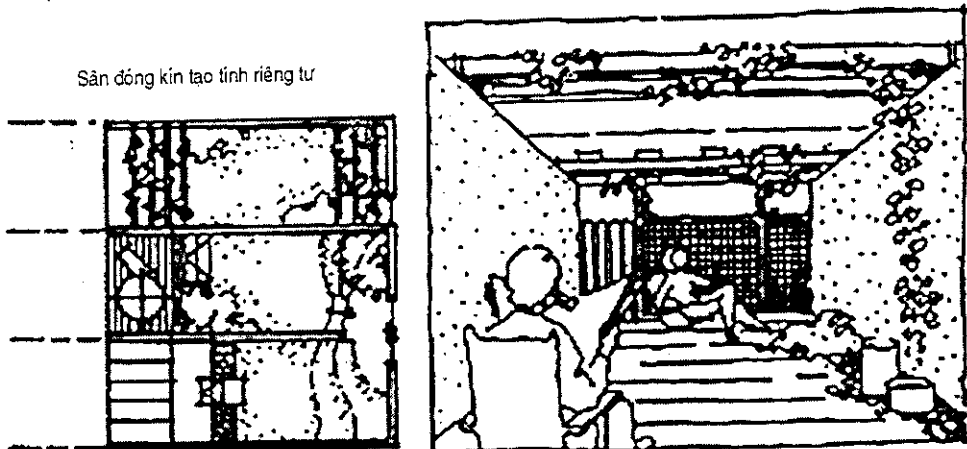
Nếu để tự do tổ chức vùng chuyển tiếp mang tính "riêng tư" bằng việc xây thêm những bộ phận công trình với vật liệu, màu sắc... sẽ có thể dẫn đến sự hỗn độn về hình thức cũng như làm hàng xóm chướng mắt, khó chịu. Vì thế khi đưa vào những ý thích riêng của cá nhân cần có được thoả thuận của láng giềng và cần có quy định để có được sự hài hoà theo trong tổng thể chung. Giải pháp chủ yếu chỉ là bổ sung mái che mưa nắng, hành lang, giàn cây, kết cấu chịu lực mái bằng gỗ, thép, kính (hình 5.33).



Hình 5.33: Khu vực chuyển tiếp

- Khu vực chuyển tiếp là vườn sinh hoạt của từng gia đình

Mật độ xây dựng cao, khoảng cách giữa các ngôi nhà nhỏ sẽ ảnh hưởng xấu đến tính riêng tư trong khu vực. Bằng cách tổ chức mở có thể đạt được ấn tượng về một vườn có không gian lớn, song để đảm bảo tính riêng tư, cần giữ những khoảng không gian nhỏ trước nhà. Khi cần bảo vệ sự riêng tư không bị quấy rầy, vườn trước nhà được tổ chức như một sân sinh hoạt đóng kín (hình 5.34).

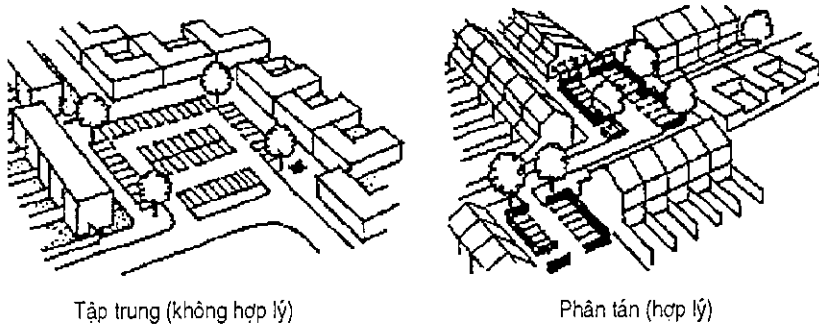


Hình 5.34: Thiết kế vườn trước nhà

Tổ chức vườn sinh hoạt có thể bù lại sự đơn điệu và không có phương hướng trong xây dựng nhà dãy.

c) Tổ chức chỗ đỗ xe và gara

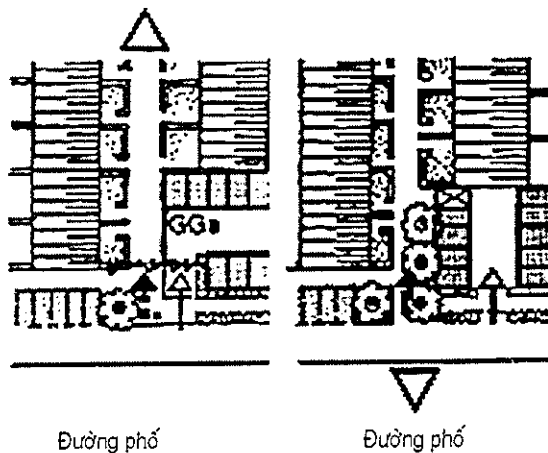
- Chỗ đỗ xe ô tô ngoài trời có thể bố trí trong không gian đường phố và có thể bố trí riêng trên những khoảng đất trống. Trường hợp này có thể bố trí tập trung hoặc phân tán. Giải pháp phân tán ưu điểm hơn về mặt sử dụng và về mỹ quan (hình 5.35).



Hình 5.35: Sự gắn kết của tổ hợp chỗ đỗ xe ngoài trời

Bố trí chỗ đỗ xe cần tách riêng luồng người và luồng xe cũng như không ảnh hưởng đến mỹ quan của khu vực và giữ được hình ảnh của đường đi bộ là hình ảnh của lối vào nhà.

- Gara ô tô riêng cho từng gia đình có thể có mái che, đặt ở tầng hầm và ngoài trời cho từng ngôi nhà.



Hình 5.36: Chỗ đỗ xe không ảnh hưởng đến mỹ quan của khu vực

5.4.4. Không gian trong nhóm nhà ở nhiều tầng

Nhà ở chung cư là mô hình ở hiện đại, là giải pháp chính để thỏa mãn nhu cầu ở cho người dân tại các đô thị của Việt Nam, chất lượng ở của khu nhà chung cư nhiều tầng với nhà ở gia đình thấp tầng thường rất khác biệt và sự thỏa mãn nhu cầu ở của người dân trong ngôi nhà ở và trong môi trường ở ngoài nhà là khác nhau.

So với nhà ở gia đình thấp tầng riêng biệt, nhà ở nhiều tầng có những nhược điểm không thể tránh khỏi. Tuy nhiên nếu nghiên cứu giải quyết kỹ lưỡng không gian sống của người dân và với những chi phí vừa phải vẫn có thể nâng cao chất lượng sống trong căn hộ và ngoài căn hộ, qua đó sự khác nhau về chất lượng so với nhà ở gia đình riêng biệt sẽ được giảm bớt.

TKĐT và KTCQ cho đơn vị ở trong nhà ở chung cư trước tiên bao gồm khai thác điều kiện tự nhiên riêng cho từng khu đất, lựa chọn hình dáng ngôi nhà cũng như bố trí chúng trong quy hoạch. Hình ảnh đặc sắc riêng của khu ở phụ thuộc nhiều vào tổ chức không gian của toàn khu, của từng nhóm nhà, từng khối nhà và kể cả những không gian cửa vào của từng ngôi nhà.

Các khối nhà có nhiều kiểu khác nhau: kiểu điểm, kiểu đường với các biến thể là kiểu chữ U, kiểu sân trong, kiểu chữ Z, kiểu cong, kiểu tròn và kiểu giạt cấp. Những hình dạng khối nhà khác nhau tạo ra sự phong phú về thẩm mỹ của các khu ở.

Bố cục các khối nhà trong nhóm nhà: Để tránh lối bố cục còn buồn tẻ hiện nay trong nhà ở chung cư, cần có nhiều thể loại bố cục khác nhau hơn trong các nhóm nhà ở để tạo hiệu quả thẩm mỹ. Tổng quát có thể có những dạng cơ bản sau:

5.4.4.1. Không gian nhóm nhà xây dựng theo kiểu dãy

a) Đặc điểm

Xây dựng theo dãy có những ưu điểm sau:

- Ngôi nhà có hướng tối ưu, tạo khả năng thông gió tốt.
- Tạo được bóng đổ của nhà này sang sân nhà khác trong một thời gian dài, hợp lí về mùa hè.

- Thích ứng với đặc trưng của địa hình khu đất do kích thước chiều dài, chiều rộng của nhà rất linh hoạt.

- Khả năng sử dụng không gian trống có chất lượng về mặt sinh thái, có hiệu quả về vi khí hậu và việc tổ chức chức năng một cách linh hoạt.

Nhược điểm của giải pháp này là:

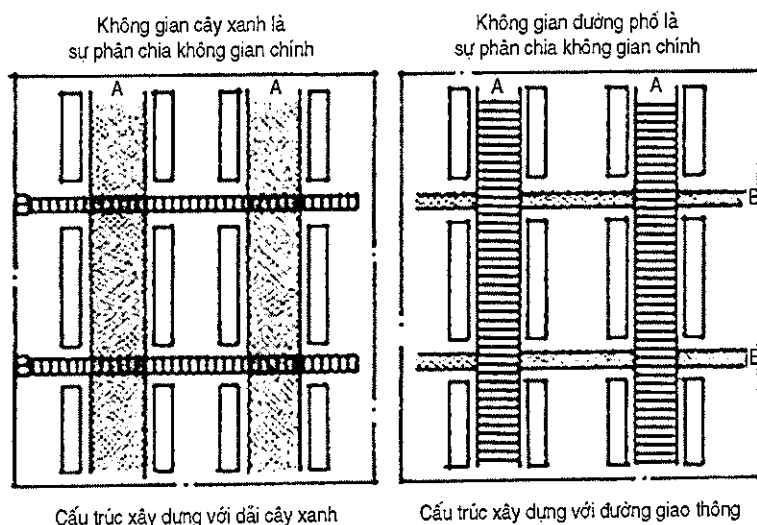
- Do sự lặp đi lặp lại một cách đồng đều của các ngôi nhà tạo cảm giác đơn điệu.

- Cấu trúc của khu xây dựng và đường phố chưa tạo ra những liên kết có tính bắt buộc.

- Không tạo ra không gian chính phụ rõ ràng do việc xấp xếp các ngôi nhà và thiếu không gian quảng trường, đường phố.

- Cấu trúc không gian không rõ ràng, khó có ấn tượng về phương hướng, về không gian và đặc trưng của địa điểm.

- Khi các ngôi nhà có kiến trúc giống nhau sẽ tạo một hình ảnh buồn tẻ, nhưng khi chúng khác nhau sẽ tạo ra hình ảnh lộn xộn.



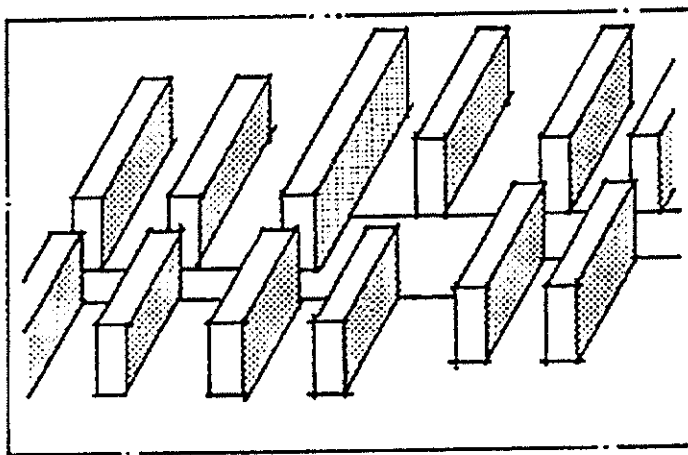
Hình 5.37: Nhà ở xây dựng theo dạng kiểu xếp hàng linh

b) Giải pháp tổ hợp nhà theo dãy

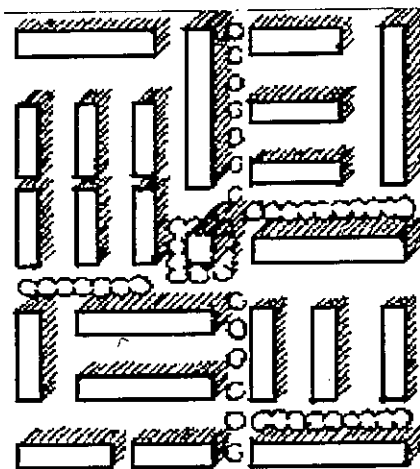
Những nhược điểm của giải pháp tổ hợp xây dựng theo dãy có thể được hạn chế nhờ giải pháp tổ hợp không gian trống để đạt được 1 cấu trúc rõ

ràng, một trình tự về hình ảnh phong phú đa dạng của không gian trống, sử dụng với mục đích công cộng, bán công cộng và bán riêng tư. Khi hình ảnh xây dựng tổng thể không đạt được thì ở mức độ nhỏ hơn, việc cảm thụ ở "độ cao tầm mắt" cần đạt được bằng việc tạo ra một không gian ngoài trời phong phú, ấn tượng, mang dấu ấn riêng...

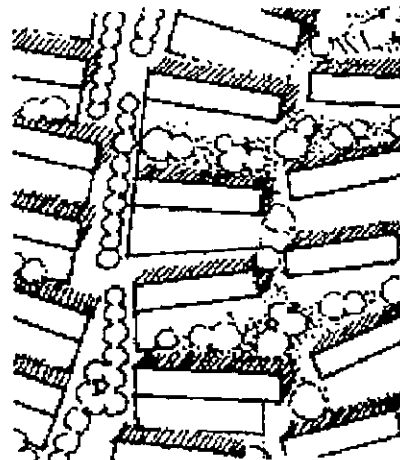
Những dạng bố cục các khối nhà theo dãy là kiểu xếp hàng lính (hình 5.37), kiểu bố trí so le (hình 5.38), kiểu cấu trúc vuông góc (hình 5.39), kiểu bố cục tự do (hình 5.40).



