

Hệ thống không gian công cộng trong các khu chung cư cũ: thực trạng và giải pháp

Ths. KTS. Trần Phương Hào.

Giảng viên Khoa Quy Hoạch,

Đại học Kiến Trúc – Tp Hồ Chí Minh.

Không gian công cộng trong các khu ở đô thị giữ một vai trò rất quan trọng trong việc nâng cao chất lượng sống của đô thị. Đặc biệt ở các đô thị lớn như thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, những nơi mà hệ thống không gian công cộng (KGCC) đang bị xuống cấp nghiêm trọng do dân số đô thị ngày một tăng, sự chưa được quan tâm đúng mức, vốn đầu tư xây dựng hạn chế và việc quản lý chúng còn thiếu chặt chẽ. Vấn đề càng trở nên nghiêm trọng khi hàng năm dân từ các địa phương khác vẫn đổ về các đô thị này để sinh sống theo thời vụ hoặc định cư lâu dài, dẫn đến việc coi nới trái phép, tỉ lệ xây dựng rất cao, có nơi đạt tới 87%, bởi vậy KGCC ngày một bị thu hẹp, mỹ quan đô thị ngày bị giảm sút, ô nhiễm môi trường gia tăng và các hoạt động đô thị bị cản trở.[1]

Để giải quyết được tình trạng nêu trên, một trong những vấn đề rất đáng được để chúng ta quan tâm là việc cải tạo hệ thống KGCC trong các khu nhà ở chung cư cũ. Các khu nhà ở cũ này được xây dựng vào thời kỳ trước đổi mới (1955- 1985) nhằm giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở cho người dân lúc đó. Hiện nay, tuy các khu chung cư này có cơ cấu bất hợp lý và chất lượng đã giảm nhiều nhưng vẫn còn chiếm tỷ lệ khá lớn trong diện tích khu ở của các đô thị. Theo khảo sát của Sở Tài nguyên – Môi trường – Nhà đất của Hà Nội cho biết, hiện nay trên địa bàn Thành phố có 33 khu tập thể đã cũ nát, trong đó 23 khu tập thể với khoảng 460 toà nhà có diện tích gần một triệu mét vuông đã xuống cấp nghiêm trọng[2]. Do đó, trong khi khả năng xây mới chưa thoả mãn được nhu cầu người dân, nhiệm vụ cải tạo các khu chung cư cũ là rất quan trọng nhằm cải thiện, nâng cao điều kiện sống của người dân trong khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và góp phần tạo nên cảnh quan của đô thị.

Các khu chung cư này được xây dựng theo mô hình “Đơn vị lán giềng” và đã được áp dụng ở Việt Nam với tên gọi “Tiểu khu”. Mô hình này phù hợp với cấu trúc tầng bậc của đô thị và phù hợp với cơ chế bao cấp về nhà ở cũng như các dịch vụ công cộng. Các khu chung cư này được xây dựng ở Hà Nội như: Kim Liên (1960), Trung Tự, Nguyễn Công Trứ, Giảng Võ, Thanh Xuân Bắc (1970-1980), Quang Trung ở thành phố Vinh và Thanh Đa ở thành phố Hồ Chí Minh... Các tiểu khu ban đầu được thiết kế hoàn chỉnh với hệ thống KGCC đã góp phần quan trọng trong việc giải quyết nhà ở cho người dân đô thị, là mô hình đầu tiên của đơn vị ở hiện đại. Tuy nhiên, trong quá trình hình thành cho đến nay, hệ thống KGCC của các khu chung cư này đang xuống cấp nghiêm trọng và đang phải đối mặt với những *thực trạng* sau đây:

- Hệ thống dịch vụ công cộng được thiết kế, phân bố theo nền kinh tế bao cấp. Trong điều kiện kinh tế thị trường, vị trí của trung tâm và các dịch vụ công cộng đã được thay đổi và phát triển theo dạng tuyến ở hai bên mặt đường với sự tham gia của người dân. Hiện tượng này cũng dẫn đến việc người dân sử dụng các không gian công cộng phục vụ

cho mục đích kinh doanh của riêng mình. Điển hình như các khu Trung Tự, Kim Liên và Thanh Xuân Bắc (Hà Nội).