Hình 5.38: Xây dựng theo dãy, với các khối nhà bố trí giống nhau kiểu so le



Hình 5.39: 3 kiểu bố trí vuông góc

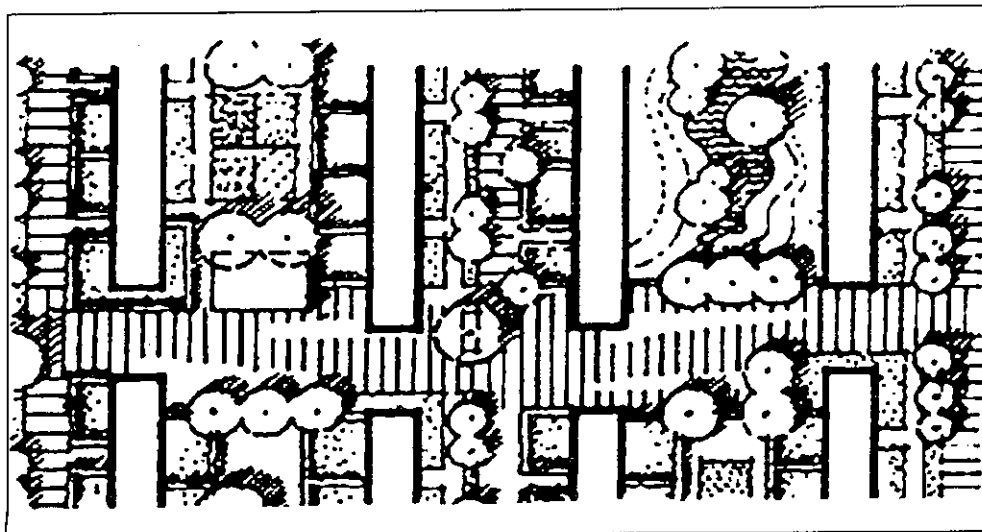


Hình 5.40: Kiểu bố trí tự do

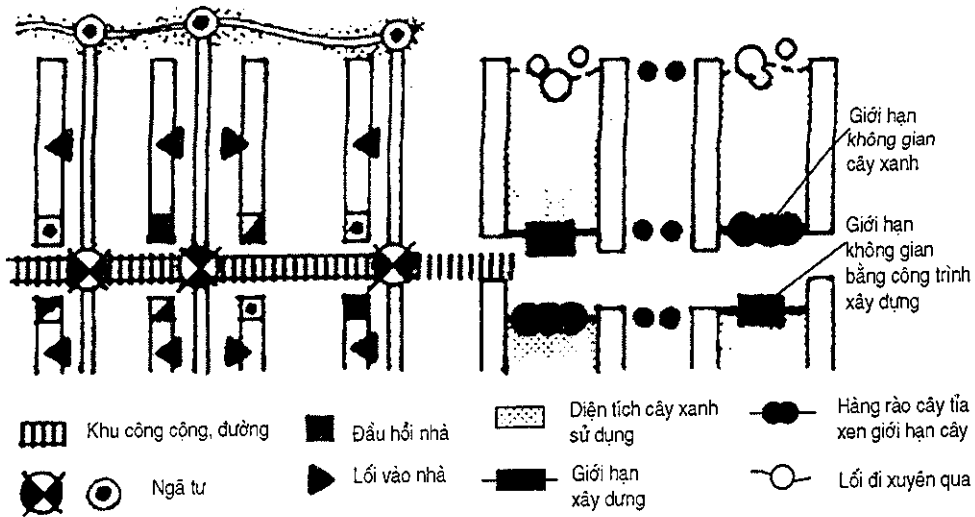
Kiểu lưới ô vuông hoặc kiểu xếp hàng lính được sử dụng phổ biến nhất. Mỗi giải pháp có những hiệu quả khác nhau về không gian (không gian mở và không gian đóng) cũng như khả năng sử dụng không gian để tạo tầm nhìn hay tạo tính riêng tư trong không gian.

Khi những nhà dây tạo với nhau một góc nghiêng ta có kiểu bố cục không vuông góc còn gọi là kiểu bố cục tự do. Kết quả là hình dạng không gian tạo thành không có quy luật và là không gian "mở". Tổ chức không gian của nó dường như là "lỏng lẻo" song về mặt thẩm mỹ chúng đạt được những sắc thái riêng.

Trong giải pháp tổ hợp theo dãy, hình dạng các không gian trông có thể giống nhau nhưng việc tổ hợp đường đi, cây xanh khác nhau có nét đặc trưng riêng, đa dạng sẽ làm cho hình ảnh toàn cảnh khu vực thay đổi phong phú và sinh động (hình 5.41). Ngoài ra có thể kết hợp hai nhà quay mặt vào nhau để tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng, tuy nhiên giải pháp này sẽ mang đến một nhà có hướng bất lợi về thông gió (hình 5.42) Việc trang trí mặt đứng công trình bằng chất liệu, hình thức, màu sắc cũng làm bớt vẻ buồn tẻ của tổng thể.



Hình 5.41: Giải pháp tổ chức không gian

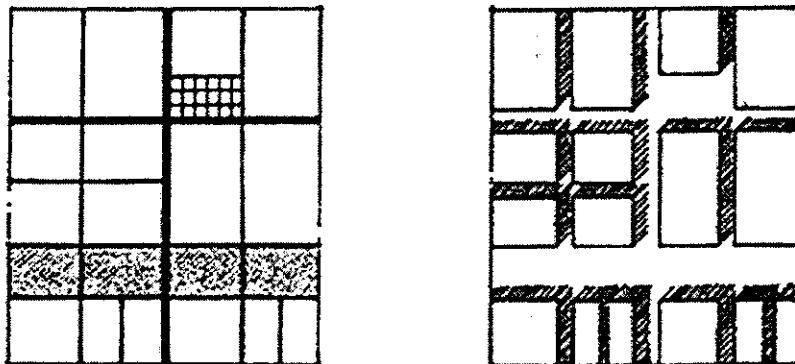


Hình 5.42: Bố trí nhà và lối vào nhà

5.4.4.2. Không gian nhóm nhà kiểu ô phố

a) Đặc điểm

Những ô phố có cấu trúc dạng ô cờ với hình dáng có quy tắc hoặc không có quy tắc và có độ to nhỏ khác nhau. Cấu trúc này có ưu điểm là có thể dễ tạo ra bất kỳ một quy mô diện tích nào tùy theo yêu cầu công năng (hình 5.43). Các ngôi nhà bám theo mặt đường và tạo nên ô phố với sân trong sử dụng chung. Mối tương quan giữa hình dáng đường phố,

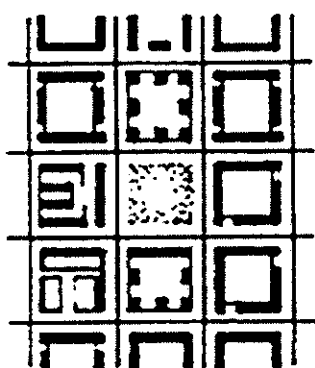


Hình 5.43: Cấu trúc, không gian kiểu ô phố... phân chia (không gian đường phố và khối tích xây dựng)

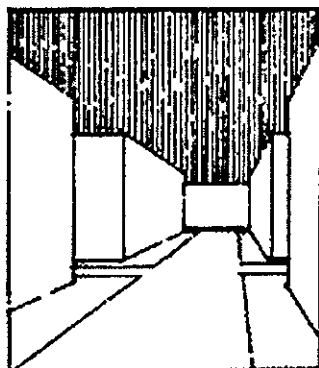
quảng trường với công trình tạo ra hình ảnh của không gian chung. Công trình càng sát nhau thì bộ mặt của không gian đường phố càng được tạo nên rõ nét. Nếu xây dựng các ô phố đậm chặt, từng nhà riêng lẻ sẽ gắn kết vào hình khối chung. Khi ấy tính đa dạng của từng công trình cần được kiểm soát để có được tính thống nhất trong quần thể.

b) Giải pháp xây dựng theo kiểu ô phố

Thí dụ về giải pháp xây dựng theo ô phố với lưới mô dul giống nhau được thể hiện ở (hình 5.44).



Hình 5.44:
Cấu trúc phố
với lưới môdul
giống nhau



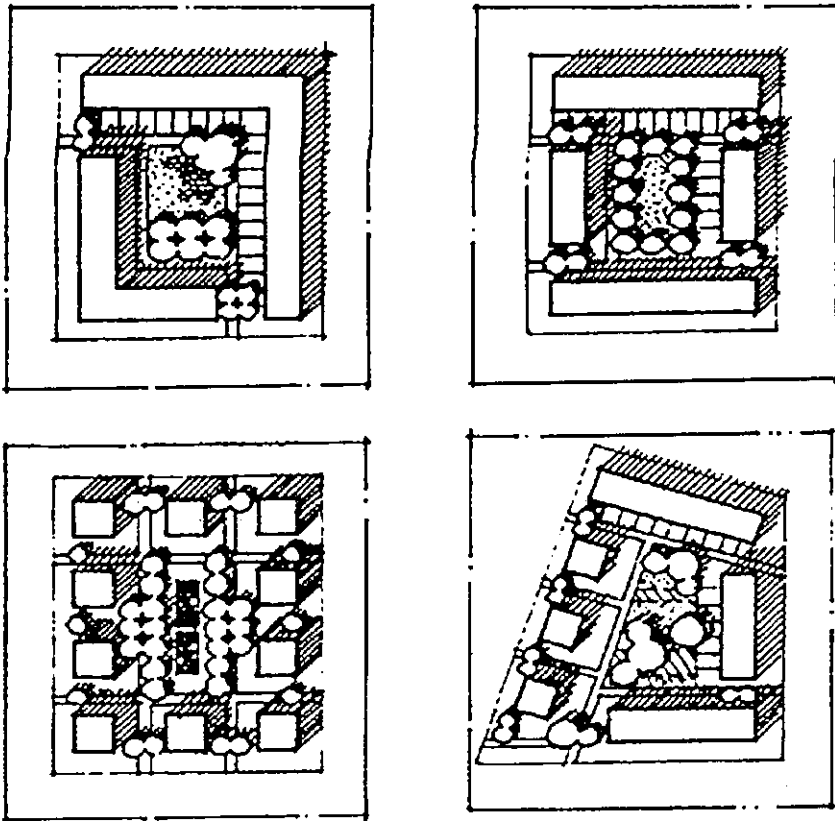
Không gian bên ngoài
(Đường phố)



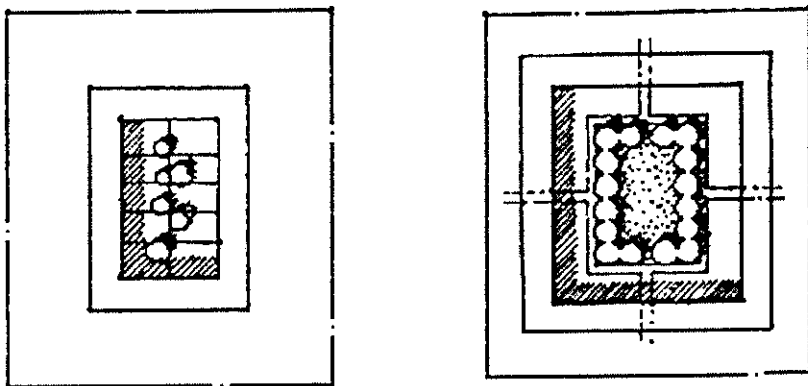
Không gian bên trong
khu vực riêng tư

Hình 5.45

Giải pháp này tạo được sự tách biệt giữa sự ồn ào, sống động mang tính công cộng của đường phố với sự yên tĩnh, kín đáo mang tính riêng tư của không gian trong bên trong các công trình (hình 5.45). Ngoài ra những bóng đổ ở khu vực sân trong cũng đạt một hiệu quả che nắng tốt. Tuy nhiên các ô phố có hình dạng đóng kín cũng sẽ tạo cảm giác chật hẹp, khả năng thông gió kém. Để có cảm giác dễ chịu và điều kiện vi khí hậu tốt có thể tạo ra các lỗ mở cho khối nhà. Chúng là những "cửa sổ" để ánh sáng và không khí từ ngoài vào khu vực sân trong (hình 5.46). Việc sử dụng của sân trong, phụ thuộc vào mối tương quan giữa kích thước của mặt bằng, mật độ và độ cao của ngôi nhà. Nó có thể để sử dụng riêng biệt cho từng căn hộ hoặc sử dụng chung cho cả cộng đồng (hình 5.47).



Hình 5.46: Thí dụ về nhà xây theo kiểu ô phố "mở"



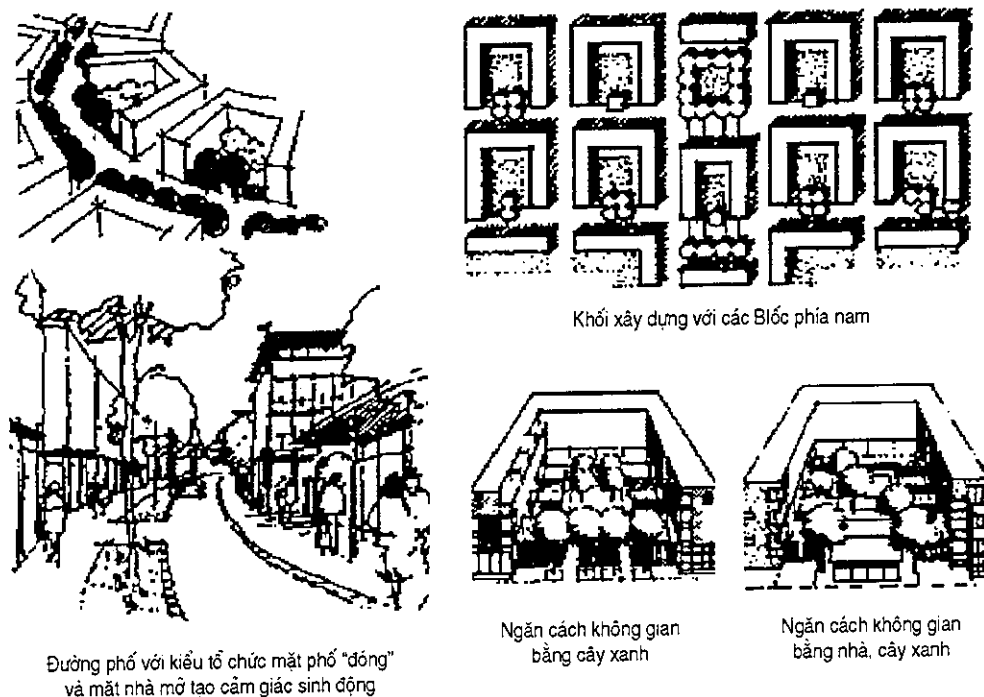
Chia nhỏ sân trong để sử dụng riêng

Sân trong lớn để sử dụng chung

Hình 5.47: Sân trong và cách sử dụng chung hoặc riêng

5.4.4.3. Xây dựng theo kiểu ô phố mở

Giải pháp này kết hợp các ưu điểm về cấu trúc và không gian của các giải pháp xây dựng theo kiểu ô phố đóng với những ưu điểm về vi khí hậu của giải pháp xây dựng theo dãy. Cách xây dựng theo các ô phố mở với khối nhà hình chữ U để tạo khả năng chiếu sáng và thông gió tốt hơn. Giải pháp này vẫn tạo tiền đề để xây dựng một cấu trúc không gian rõ ràng, phong phú về tổ hợp và tạo được một không gian sống tốt phù hợp với điều kiện khí hậu của nước ta (hình 5.48).



Hình 5.48: Xây dựng theo kiểu ô phố mở

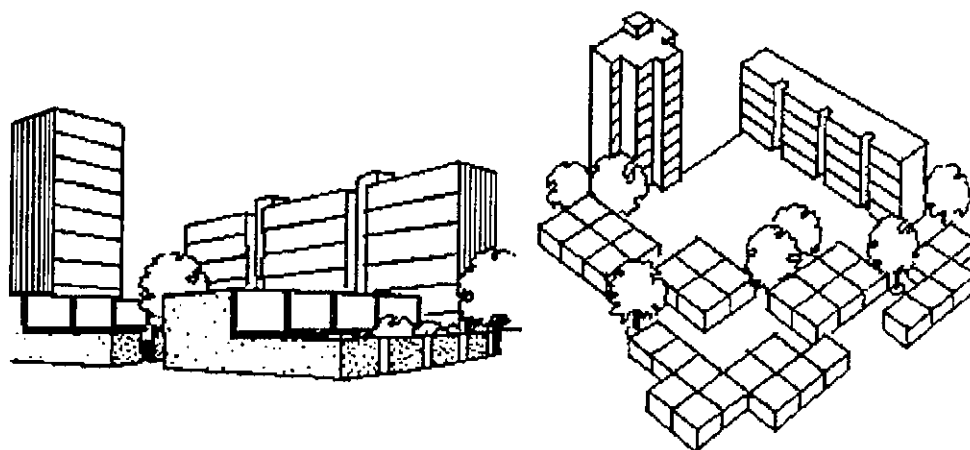
5.4.4.4. Giải pháp hỗn hợp

Ở giải pháp hỗn hợp, nhà nhiều tầng (nhà điểm và nhà tấm), nhà thấp tầng theo dãy nhà có chiều cao và hình khối khác nhau, được bố trí trong một nhóm ở. Loại này thường được kết hợp giữa nhà ở theo kiểu "điểm" và các công trình công cộng, thường là các công trình thương mại chạy dài nằm ở tầng 1. Sự tương phản giữa các khối nhà tạo sự phong phú về không gian. Giải pháp này được áp dụng khi khu ở có đường biên giới với đường giao

thông của khu vực, hoặc trong những đơn vị ở có vị trí tại trung tâm của thành phố. Một số thí dụ về cách tổ hợp này là:

- Nhà tám nhiều tầng và nhà thấp tầng ở phía trước. Tổ hợp có mật độ cao song được tổ chức phong phú do chiều cao của khối nhà thay đổi và thay đổi cách phân vị.

- Nhà cao tầng dạng điểm, nhà nhiều tầng dạng tấm và nhà thấp tầng tạo thành một quần thể. Ở đây có sự tương phản giữa nhà cao tầng có khối nhà lớn chặt chẽ và nhà ở gia đình có kích thước nhỏ, xây dựng thoáng (hình 5.49).



Hình 5.49

5.4.4.5. Tổ chức không gian chuyển tiếp giữa căn hộ và môi trường xung quanh.

a) Đặc điểm chung

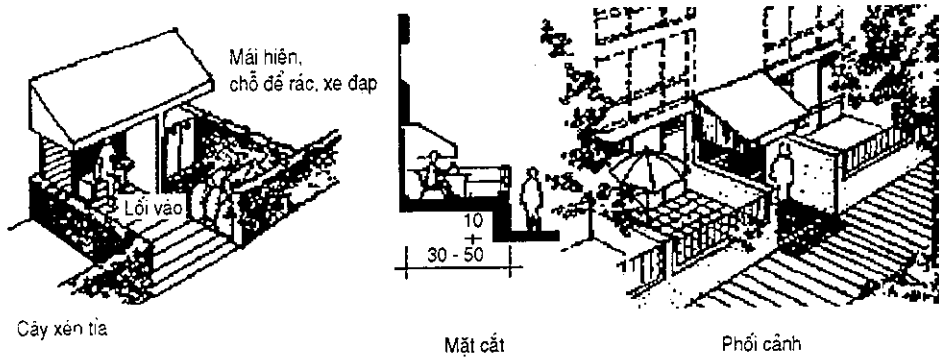
Nhà ở gia đình thấp tầng có nhiều khả năng và cách thức tổ chức mối quan hệ của những người dân với hàng xóm của họ, giữa cá thể với cộng đồng trong không gian chuyển tiếp. Trong nhà ở chung cư, người dân cũng có mối liên hệ với cộng đồng song ngôi nhà chung cư đã đóng các khu vực riêng tư của mỗi căn hộ.

Những người dân trong cả hai loại nhà ở trên đều có cùng nhu cầu giao tiếp như nhau, vì thế điều rất quan trọng là phải chú ý một cách đặc biệt đến việc tổ chức khu vực chung và không gian chuyển tiếp trong nhà ở chung cư.

b) Giải pháp tổ chức không gian chuyển tiếp

- Không gian chuyển tiếp là khu vực cửa vào nhà ở

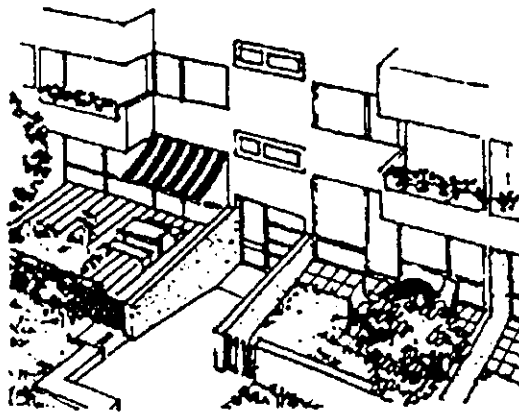
Hình ảnh chuyển tiếp giữa nhà ở và đường phố là khu vực cửa vào nhà ở. Hình ảnh của lối vào như là "tấm danh thiếp của ngôi nhà". Khu vực trước lối vào cho nhà ở chung cư bao gồm vườn trước nhà, hiên trước nhà, vườn dọc theo ngôi nhà (hình 5.50).



Hình 5.50: Khu vực trước lối vào nhà ở chung cư

- Khu vực chuyển tiếp là vườn, hiên, sân

Trong các căn hộ chỉ có được không gian bên ngoài nhỏ hẹp là ban công và logia, những bộ phận khác như vườn, hiên, sân cũng phần nào bổ sung thêm cho nhu cầu của người dân sống ở tầng i. Những căn hộ có vườn như vậy rất thích hợp với những gia đình đông con (hình 5.51).



Hình 5.51: Căn hộ tầng 1 với vườn trước nhà

5.4.4.6. Tổ chức chỗ đỗ ô tô cho nhà ở chung cư trong đơn vị ở

Điểm lợi thế của nhà ở nhiều tầng là có thể bố trí nhiều căn hộ song cũng đặt ra yêu cầu diện tích để đỗ xe.

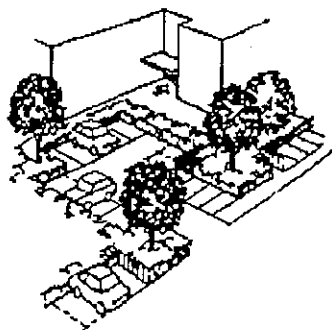
Để đáp ứng nhu cầu chỗ đỗ xe với giá thành thấp, chỗ đỗ xe ngoài trời là một giải pháp hợp lý song cũng đem đến vấn đề về thẩm mỹ của môi trường ở. Chỗ đỗ xe ở tầng hầm hay trong nhà gara để xe riêng là một giải pháp song giá thành để mua hoặc thuê một chỗ như vậy là khó khăn đối với người dân về mặt kinh tế, đặc biệt đối với những nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập trung bình.

Việc giải quyết cần phải cân bằng giữa nhu cầu và khả năng và phải tìm một giải pháp hợp lý giữa nhu cầu không gian, yếu tố kinh tế và yêu cầu thẩm mỹ. Sau đây sẽ đưa ra một số giải pháp về cách tổ chức chỗ đỗ ô tô trong nhóm nhà ở nhiều tầng.



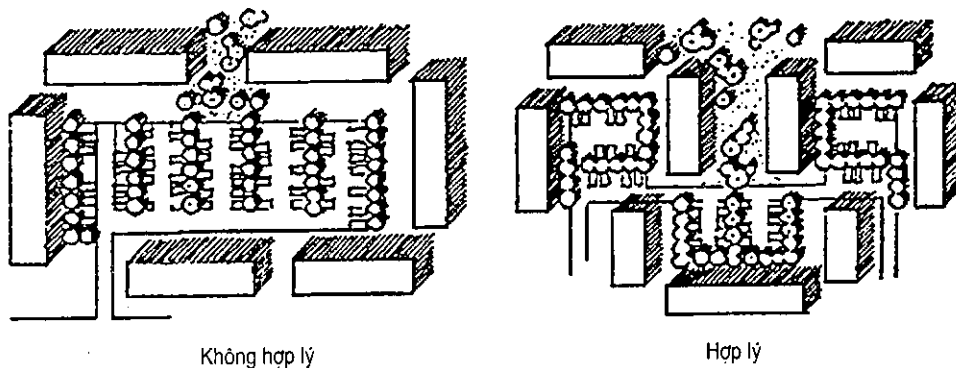
Hình 5.52: Tổ chức bãi đỗ xe không ảnh hưởng đến mỹ quan đơn vị ở

Tổ chức chỗ để xe ô tô cần tính đến ảnh hưởng của nó đến chức năng sử dụng, đến luồng ra vào ngôi nhà của người đi bộ, đến tầm nhìn của người ở và còn ảnh hưởng đến mỹ quan của khu vực (hình 5.52). Chỗ đỗ xe không được ngăn cản tầm nhìn bằng cách bố trí ở đầu hồi nhà, những vị trí khuất hay sử dụng việc hạ cốt của nền đất (hình 5.53).



Hình 5.53: Phân chia không gian hạ thấp cốt nền, trồng cây để đảm bảo mỹ quan

Chỗ đỗ xe tập trung tại sân trong của ngôi nhà với một diện tích khổng lồ tạo hình ảnh không đẹp, không hợp lý bằng chỗ đỗ xe phân tán thành từng nhóm (hình 5.54).