- Nhiều nhà bị lún và nứt nặng như các khu Thành Công, Mai Dịch (Hà Nội), Thanh Đa (Tp Hồ Chí Minh) do theo thời gian điều kiện địa lý tự nhiên có nhiều thay đổi và do sự khai thác tài nguyên nước còn tùy tiện dẫn đến.
- Nhu cầu phải có đất mới để xây dựng trường mới, mở rộng trường cũ theo yêu cầu của các chức năng mới và sự gia tăng dân số.
- Việc coi nới các khu nhà ở dẫn đến việc làm thay đổi hoàn toàn hình khối cũng như mặt đứng của các toà nhà, điều này có ảnh hưởng nghiêm trọng đến giá trị thẩm mỹ của các không gian công cộng.
- Các khu cây xanh do lâu ngày không được đầu tư xây dựng đã bị xuống cấp và lấn chiếm. Các khu đều không đảm bảo được chỉ tiêu cây xanh và sân chơi cho trẻ em. Tuy nhiên, một số khu vẫn duy trì được diện tích không gian mở, sân chơi trẻ em, tiêu biểu là khu Giảng Võ với không gian xanh và mặt nước rộng và thoáng.
- Sự phát triển của giao thông cá nhân đã chưa được tính đến nên thiếu chỗ đỗ và để xe máy, ô tô, lối vào chật hẹp gây ùn tắc bởi vậy nhiều KGCC bị chiếm dụng để sử dụng vào những mục đích trên.
- Không gian lưu thông giữa các toà nhà cũng bị lấn chiếm, nhiều tuyến đường nội bộ trong từng nhóm nhà cũng bị biến thành các ngõ nhỏ.
- Do các khu nhà được xây dựng với tiêu chuẩn thấp nên nay đã không còn phù hợp với nhu cầu của người dân dẫn đến việc coi nới gây mất thẩm mỹ, nhiều nhà bị xuống cấp nghiêm trọng có thể đe dọa đến sự an toàn của người dân, đồng thời các không gian công cộng cũng bị chiếm dụng và thu hẹp đáng kể. Điển hình như khu tập thể Nguyễn Công Trứ, diện tích hợp đồng thuê nhà là 10. 300m², trong khi diện tích coi nới, lấn chiếm là 10.500m², tức là diện tích người dân lấn chiếm còn nhiều hơn diện tích trên giấy tờ hợp pháp.^{3[3]}
- Cộng đồng dân cư được hình thành từ những năm 50 - 80 cho đến nay nên thành phần dân cư hiện nay đã thay đổi nhiều và khá phức tạp.

Đứng trước những thực trạng nói trên,việc tiến hành cải tạo không gian công cộng của các khu chung cư cũ gặp những thuận lợi và khó khăn như sau:

+ *Thuận lợi:*

- Các thành phố có chủ trương nghiên cứu cải tạo, nâng cấp các khu chung cư cũ để các khu này phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian sắp tới.
- Việc cải tạo hệ thống KGCC trong các khu sẽ nhận được sự ủng hộ của đa số người dân trong khu vực cũng như các vùng lân cận do góp phần trực tiếp vào việc nâng cao đời sống của người dân, tạo chỗ gặp gỡ đáp ứng nhu cầu của các lứa tuổi.

+ *Khó khăn:*

- Việc cải tạo mang ý nghĩa lớn về mặt xã hội và cảnh quan rất lớn, nhưng chưa có cơ chế chính sách cụ thể nhằm đảm bảo lợi ích cho các nhà đầu tư nên vấn đề nan giải
-

cho việc nâng cấp, cải tạo vẫn là nguồn vốn. Chỉ riêng dự án cải tạo và xây dựng khu chung cư Nguyễn Công Trứ - theo chủ dự án (Tcty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội)- cho biết, số vốn đầu tư cho dự án đã lên tới gần 3000 tỷ đồng.4[4]

- Hiện tại thành phố vẫn chưa có chính sách hợp thức nhà mua đối với những trường hợp hợp căn hộ bán trao tay mà người mua không có hộ khẩu thường trú tại thành phố.
- Tình trạng coi nói, lấn chiếm bờ bãi là khó khăn lớn nhất trong các chính sách đền bù và giải phóng mặt bằng.
- Nhiều khu nhà được xây dựng bằng phương pháp ghép bê tông tấm lớn, nên kết cấu các toà nhà không thể thay đổi, bắt buộc phải phá bỏ trong quá trình nâng cấp như các khu chung cư Vĩnh Hồ, Thanh Xuân Bắc (Hà Nội), Thanh Đa (Tp Hồ Chí Minh)... .
- Hệ thống hạ tầng kĩ thuật chắp vá, qua nhiều giai đoạn nên việc nâng cấp trở nên khó khăn hơn trong điều kiện vừa nâng cấp, vừa cung cấp dịch vụ cho người dân.