Hình 5.54: Biện pháp tổ chức bãi đỗ xe

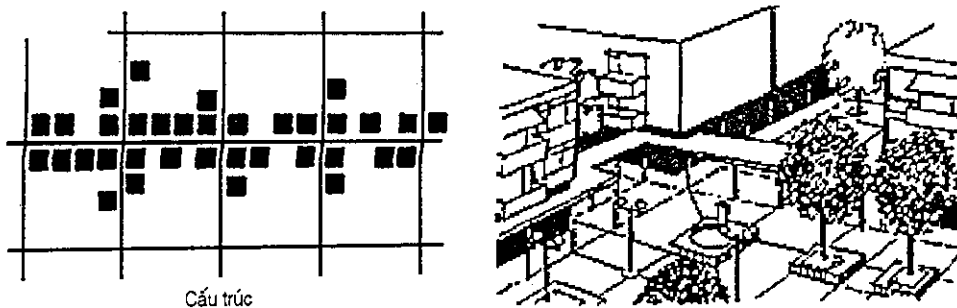
5.5. KHÔNG GIAN THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

Những công trình dịch vụ bao gồm nhiều thể loại với nhiều chức năng khác nhau như cửa hàng, quán ăn, cửa hàng sửa chữa, bưu điện, giặt là... Trong phạm vi của chương này, sẽ chỉ giới thiệu những cửa hàng buôn bán, những cửa hàng nhỏ, cửa hàng trung bình và trung tâm buôn bán trong các đơn vị ở.

Tuy nhiên việc giới hạn này cũng cần được hiểu rằng không chỉ giải quyết chung trong một quy hoạch riêng lẻ mà việc tính toán các chức năng và tổ hợp chúng phải được nghiên cứu cùng nhau trong mối tương quan về mặt chức năng và thẩm mỹ.

5.5.1. Đường phố mua bán

Dạng cổ điển của một khu vực bán hàng là sự tập trung của những cửa hàng ở trên đường phố với quy mô khác nhau, từ cửa hàng nhỏ mua bán trong phạm vi láng giềng đến những đường phố mua bán của thành phố lớn, tương ứng với các nhu cầu khác nhau, từ nhu cầu hàng ngày đến nhu cầu hàng tháng (hình 5.55).



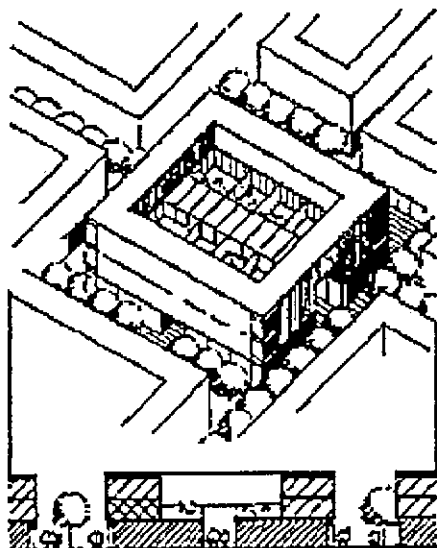
Cấu trúc

Hình 5.55: Cấu trúc đường phố mua bán

5.5.2. Trung tâm mua bán

5.5.2.1. Đặc điểm chung

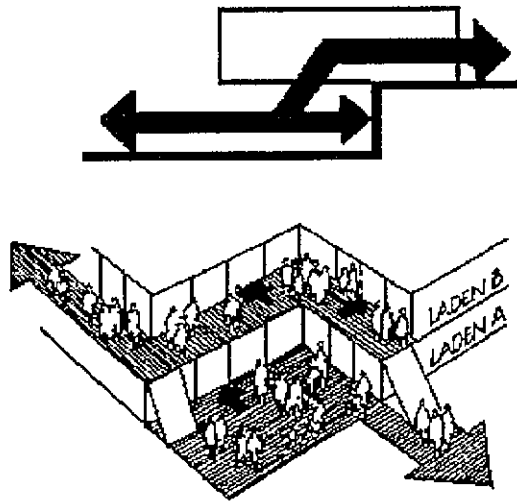
Trung tâm mua bán là sự tập trung của những cửa hàng và các công trình công cộng khác trong một ngôi nhà xây dựng độc lập. Trung tâm mua bán có thể có những quy mô rất khác nhau: từ trung tâm mua bán của đơn vị ở đến những trung tâm với vai trò của thành phố, phục vụ cho nhu cầu dịch vụ ngày càng tăng, từ nhu cầu hàng ngày đến nhu cầu hàng tháng (hình 5.56).



Hình 5.56: Trung tâm mua bán

5.5.2.2. Các giải pháp thiết kế trung tâm mua bán

Chức năng của trung tâm mua bán có thể bố trí theo chiều ngang trong nhà 1 tầng, theo chiều đứng trong nhà nhiều tầng. Trong trường hợp trung tâm mua bán có nhiều tầng thì cần tạo sự sử dụng độc lập giữa các tầng và tạo điều kiện dễ nhìn thấy và dễ tiếp cận đến từng bộ phận ở các tầng là như nhau (hình 5.57).



Hình 5.57: Trung tâm mua bán nhiều tầng

Trung tâm mua bán thường có cấu trúc đơn chức năng, đôi khi nó kết hợp với văn phòng và nhà ở. Do quy mô của hoạt động chức năng và

những công trình kèm theo như đường giao thông, chỗ đỗ xe.. ngày càng lớn vì thế cần đặt ra nhu cầu gắn kết của trung tâm về mặt tổ hợp vào môi trường đô thị.

Sự phù hợp về mặt quy hoạch của những trung tâm nhỏ trong đơn vị ở là dễ có khả năng. Trung tâm có quy mô càng lớn, thì càng cần phải chú ý tổ hợp những không gian hình khối và mặt đứng của nó để ăn nhập với những công trình xung quanh (hình 5.58).

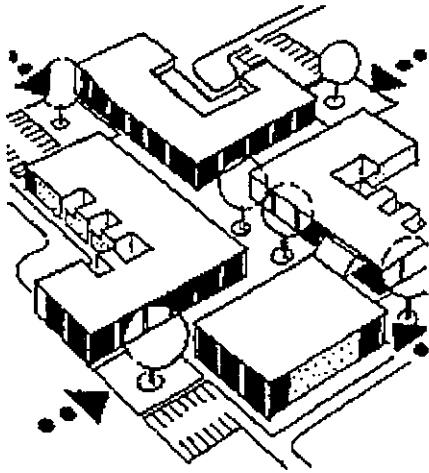
B. Trung tâm được mở rộng bằng cửa kính rộng, dễ gần, tổ hợp mở của lối vào, phân vị đẹp ở mặt đứng

D. Quảng trường phía trước có cây xanh, cổng và tử trung bày hàng đạt được sự chuyển tiếp của cửa hàng đến đường phố mua bán.

F/G. Mặt đứng được tổ hợp với sân nhận hàng kín đáo, có những chi tiết sinh động

I. Tổ chức mái trông dễ chịu và hài hoà với cảnh quan xung quanh

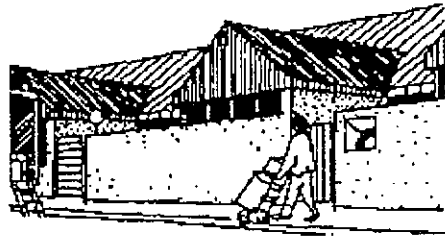
K. Văn phòng và nhà ở tạo được sự liên kết với không gian xung quanh.



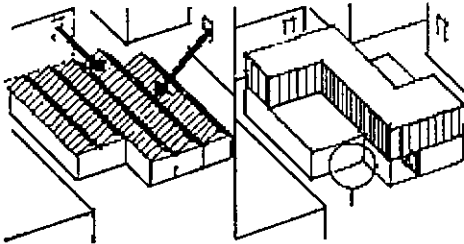
Phân vị mặt đứng với cửa kính rộng, lối vào, cây xanh tạo sự cởi mở hấp dẫn



Quảng trường có cây xanh, không gian đẹp, hấp dẫn, chuyển tiếp với không gian đường phố

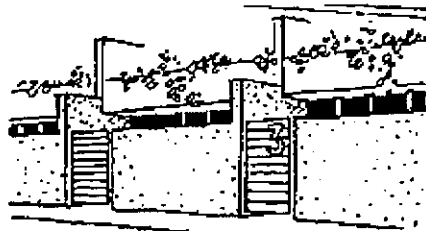


Mặt đứng với các chi tiết sinh động



Tổ chức mái hợp lý

Tạo liên kết với xung quanh



Hình 5.58

5.5.2.4. Bố trí và tổ hợp đường phố mua bán như là một đường đi bộ

a) Đặc điểm chung

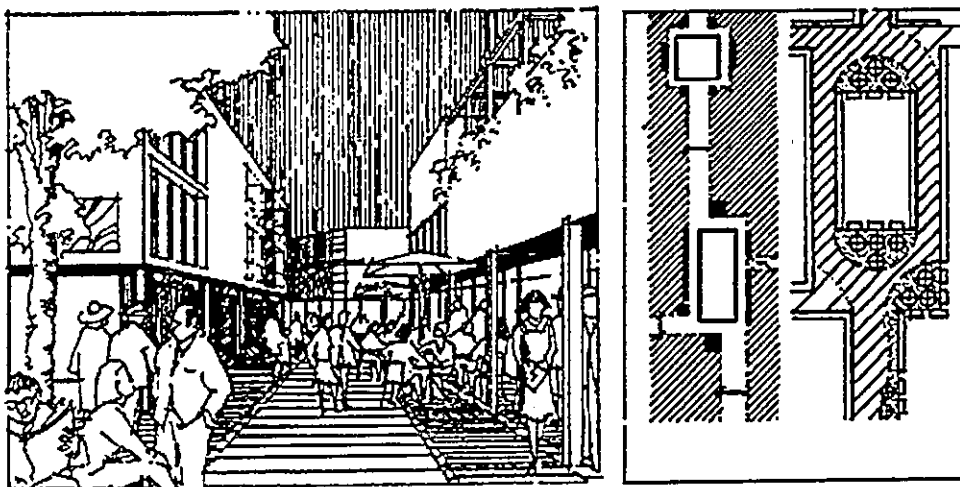
Đường phố mua bán được tổ chức như một đường đi bộ sẽ rất thú vị và hấp dẫn, tạo được một không gian đi lại an toàn, một điều kiện thư giãn tốt, không bị quá rầy. Đồng thời không gian này còn được tổ hợp tốt về thẩm mỹ, với các trang thiết bị phong phú, đa dạng.

Về mặt tổ hợp có thể tạo nên các đường phố đi bộ là những sân khấu để trình diễn giới thiệu về thương mại, (càng độc đáo bao nhiêu càng đẹp bấy nhiêu). Tuy nhiên nên lưu ý là tự do cũng cần phải sử dụng ở một mức độ và tránh thái quá. Cần phải dựa trên những yếu tố về hình thức, tỷ lệ, môi trường, tính truyền thống của đường phố, những đặc trưng của địa phương.... làm cơ sở để phát triển và thể hiện tính chất riêng tư của khu vực này.

Một cơ cấu không gian phong phú với một tỷ lệ không gian tốt của từng khu vực sẽ cho cảm giác dễ chịu cũng như tạo mối liên hệ chức năng chặt chẽ với môi trường xung quanh sẽ đem đến cho khu vực mua bán một giá trị mong muốn lâu dài.

b) Giải pháp thiết kế đường phố mua bán như một khu vực đi bộ

Sự hấp dẫn của vùng đi bộ có thể lôi kéo một số lượng lớn người đến khu vực này. Người ta cảm thấy dễ chịu khi hoạt động trong khu vực. Điều rất quan trọng là việc xác định kích thước và tổ chức nó phải tránh không tạo ra một sự thúc ép nào và tạo được một sự yên tĩnh, tiện nghi của khu vực (hình 5.59).



Hình 5.59: Đường phố mua bán ở trung tâm

Chương 6

MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG TRONG ĐƠN VỊ Ở

6.1. NHỮNG YÊU CẦU CHUNG

Các đơn vị ở thường được giới hạn bởi các đường phố chính toàn thành, đường phố chính khu vực, đường phố khu nhà ở, có khi là đường cao tốc, khối cây xanh, mặt nước, sông, suối v.v...

Với quy mô diện tích trên dưới 30 ha và giao thông có tính chất nội bộ, trong đơn vị ở có những yêu cầu khác nhau về cơ bản với giao thông trong phạm vi toàn đô thị. Đó là không đòi hỏi tốc độ cao mà phải đảm bảo tốt nhất điều kiện đi lại trong đơn vị ở được thuận tiện, đảm bảo điều kiện an toàn, yên tĩnh trong đơn vị ở và không ảnh hưởng xấu đến điều kiện đi lại ở bên ngoài đơn vị ở.

Những yêu cầu chung trong việc giải quyết vấn đề giao thông trong đơn vị ở như sau:

- Đảm bảo sự liên hệ giữa các bộ phận trong đơn vị ở được thuận tiện nhất, nếu có thể với đoạn đường ngắn nhất.
- Không bố trí đường xuyên thẳng qua đơn vị ở vì sẽ tạo điều kiện thu hút các dòng giao thông thành phố đi qua với lưu lượng và tốc độ lớn gây xáo trộn về giao thông và ảnh hưởng đến môi trường yên tĩnh bên trong đơn vị ở.
- Bố trí vườn hoa, trường học, trường mẫu giáo xa luồng giao thông lớn của thành phố. Thường trường học, trường mẫu giáo được đặt sâu vào phía trong từ 50 mét trở lên so với đường chính của đô thị.
- Đảm bảo sự liên hệ thuận tiện giữa các đường giao thông bên ngoài đơn vị ở với các đường phố trong đơn vị ở.
- Bố trí lối ra vào không gây cản trở giao thông, ùn tắc giao thông tại các đường giao thông chính, đường cao tốc của thành phố.

- Các điểm đỗ xe hành khách công cộng cần liên hệ thuận tiện với các trung tâm dịch vụ công cộng, các nhóm nhà ở cao tầng của đơn vị ở.

- Bãi đỗ xe trong đơn vị ở cần bố trí đều tại các nhóm nhà, tại các trung tâm dịch vụ công cộng và có đất dự trữ cho tương lai khi số lượng ô tô tăng lên.

6.2. CÁC LOẠI ĐƯỜNG PHỐ TRONG ĐƠN VỊ Ở

6.2.1. Các loại đường phố

Đường phố trong đơn vị ở thuộc cấp đường nội bộ trong phân loại đường phố nói chung của đô thị, gồm các đường nhánh (ngõ phố) dùng cho các loại phương tiện đi lại, đường nhóm nhà cho các loại phương tiện đi lại, các đường xe đạp, đường đi bộ. Các loại đường phố được nêu ở bảng 6.1.

Bảng 6.1. Các loại đường phố trong đơn vị ở

Thứ tự	Loại đường phố	Tốc độ thiết kế (km/h)	Chiều rộng một làn xe (m)	Số làn xe		Chiều rộng đường phố (m)
				Tối thiểu	Tối đa	
1	Đường nhánh					
	- Nhánh chính (ngõ chính)	30	3,5	2	4	13-25
	- Nhánh phụ (ngõ phụ)	30	3,5	2	4	10-15
2	Đường nhóm nhà	20	3 - 3,5	1	2	7 - 10
3	Đường xe đạp	-	1	4	6	4 - 6 (lòng đường)
4	Đường đi bộ	-	0,75	-	-	3 - 6

a) *Nhánh chính* - Nối các nhóm nhà ở, các công trình văn hoá, công cộng, dịch vụ, thương mại trong đơn vị ở với nhau, có chiều dài lớn, có khi xuyên suốt cả đơn vị ở, là cửa ngõ chính từ bên ngoài vào đơn vị ở, có lượng giao thông lớn trong đơn vị ở. Nhánh chính có lòng đường rộng ít nhất là 7m

cho 2 làn xe, cho phép 2 xe ô tô tránh nhau một cách thuận tiện. Tại một số đoạn có lượng giao thông lớn có thể lấy 4 làn xe. Vĩa hè rộng 3 mét, có trồng cây hai bên đường. Tại các khu nhà cao tầng và tuyến thương mại, dịch vụ, vỉa hè có thể rộng 4,5 - 6 mét cho mỗi bên.

b) Nhánh phụ - Nối một số nhóm nhà ở với nhau hoặc nối nhóm nhà ở với các loại công trình trong đơn vị ở. Nhánh phụ có chiều dài ngắn hơn nhánh chính, có lòng đường rộng tối thiểu 7 mét cho 2 làn xe, cho phép xe ô tô tránh nhau một cách dễ dàng. Tại các nhóm nhà cao tầng, lòng đường có thể gồm 4 làn xe để đáp ứng lưu lượng giao thông lớn hơn, vỉa hè rộng 1,5 - 3 mét, có trồng cây hai bên đường. Tại các khu nhà cao tầng, vỉa hè có thể rộng hơn.

c) Đường nhóm nhà - Đảm bảo liên hệ đến các nhà ở trong nhóm nhà ở, đến các nhà ở riêng biệt (nhằm đảm bảo nguyên tắc: các nhà ở và nhà công cộng đều có đường cho ô tô phục vụ trực tiếp). Tại các thành phố nhỏ, đường nhóm nhà có lòng đường rộng 3,5 mét. Tại các khu nhà cao tầng và tại các thành phố lớn cần lấy lòng đường rộng từ 5,5 - 7 mét cho các xe ô tô tránh nhau dễ dàng.

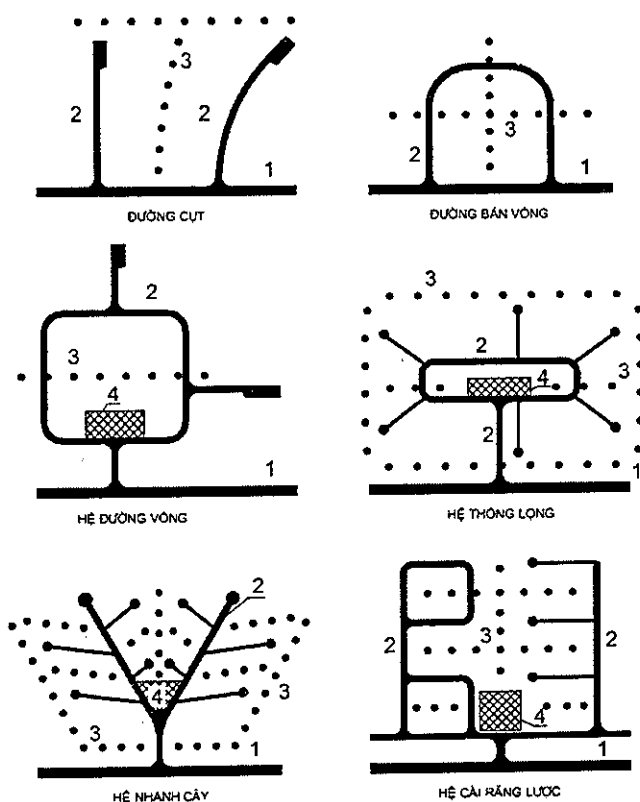
d) Đường xe đạp - Trong đơn vị ở có thể làm một số tuyến đường xe đạp riêng phục vụ cho học sinh đến trường học hoặc các đường xe đạp riêng nối các nhóm nhà với các điểm dịch vụ, thương mại, dạo chơi, thể dục thể thao.

e) Đường đi bộ - Trong đơn vị ở cần có đường đi bộ để học sinh đến trường học, trường mẫu giáo, nối các nhóm nhà ở với trung tâm của đơn vị ở, đến các trạm đỗ giao thông hành khách công cộng. Đường đi bộ cần bố trí theo hướng ngắn nhất đến những nơi nói trên và cố gắng tránh cắt nhau với đường có ô tô.

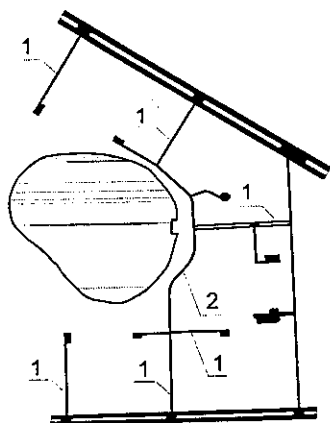
6.2.2. Bố trí đường phố trong đơn vị ở

Bố trí đường phố trong đơn vị ở phải đảm bảo các yêu cầu chung đã nêu ở mục 6.1.

Vào thế kỷ trước, để tránh các đường nhánh đi xuyên qua đơn vị ở, người ta thiết kế các đường cụt, đường bán vòng, đường vòng kết hợp với cụt... để phục vụ cho từng nhóm nhà ở hoặc cả đơn vị ở (hình 6.1).



Hình 6.1: Các dạng đường trong đơn vị ở được thiết kế phổ biến vào thế kỷ trước
 1. Đường phố ngoài đơn vị ở; 2. Đường phố trong đơn vị ở;
 3. Đường đi bộ; 4. Trung tâm công cộng.



1. Các đường cụt;
 2. Đường nối các đường cụt ở phía Đông hồ Giảng Võ.

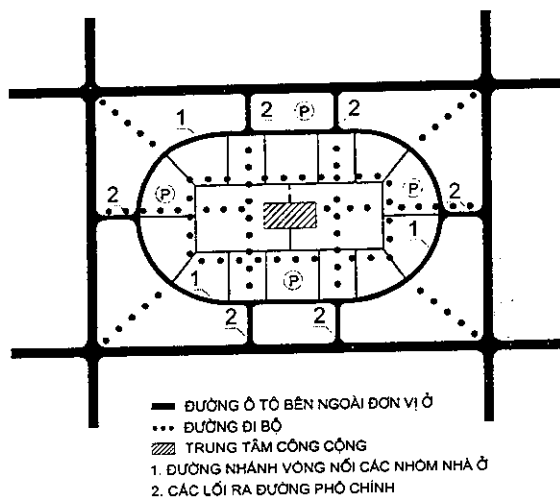
Hình 6.2: Sơ đồ đường nhánh cho ô tô trong khu Giảng Võ - Hà Nội
 (bản vẽ thiết kế)

Các tiểu khu trước đây ở nước ta như Giảng Võ (thiết kế năm 1971), Trung Tự đã được thiết kế với dạng các đường cụt (Xem hình 6.2). Đường ô tô kiểu cụt tạo ra không gian đi bộ bao trùm hầu hết đơn vị ở.

Trong thực tế, các dạng đường trên cản trở sự gắn kết giữa các nhóm nhà ở, giữa nhà ở và các công trình công cộng trong đơn vị ở, hạn chế sự đi lại đến các tuyến đường khác, không thuận lợi cho việc thu gom chất thải hoặc phân phối hàng hoá theo chu trình. Do đó trong thực tế ở hai khu trên, mạng lưới đường không theo dạng ban đầu như bản vẽ thiết kế. Hiện nay trong các khu xây dựng mới ở nước ta không có các đường cụt đứng riêng biệt. Mạng lưới đường đơn vị ở hay gặp nhất hiện nay là mạng lưới đường ô tô có hạn chế lối ra các đường chính.

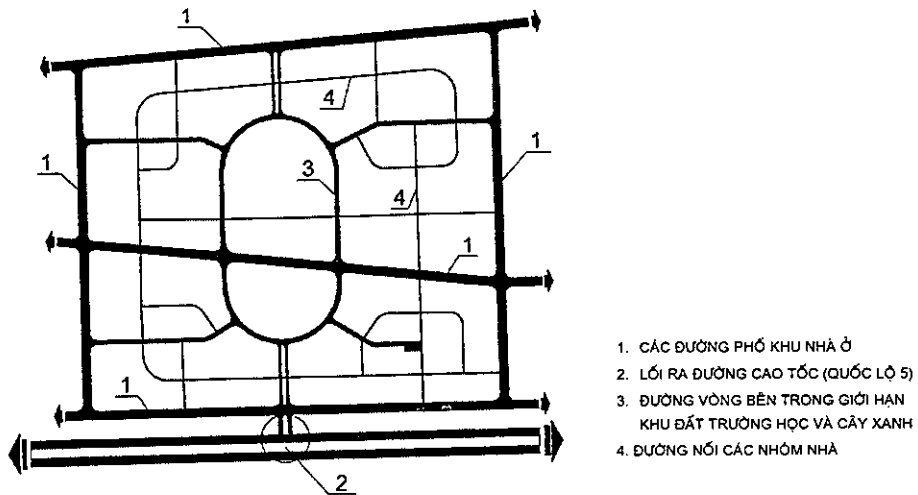
Để hạn chế ảnh hưởng giao thông đến đường phố chính, thường chỉ có 1 đến 2 lối ra tại một đường phố chính.

Hình 6.3 giới thiệu sơ đồ mạng lưới đường của một đơn vị ở có đường vòng nối các nhóm nhà ở với nhau. Dạng này tạo ra sự lưu thông tốt giữa các nhóm nhà ở với nhau và với các công trình.



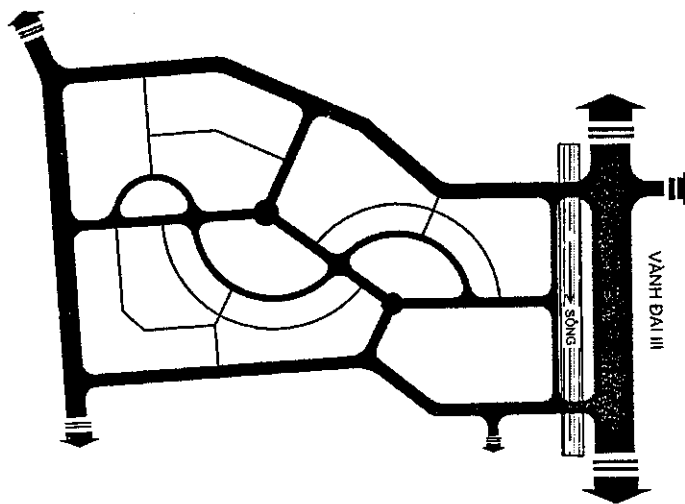
Hình 6.3: Đơn vị ở có đường vòng nối các nhóm nhà ở với nhau

Trong đơn vị ở có thể tổ chức đường vòng giới hạn khu đất phía trong cùng dùng cho trường học và khối cây xanh với các nhóm nhà ở và công trình công cộng, dịch vụ khác (hình 6.4), tạo ra không gian yên tĩnh tốt cho đơn vị ở.



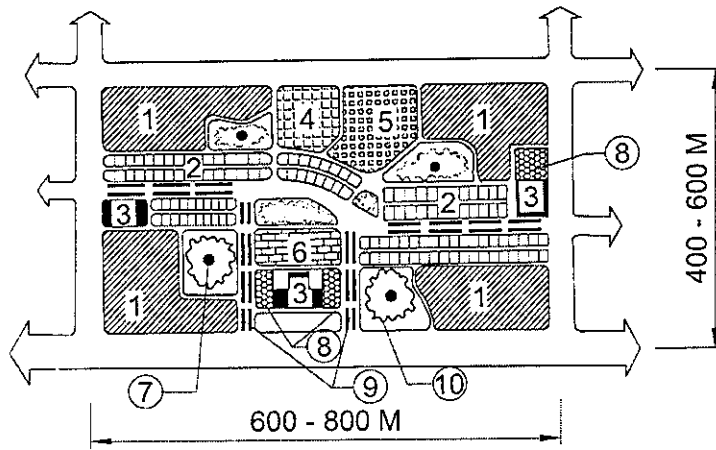
Hình 6.4: Khu đô thị mới Đặng Xá - Hà Nội gồm 2 đơn vị ở có đường vòng bên trong giới hạn khu đất trường học, cây xanh

Có trường hợp trong đơn vị ở có một đường nhánh chính xuyên suốt chiều dài đơn vị ở và có các nhánh nối ra đường khác ở bên ngoài, các đường nhóm nhà nối các nhà ở, công trình và các sân vườn với nhau (hình 6.5).