Để cải thiện và khắc phục các thực trạng nói trên của hệ thống các KGCC, chúng tôi đề xuất một số *giải pháp* và *kiến nghị* sau:

+ Phá dỡ xây dựng lại khu mới đối với các khu chung cư đã xuống cấp nghiêm trọng, đang đe dọa đến sự an toàn của người dân. Cũng như vậy đối với các khu tuy chưa mang tính chất nghiêm trọng nhưng thuộc trung tâm nội thành, nơi có lợi thế về xã hội nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất. Hiện nay, ở thủ đô Hà Nội có 12 khu thuộc diện này, tiêu biểu như khu chung cư Nguyễn Công Trứ và khu Thanh Xuân Bắc sắp được triển khai.

+ Cải tạo tu sửa lại đối với các khu chung cư cũ khác bằng một số biện pháp sau nhằm giải quyết được phần nào các thực trạng nêu trên:

- Thay thế các nhà cao tầng cũ có mặt tiền hướng ra các đường phố chính bằng nhà cao tầng mới, ở tầng một bố trí các cửa hàng để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất. Tại các toà nhà này có thể bố trí dân cư hiện tại và bổ sung thêm các dịch vụ công cộng cho cả khu như chỗ để xe, nhà trẻ, mẫu giáo, câu lạc bộ...
- Nâng cấp toàn bộ diện tích nhà lắp ghép có sẵn, đồng thời giải toả các diện tích coi nói, lấn chiếm, tạo không gian đô thị trật tự và tạo thêm không gian công cộng và cây xanh.
- Quan tâm đến việc thiết kế, cải tạo mặt đứng của các khu nhà cũ và mới thông qua việc sử dụng màu sắc, hình khối vì điều đó góp phần không nhỏ đến giá trị thẩm mỹ và công năng của các KGCC.
- Di chuyển các cơ quan đóng trên địa bàn nếu có thể và thay vào đó là xây dựng trường học để đáp ứng nhu cầu do sự gia tăng dân số.
- Tu bổ, nâng cấp những công trình công cộng sẵn có phục vụ đời sống dân cư như trường học, không gian công cộng, cây xanh.
- Tại những không gian công cộng của các khu đã được giải toả nên bố trí, thiết kế các không gian nghỉ ngơi, giải trí phù hợp và đáp ứng với nhiều lứa tuổi của dân cư trong khu vực. Những không gian này phải đảm bảo tính hiệu quả về sử dụng, kinh tế xã hội, kỹ thuật, thẩm mỹ và bảo vệ môi trường.

Tuy nhiên, để những giải pháp nêu trên có thể tiến hành được thì trong thời gian sắp tới chính quyền thành phố sẽ phải sớm thông qua kế hoạch, quy chế về cải tạo, nâng cấp các khu

chung cư cũ để các doanh nghiệp sớm triển khai các dự án. Đồng thời, sau khi cải tạo các khu ở trên phải có các chính sách và bộ phận quản lý chuyên trách cho các không gian công cộng nói trên nhằm giữ gìn được hệ thống KGCC và đáp ứng được nhu cầu về vật chất và tinh thần của người dân. Đặc biệt nên khuyến khích việc tham gia của người dân vào quá trình cải tạo, nên bắt đầu từ khâu thiết kế đến quản lý vì điều này sẽ góp phần không nhỏ trong việc giữ gìn và duy trì hệ thống KGCC.

Từ những thực tế và các giải pháp nêu trên cho thấy vấn đề cải tạo và quản lý sử dụng hợp lý hệ thống KGCC đang trở thành vấn đề vô cùng bức xúc, có ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển bền vững của các đô thị.

Tài liệu tham khảo.

1. *Quy hoạch cải tạo và xây dựng các khu cư trú đô thị nước ta* – Biên soạn theo báo cáo chuyên đề của Vụ Quy hoạch- Bộ Xây Dựng.
2. **KTS. Nguyễn Thị Hồng Diệp**, *Quy hoạch và Quản lý sử dụng không gian mở trong các khu ở mới xây dựng tập trung của thành phố Hà Nội* - Luận văn thạc sĩ chuyên ngành quản lý đô thị - Hà Nội- 2001.
3. *Quy hoạch chi tiết nâng cấp khu tập thể Thanh Xuân Bắc, thành phố Hà Nội* - Thuyết minh tóm tắt – Văn phòng tư vấn Xây dựng và Chuyển giao công nghệ - Hà Nội – 2005.
4. **TS. 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.
5. **Hương Anh**, Hà Nội: *1.500 tỷ đồng để cải tạo chung cư cũ nát* - Xây dựng và Đời sống số 7- Hà Nội – 2005.

Trích tài liệu Hội thảo chuyên đề "Đô thị hóa và cuộc sống đô thị trong tương lai ở Việt Nam - Bàn về không gian công cộng trong đô thị" tháng 08/2005