Hình 6.5: Ví dụ mạng lưới đường có một đường nhánh chính xuyên suốt chiều dài của đơn vị ở, các nhánh phụ nối các đường khác ở bên ngoài.

Năm 1999 Giáo sư Lâm Quang Cường và Thạc sỹ Phí Triệu Phi đã đề xuất mô hình đơn vị ở mới với việc tạo ra phố thương mại trong đơn vị ở dành cho các gia đình làm dịch vụ và làm tiểu thủ công nghiệp tiêu thụ sản phẩm, các trung tâm thương mại của đơn vị ở gần các đường phố bên ngoài, các nhà cao tầng bao quanh khu đất của đơn vị ở (hình 6.6).

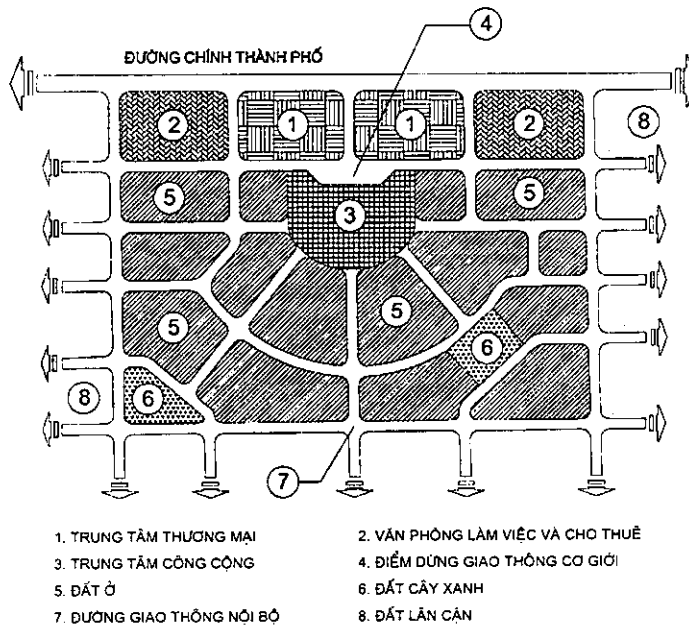


- | | |
|--|---|
| 1. NHÀ Ở NHIỀU TẦNG VÀ CAO TẦNG | 6. CHỢ CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ HÀNG NGÀY |
| 2. NHÀ Ở CHIA LỎ TẠO THÀNH TUYẾN PHỐ THƯƠNG MẠI | 7. NHÀ TRẺ |
| 3. TRUNG TÂM DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI | 8. BÃI ĐỂ XE |
| 4. TRƯỜNG HỌC | 9. ĐƯỜNG KẾT HỢP GIỮA GIAO THÔNG CƠ GIỚI VÀ ĐI BỘ |
| 5. TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO, CHĂM SÓC SỨC KHỎE VÀ CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ XÃ HỘI | 10. CÂY XANH, SÂN CHƠI |

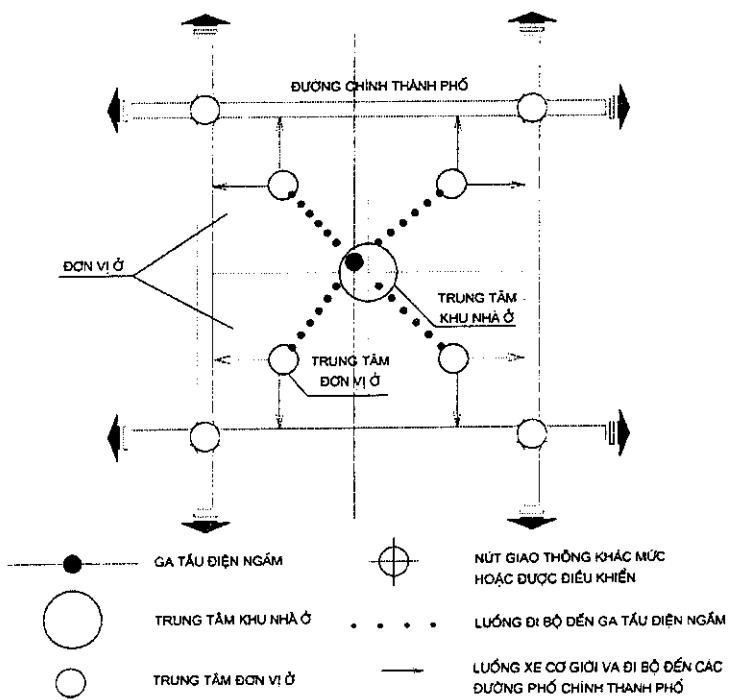
Hình 6.6: Sơ đồ giao thông của đơn vị ở mới
(theo đề nghị của GS. Lâm Quang Cường và ThS. Phí Triệu Phi năm 1999)

Mô hình đơn vị ở mới “Neighbourhood TOD” của Mỹ có dạng tia để các đường nội bộ hướng vào trung tâm công cộng của đơn vị ở. Trung tâm này ở ngay sát trung tâm thương mại, văn phòng làm việc và cho thuê của đô thị nằm dọc theo một đường chính thành phố (hình 6.7).

Tại Singapore có đề xuất lấy ga tàu điện ngầm làm trung tâm thu hút hành khách chính cho khu nhà ở (gồm nhiều đơn vị ở). Nhà ga bố trí tại trung tâm khu nhà ở tạo ra dòng hành khách tập trung về trung tâm khu nhà ở để đi tàu điện ngầm, rất thuận tiện cho hành khách. Số hành khách còn lại sử dụng các loại phương tiện giao thông công cộng khác hoặc dùng phương tiện giao thông cá nhân thì đi ra các đường phố ngoài khu nhà ở (cũng là ngoài các đơn vị ở) (hình 6.8).



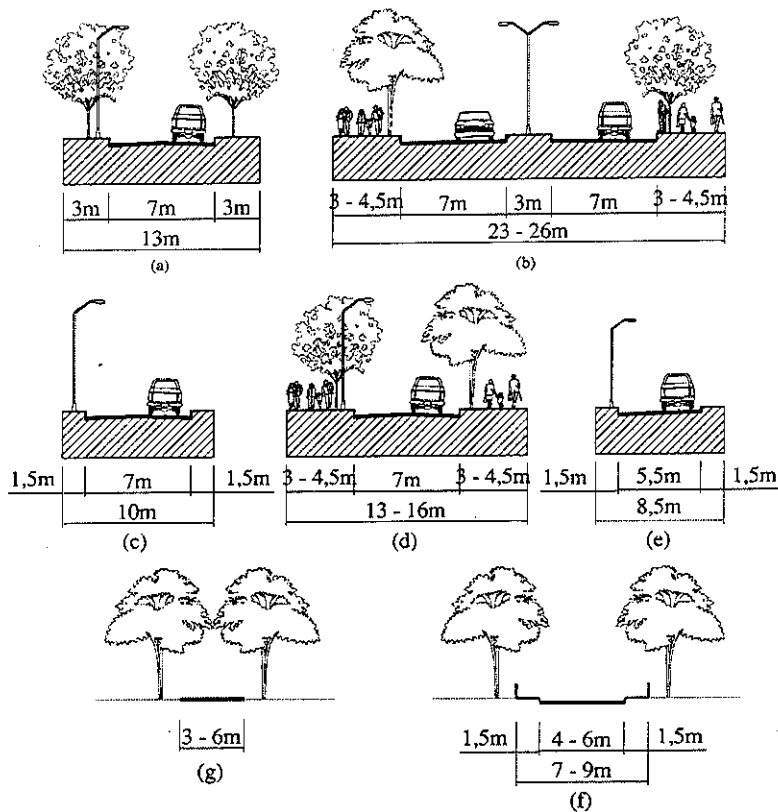
Hình 6.7: Sơ đồ giao thông của đơn vị ở mới "Neighbourhood TOD"



Hình 6.8: Một số đề xuất về giao thông của khu nhà ở và đơn vị ở tại Singapore

6.2.3. Mặt cắt ngang các đường phố

Trong đơn vị ở, tốc độ giao thông bị hạn chế ở mức thấp nhất. Dòng giao thông là hỗn hợp gồm ô tô, xe máy, xe đạp. Do đời sống ngày càng được cải thiện, mức độ ô tô hoá ngày càng tăng, mạng lưới đường trong các đô thị lớn cần thoả mãn mức độ ô tô hoá từ 150 ô tô trở lên trên 1000 dân trong tương lai 20 - 30 năm sau. Mặt cắt đường trong đơn vị ở phải đảm bảo sự đi lại của các loại phương tiện được thông suốt, thuận tiện; an toàn, đảm bảo cho xe ô tô tránh nhau một cách dễ dàng, có hè cho người đi bộ (hình 6.9). Tại các khu nhà ở cao tầng, tuyến thương mại, dịch vụ, vỉa hè cần được mở rộng.



Hình 6.9: Mặt cắt đường trong đơn vị ở

- a) Đường nhánh chính; b) Đường nhánh chính tại khu nhà cao tầng, tuyến phố thương mại, dịch vụ; c) Nhánh phụ; d) Nhánh phụ tại khu nhà cao tầng, tuyến phố thương mại, dịch vụ; e) Đường nhóm nhà; f) Đường xe đạp; g) Đường đi bộ.

6.3. TỔ CHỨC GIAO THÔNG TRONG ĐƠN VỊ Ở

6.3.1. Quan hệ giao thông trong đơn vị ở

a) Mạng lưới đường

Để đảm bảo tốt quan hệ giao thông đến các nhóm nhà và công trình chính của đơn vị ở, khoảng cách giữa 2 đường nhánh từ 200 - 300m, tương ứng với mật độ 7- 10km/km². Các đường nhóm nhà có khoảng cách ngắn hơn:

- Với các dãy nhà chia lô liền kề thì khoảng cách này khoảng 30m
- Nhà biệt thự : 40 - 50m
- Nhà chung cư: 100-150m.

Mật độ đường của các đường nhóm nhà thay đổi rất lớn, do đó không có con số quy định chung cho mọi trường hợp xây dựng cụ thể, có thể lấy trung bình từ 13- 15 km/km².

b) Bãi đỗ xe, gara

Các công trình công cộng, nhà ở cao tầng phải đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho bản thân công trình, bao gồm chỗ đỗ xe thời gian ngắn và gửi xe qua đêm (có thể ở tầng hầm, tầng trệt, nhà để xe, sân). Nhà biệt thự và nếu có thể nhà liền kề cũng phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

Trong đơn vị ở, ngoài gara, bãi đỗ xe trong các công trình công cộng, nhà ở cao tầng cần có các bãi đỗ xe chung cho các nhóm nhà ở và công trình không có nơi để xe riêng. Các bãi đỗ xe của các nhóm nhà ở có bán kính phục vụ khoảng 150 - 250m và không quá 400m để cự ly đi bộ gửi xe không quá xa, tương đương với bán kính phục vụ của công trình công cộng trong nhóm nhà ở. Mỗi nhóm công trình có thể có gara, bãi đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp.

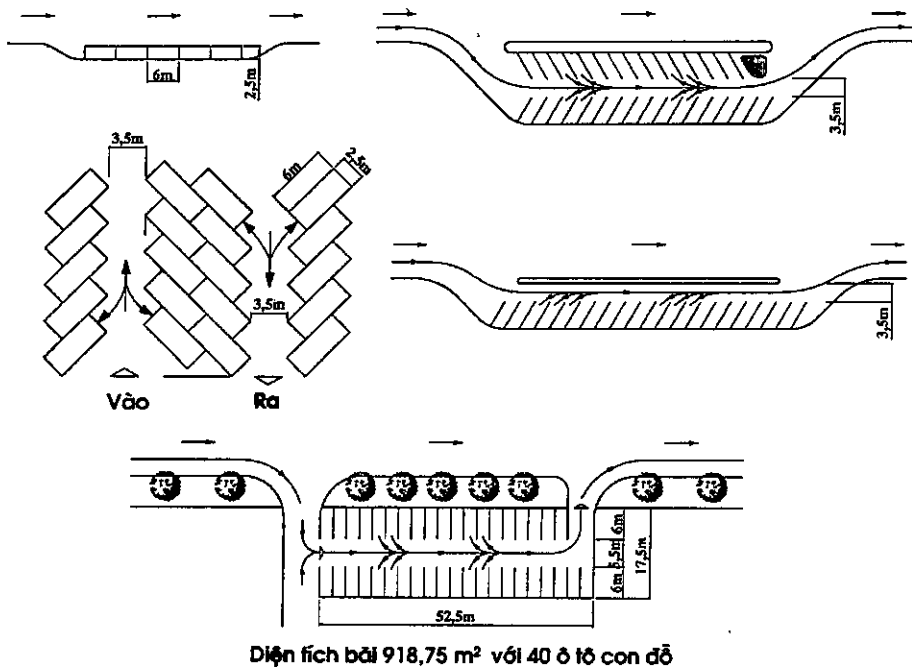
Các bãi đỗ xe vắng lái: các công trình công cộng lớn như siêu thị, công trình dịch vụ giải trí (rap chiếu phim, chợ, công viên cây xanh...) là những nơi có nhu cầu đỗ xe thời gian ngắn hơn. Bố trí bãi đỗ xe gần các công trình này không chỉ để đáp ứng nhu cầu đỗ xe mà còn có thể kết hợp với việc tổ chức các quảng trường trước các công trình công cộng lớn.

Các gara, bãi đỗ xe chính của đơn vị ở nên bố trí gần các cửa ngõ chính của nó nhằm giảm bớt xe cộ vào sâu bên trong. Ở đây có thể kết hợp với các dịch vụ rửa xe, bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ, nạp xăng dầu.

Để tiết kiệm đất đai, có thể xây dựng bãi đỗ xe ngầm hoặc nửa chìm, ở trên là sân chơi cho trẻ em hoặc trồng cây. Cần có đất dự trữ để xây dựng và mở rộng bãi đỗ xe khi mức độ ô tô hoá tăng lên trong tương lai.

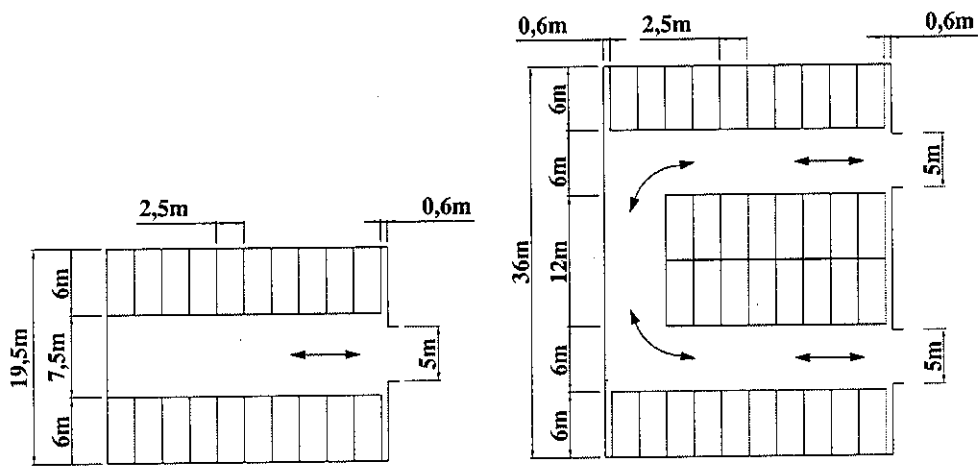
Tại bãi đỗ xe có thể bố trí lối vào, lối ra tách biệt nhau, hoặc bố trí lối ra, lối vào chung nhưng phải để khoảng cách giữa 2 hàng xe đủ rộng để 2 xe ô tô tránh nhau dễ dàng khi ra vào bãi đỗ.

Hình thức bố trí bãi đỗ xe có thể thành 1 hay nhiều hàng xe xếp song song, xếp vuông góc hay xếp xiên góc 45° , 60° so với hướng chuyển động của luồng xe (hình 6.10).



Hình 6.10: Bãi đỗ xe ô tô con với các hình thức bố trí khác nhau - phương án tiết kiệm nhất có thể (theo kinh nghiệm của tác giả)

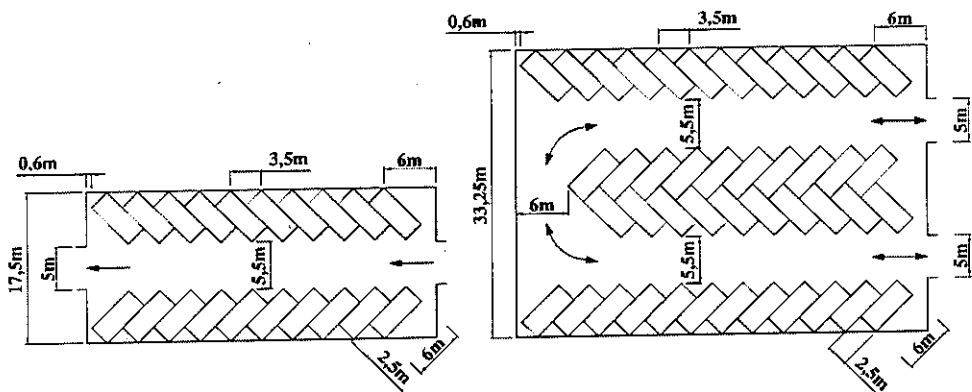
Tuy nhiên nếu có đủ diện tích, và theo kinh nghiệm tại các nước Âu Mỹ, chúng ta nên tổ chức bãi đỗ xe theo các thông số và kích thước dưới đây để đảm bảo xe vào ra bãi đỗ một cách dễ dàng, thuận tiện, nhanh chóng và đáp ứng được đầy đủ xe ô tô kích cỡ khác nhau trong tương lai có nhu cầu đỗ trong đơn vị ở hay nhóm nhà ở.



Hình 6.11: Sơ đồ tổ chức bãi đỗ xe đơn vị ở với các xe xếp vuông góc 90°

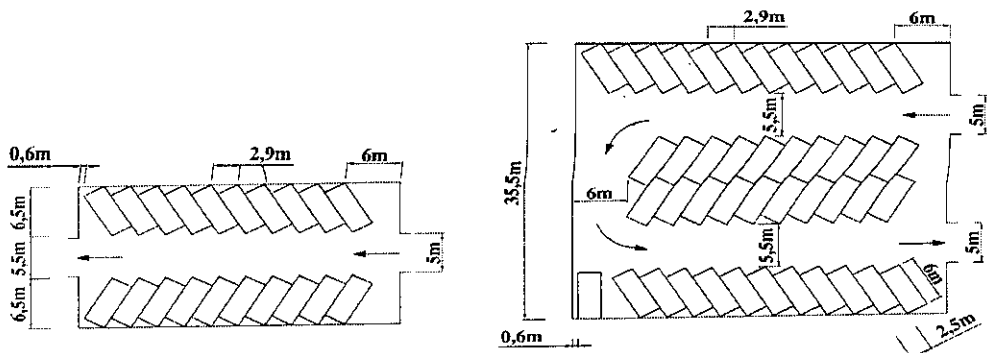
Tổ chức đỗ xe vuông góc như trên yêu cầu phải có chỗ quay xe đủ lớn để các xe quay đầu khi di chuyển vào hoặc ra khỏi chỗ đỗ, vì vậy cần có khoảng cách giữa hai hàng xe đủ lớn:

- Nếu chỉ cho đỗ hai hàng xe thì khoảng cách hai hàng xe 7,5m.
- Nếu đỗ nhiều hàng xe (một số hàng xe tạo thành đảo ở giữa) thì khoảng cách hai hàng xe 6m (như hình vẽ).



Hình 6.12: Sơ đồ tổ chức bãi đỗ xe đơn vị ở với các xe xếp xiên góc 45°

Tổ chức đỗ xiên góc 45° , hoặc 60° , bán kính vòng xe yêu cầu nhỏ hơn so với đỗ vuông góc. Vì vậy khoảng cách giữa hai hàng xe chỉ cần đủ rộng để hai xe có thể tránh nhau khi ra vào bãi đỗ, thường để 5,5m. Khoảng cách chỗ xe vòng qua các hàng xe xếp ở giữa (tạo thành đảo) tối thiểu 6m (như hình vẽ).



Hình 6.13: Sơ đồ tổ chức bãi đỗ xe đơn vị ở với các xe xếp xiên góc 60°

Như vậy, tại các nước Âu Mỹ, diện tích cần thiết cho 1 xe ô tô con như sau:

- Bãi đỗ vuông góc: $25 \div 26m^2 / 1xe$
- Bãi đỗ xiên góc 45° : $35 \div 36m^2 / 1xe$
- Bãi đỗ xiên góc 60° : $32 \div 33m^2 / 1xe$

Khi thiết kế sơ bộ bãi đỗ xe ngoài trời, diện tích đất cần thiết cho 1 xe tính như sau:

Xe đạp - $0,9m^2$, xe máy - $3,0m^2$, ô tô con - $25 \div 35m^2$, xe khách lớn $40m^2$, ô tô tải - $30m^2$. Đối với ô tô con, một chỗ đỗ cần rộng từ 2,5 - 3m, dài 6 - 7m. Như vậy cứ 100m dài có thể đỗ tối đa: 40 xe con đỗ vuông góc hoặc 16 xe con đỗ dọc hoặc 28 xe con đỗ xiên 45° .

Tại các trường học trong đơn vị ở cần có sân rộng trước cổng trường để phục vụ cho nhu cầu đưa đón học sinh, không gây cản trở giao thông

6.3.2. Quan hệ giao thông với bên ngoài đơn vị ở

a) Quan hệ giữa đường nhánh với đường phố bên ngoài đơn vị ở

Lưu lượng giao thông sẽ tăng dần kể từ phía trong đơn vị ở đến chỗ ra đường phố. Tại chỗ ra đường phố, lòng đường nhánh phải được mở rộng cho xe ra vào dễ dàng và phải đảm bảo bán kính 12m cho các loại xe rẽ một cách thuận tiện mà không gây cản trở giao thông trên đường phố.

b) Quan hệ với trạm đỗ giao thông công cộng

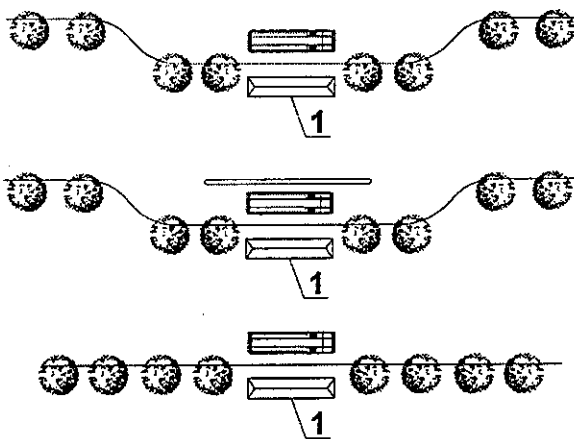
Các nhóm nhà ở phải liên hệ thuận tiện với trạm đỗ giao thông công cộng. Thời gian đi bộ trung bình hợp lý từ đơn vị ở đến trạm đỗ giao thông

công cộng là 5 - 6 phút ứng với quãng đường đi lại trung bình là 300 - 360m. Tại các trạm đỗ giao thông công cộng cần có chỗ gửi xe đạp cho những người ở xa sử dụng giao thông công cộng để đi tiếp.

Tại các chỗ giao nhau của các đường phố, để đảm bảo an toàn cho người đi bộ, trạm đỗ xe công cộng phải bố trí cách ngã giao nhau 15 - 20m. Chiều rộng cho xe đỗ ít nhất là 3m, chỗ chờ xe rộng 1 - 1,5m, chiều dài trạm là 20m.

Tại trạm đỗ xe có nhà chờ làm ghế ngồi, có mái che và cây bóng mát.

Trạm đỗ giao thông công cộng có các kiểu túi hở, kiểu túi kín và kiểu không có túi (hình 4.14).



Hình 6.14: Các kiểu trạm đỗ giao thông công cộng
a) Kiểu túi hở; b) Kiểu túi kín; c) Kiểu không có túi;
1) Nhà chờ xe

TÀI LIỆU THAM KHẢO

CHƯƠNG 1:

1. François Choay. *L'Urbanisme, Utopies et Réalités*. E'dition du Senuil.
2. Leonardo Benevolo. *Histoire de l'Architecture moderne*, Dunod.
3. Pierre Merlin. *Les Villes nouvelles*.
4. Sibyl Moholy - Nagy. *Matrix of Man-An Illustrated History of Urban Environment*. Frederick A. Praeger - Publishers.
5. Waclaw Oshowski. *Wrbnistika Uspolezeskna*. Arkady.
6. Michel Ragon. *Histoire de L'Architecture et de l'Urbanisme moderne, Tome 1, Tome 2, Tome 3*. Casterman, 1986.
7. Trường đại học Đồng Tế. *Thành thị kiến trúc sử*.
8. Kevyn Lynch. *City Sense and City Design*. The MIT Press, Cambridge, Massachusett, London, England, 1990.
9. Shouzhi Wang. *Modern Community Planning and Design*. On New Urbanism, China. 2001.
10. Bernard Winking. *Architecture and the City*. Birhäuser, 1999.
11. Alexander Garvin. *The American City, What works, What doesn't* - McGraw Hill, 1999.
12. Mario Gandelsonas. *X-Urbanism*. Princeton Architectural Press, 1999.
13. Eleanor Smith Morris. *British Town Planning and Urban Design, Principles and Policies*. Longman, London, 1997.

14. Đặng Thái Hoàng. *Lịch sử đô thị*. Nhà xuất bản Xây dựng, 2000.
15. Đặng Thái Hoàng (dịch), Tác giả. Kim Quảng Quân. *Thiết kế đô thị có minh họa*. Nhà xuất bản Xây dựng, 2000.
16. Jean - Paul Lacaze. *Các phương pháp quy hoạch đô thị (Le Méthodes de L'Urbanisme)*. Nhà xuất bản Thế giới, 1996.
17. Viện nghiên cứu thiết kế thành phố Bắc Kinh. *Thiết kế quy hoạch và môi trường khu nhà ở*. Nhà xuất bản Kiến trúc công nghiệp, Bắc Kinh 2001.
18. Hans - Dieter Evers and Rudiger Korff. *Southeast Asian Urbanism*. Tit Verlag, 2000.
19. Chu Gia Cẩn. *Thiết kế quy hoạch khu nhà ở*. Nhà xuất bản Kiến trúc Công nghiệp, Bắc Kinh, 2000.
20. Châu Kiện. *Nguyên lý quy hoạch khu nhà ở đô thị*. Nhà xuất bản Đại học Đồng Tế, 2000.
21. Tề Khang (chủ biên). *Đô thị không gian phát triển luận*. Tác giả Đoàn Tiến. Nhà xuất bản KHKT Giang Tô, Nam Kinh, 1999.
22. Jean - Eudes Roullier. *French New Towns*. Chantal Guillet, Paris, 1993,
23. Ross King. *Emancipating Space, Geography, Architecture and Urban Design*. The Guilford Press, New York, 1996.

CHƯƠNG 2:

1. Alexander Ch., Ishikawa S., Silverstein M. (1977). *A Pattern Language - Town, Building, Construction*. Oxford University Press, New York.
2. Andrew G., Ron B. (2004). *Housing Development - Theory, Process and Practice*. Routledge, London.
3. Llewelyn - Davies (2000). *Urban Design Compendium*. English Partnerships.

4. Meyerson M., (1962). *Housing, People and Cities*. ACTION - series in housing and community development. McGraw Hill.
5. Peter Katz (1993). *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*. McGraw Hill.
6. Sidney Brower (1996). *Good neighborhoods - a Study of in-town and suburban residential environment*. Praeger, London.
7. Joseph Chiara, Julius P., Martin Z. (1995). *Time saver standards for housing and residential development*. McGraw Hill, New York.
8. Phạm Hùng Cường. *Hướng dẫn bài tập đồ án quy hoạch 1 - Quy hoạch chi tiết đơn vị ở*. Nhà xuất bản Xây dựng 2004.
9. Trịnh Duy Luân (2004). *Xã hội học đô thị*. Nhà xuất bản Khoa học xã hội, Hà Nội.
10. Trịnh Duy Luân, Nguyễn Quang Vinh (2001). *Socio-economic impacts of "Doi moi" on urban housing in Vietnam*. Nhà xuất bản Khoa học xã hội, Hà Nội.
11. Phạm Thúy Loan (2002). "*Các cơ cấu cung ứng nhà ở của Hà Nội và sản phẩm không gian tương ứng*" - luận văn Tiến sĩ (tiếng Anh), Đại học Tổng hợp Tokyo.
12. Phạm Huy Cường (2004). "*Trào lưu kiến trúc dân gian đô thị mới*" - luận văn Thạc sĩ Kiến trúc, Đại học Xây dựng Hà Nội
13. *Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2010 và 2020* (Chương trình 12/TU), Thành phố Hà Nội, 1998.
14. Quyết định 123/2001/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ban hành *Những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo và sửa chữa nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội*, 2001.
15. Quyết định 76/2004/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành *Quy định quản lý thực hiện đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng khu nhà ở và khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, 2004.

CHƯƠNG 4:

1. PGS. TS. Phạm Đức Nguyên. *Kiến trúc sinh khí hậu - Thiết kế Sinh khí hậu trong Kiến trúc Việt Nam*. Nhà xuất bản Xây dựng, 2002.
2. Gidion Golany. *New - Town Planning: Principle and Practice*. John Wiley & Sons. American, 1976.
3. Simon Eisner, Arthur Gallion, Stanley Eisner. *The Urban Patern*. Van Nostrand Reihold, 1991.
4. Peter Katz. *New Urbanism Toward an Architecture of Community*. McGraw Hill. Inc., 1994.
5. Andres Duany and Elizabeth Plater - Zyberk. *The Neighbourhood, the District and the Corridor. New Urbanism toward and Architecture of community*. McGraw Hill. Inc., 1994.
6. Pierre Merlin. *Quy hoạch đô thị*. Nhà xuất bản thế giới, Hà Nội, 1993.
7. John Ormsbee Simonds, Fasla. *Garden City 21, Creating a Livable Urban Enviroment*, McGraw Hill, Inc., USA. 1994.
8. Joseph de Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time - saver standards for Housing and residentian development*. McGraw Hill. 1995.
9. Building and Social housing Foundation UK. *Housing in Beijing. Innovative approaches for the future*, 1995.
10. Chu Gia Cẩn. *Thiết kế quy hoạch khu nhà ở*. Nhà xuất bản Kiến trúc công nghiệp - Trung Quốc xuất bản, năm 2000.
11. Bộ Xây Dựng. *Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tập 1*. Nhà xuất bản xây dựng Hà Nội, 1997.
12. Phạm Hùng Cường. *Không gian mở trong cấu trúc đơn vị ở*. Tạp chí kiến trúc. Số 9/1999.
13. Phạm Hùng Cường. *Vai trò của không gian mở trong việc hình thành tính văn hoá trong đơn vị ở*. Báo cáo nghiên cứu khoa học, Trường Đại học xây dựng năm 2003.

14. Phạm Hùng Cường. *Nghiên cứu và đánh giá phương án quy hoạch của một số dự án khu đô thị mới đã và đang thực hiện tại Hà Nội*. Báo cáo nghiên cứu khoa học. Trường Đại học xây dựng, 2004.
15. Phạm Hùng Cường. “Đơn vị cộng đồng” và việc áp dụng mô hình “Đơn vị ở có ranh giới là không gian mở”. Tạp chí kiến trúc. Số 2 năm 2000.
16. Phạm Hùng Cường. *Hướng dẫn làm bài tập đồ án quy hoạch 1. Quy hoạch chi tiết Đơn vị ở*. Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội 2004.

CHƯƠNG 5:

1. Hàn Tất Ngạn (1996). *Kiến trúc cảnh quan đô thị*. NXB Xây dựng, Hà Nội.
2. Lê Phương Thảo, Phạm Kim Chi (1980). *Cây trồng đô thị. Tập 1 - Cây bóng mát*. NXB Xây dựng, Hà Nội.
3. Lê Phương Thảo, Phạm Kim Chi (1993). *Cây trồng đô thị. Tập 2 - Cây trang trí*. NXB Xây dựng, Hà Nội.
4. Nguyễn Thị Thanh Thủy (1997). *Tổ chức và quản lý môi trường cảnh quan đô thị*. NXB Xây dựng, Hà Nội.
5. Nguyễn Thị Thanh Thủy (1985). *Bố cục phong cảnh vườn - Công viên*. Luận án Phó tiến sỹ, Hà Nội.
6. Nguyễn Thị Thanh Thủy (1992). *Kiến trúc phong cảnh*. NXB Khoa học Kỹ thuật, Hà Nội.
7. Đàm Thu Trang (1995). *Tổ chức cây xanh trong các khu ở của Hà Nội giai đoạn CNH đất nước*. Luận văn Thạc sỹ.
8. Đàm Thu Trang (2002). *Kiến trúc cảnh quan trong các khu ở của Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị*. Luận án tiến sỹ.
9. Charles W. Harris Nicholas T. Dines. *Time - saver standards for landscape architecture: design and construction date*, DC Auckland Bogota Caracas Lisbon London Madrid Maxico City Milan Montreal New Delhi San Juan Singapore.

10. John Ormsbee Simonds (1998). *Landscape architecture A manual of Site Planning and Design*, New York San Francisco Washington, DC. Auckland Bogota Montreal New Delhi San Yuan Singapore Sydney Tokyo Toronto.
11. Michael Hough (1995). *Cities and Natural Process*. By Routledge 11 New Fetterlane London EC4P 4 EE.
12. Reoffrey and Susan Yellicoe (1998). *The landscape of man*. Thames and Hudson.
13. Louis G. LeRoy (1978). *Natur ausschaltm Natur einschalten*. Klett - Cotta.

CHƯƠNG 6:

1. Lâm Quang Cường. *Giao thông đô thị và quy hoạch đường phố*. Hà Nội, 1993.
2. Đào Hải Nam. *Nghiên cứu quy hoạch mạng lưới giao thông các khu đô thị mới phù hợp với thực tiễn xây dựng và quản lý đô thị Hà Nội giai đoạn 2000 - 2020*. Luận văn thạc sỹ - Đại học Kiến trúc. Hướng dẫn: Lâm Quang Cường. Hà Nội, 2000.
3. Bộ Xây dựng. *Quy phạm kỹ thuật thiết kế đường phố, đường, quảng trường đô thị 20TCN-104-83*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 1989.

MỤC LỤC

	Trang
<i>Lời nói đầu</i>	3
Phần I. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN VÀ NHỮNG LÝ LUẬN CHUNG	
Chương 1. Lịch sử phát triển các đơn vị ở	
1.1. Khái niệm về các hình thức cư trú của con người	5
1.2. Đơn vị lán giềng của Clarence A. Perry và lý luận khu ở của Clarence Stein - Henry Wright (hệ thống Radburn)	15
1.3. Xây dựng nhà ở và đơn vị ở ở châu Âu giai đoạn trước và sau chiến tranh thế giới thứ II	19
1.4. Lý luận và thực tiễn về tiểu khu của Liên Xô và các nước xã hội chủ nghĩa (cũ)	23
1.5. Khái niệm những quần thể nhà ở lớn	30
1.6. Quan niệm về phát triển mô hình đơn vị ở của "chủ nghĩa đô thị mới"	32
Chương 2. Những lý luận chung	
2.1. Những nguyên tắc cơ bản thiết lập "đơn vị ở"	36
2.2. Các kiểu môi trường sống	46
2.3. Tính biến động - sự bền vững	54
2.4. Khía cạnh kinh tế, văn hóa, xã hội trong vấn đề quy hoạch các đơn vị ở	58
2.5. Khái niệm về đơn vị ở sinh thái	64
2.6. Phương thức đầu tư xây dựng và quản lý	66
Phần II. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở	
Chương 3. Các thành phần trong đơn vị ở - Các chỉ tiêu đánh giá kiểm soát	
3.1. Các thành phần đất và công trình trong đơn vị ở	70
3.2. Các chỉ tiêu đánh giá, kiểm soát	73

3.3. Nhà ở	76
3.4. Công trình giáo dục	87
3.5. Công trình thương mại và dịch vụ	91
3.6. Trạm y tế, hành chính, văn hoá và công trình phục vụ khác	99
3.7. Sân thể thao, chỗ chơi trẻ em	100
3.8. Khu cây xanh	102
3.9. Mạng lưới đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật	104
Chương 4. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian trong đơn vị ở	
4.1. Cơ cấu sử dụng đất	105
4.2. Tính toán một số chỉ tiêu	108
4.3. Tổ hợp nhà và nhóm ở	111
4.4. Bố trí các công trình công cộng	128
4.5. Liên kết các thành phần trong cấu trúc	131
4.6. Một số dạng tổ chức không gian đơn vị ở	134
4.7. Các liên kết với bên ngoài	144
4.8. Các ví dụ về quy hoạch đơn vị ở	144
Chương 5. Thiết kế đô thị và kiến trúc cảnh quan trong đơn vị ở	
5.1. Định nghĩa, nội dung, phạm vi và yêu cầu của TKĐT và KTCQ trong đơn vị ở	147
5.2. Các yêu cầu và giải pháp chung của TKĐT và tổ chức KTCQ trong đơn vị ở	153
5.3. Tổ chức các tuyến liên kết - Đường phố và không gian đường phố	161
5.4. TKĐT và tổ chức KTCQ của nhóm nhà trong đơn vị ở	173
5.5. Không gian thương mại, dịch vụ	196
Chương 6. Mạng lưới giao thông trong đơn vị ở	
6.1. Những yêu cầu chung	201
6.2. Các loại đường phố trong đơn vị ở	202
6.3. Tổ chức giao thông trong đơn vị ở	210
Tài liệu tham khảo	215

QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở

(Tái bản)

Chịu trách nhiệm xuất bản :

TRINH XUÂN SƠN

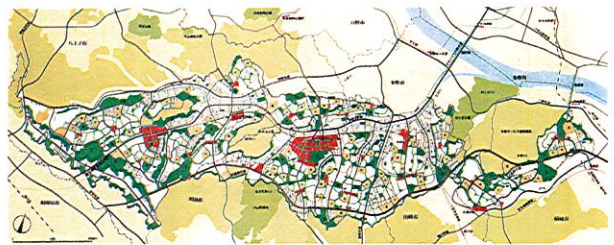
Biên tập : NGUYỄN THU DUNG

Chế bản điện tử : TRẦN KIM ANH

Sửa bản in: NGUYỄN THU DUNG

Trình bày bìa : NGUYỄN HỮU TÙNG

In 300 cuốn khổ 17 x 24cm tại Xưởng in Nhà xuất bản Xây dựng. Giấy chấp nhận đăng ký kế hoạch xuất bản số 120-2014/CXB/624-04/XD ngày 16- 01- 2014. Quyết định xuất bản số 55-2014/QĐ-XBXD ngày 18/3/2014. In xong nộp lưu chiểu tháng 4 -2014.



New Town Tama
Tokyo, Nhật Bản

BỘ MÔN QUY HOẠCH - KHOA KIẾN TRÚC VÀ QUY HOẠCH
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐƠN VỊ Ở



Giá : 79.000đ



THƯ VIỆN
HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