

24 | 2016

QUY HOẠCH

ĐÔ THỊ

HỘI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

VIETNAMESE JOURNAL OF URBANISM
ISSN 1859-3658
www.ashui.com

Xanh hóa
Việt Nam

TỪ 7/7 ĐẾN 31/12/2016

WWW.ASHUI.COM/AWARDS

ASHUI AWARDS 2016

ASHUI
AWARDS

A B C D E

ARCHITECT OF THE YEAR
BUILDING OF THE YEAR
CONTRACTOR OF THE YEAR
DEVELOPER OF THE YEAR
ENGINEERING OF THE YEAR

KIẾN TRÚC SƯ CỦA NĂM
CÔNG TRÌNH CỦA NĂM
NHÀ THẦU CỦA NĂM
CHỦ ĐẦU TƯ CỦA NĂM
HÃNG KỸ THUẬT CỦA NĂM

ASHUI AWARDS

LÀ HỆ THỐNG GIẢI THƯỞNG LĨNH VỰC XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM,
ĐƯỢC TỔ CHỨC THƯỜNG NIÊN TỪ NĂM 2012
VỚI CUỘC BÌNH CHỌN **KIẾN TRÚC SƯ CỦA NĂM.**
NĂM 2013, 2014, ASHUI AWARDS TIẾP TỤC BÌNH CHỌN THÊM
DANH HIỆU **CÔNG TRÌNH CỦA NĂM.**
NĂM 2015, ASHUI AWARDS BỔ SUNG HAI HẠNG MỤC
NHÀ THẦU CỦA NĂM VÀ CHỦ ĐẦU TƯ CỦA NĂM.
TỪ NĂM 2016 CÓ THÊM **HÃNG KỸ THUẬT CỦA NĂM.**

GIẢI THƯỞNG LÀ **SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM** ĐƯỢC THỰC HIỆN BỞI **ASHUI.COM-**
WEBSITE CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC-XÂY DỰNG-QUY HOẠCH
ĐẦU TIÊN TẠI VIỆT NAM (TỪ NĂM 2000),
VỚI SỰ BẢO TRỢ CỦA HỘI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM.

Tổng biên tập *Editor-in-Chief*
TRẦN NGỌC CHÍNH

Phó tổng biên tập *Deputy Editor-in-Chief*
LÊ VIỆT HÀ
ĐỖ HẬU
LÊ TUẤN

Hội đồng cố vấn *Advisor Board*
GS.TSKH.KTS NGUYỄN THẾ BÁ
TS ĐỖ HOÀNG ÂN
PGS.TS LƯU ĐỨC HẢI
GS.TS LÊ HỒNG KẾ
GS.TS HOÀNG ĐẠO KÍNH
GS.TS NGUYỄN LÂN
TS ĐÀO NGỌC NGHIÊM
TS NGUYỄN QUANG
PGS.TS NGUYỄN HỒNG THỰC

Ban biên tập *Editorial Board*
NGUYỄN ĐỖ DŨNG
NGUYỄN NGỌC HIẾU
NGUYỄN HOÀNG MINH
NGUYỄN BẮC
LÊ VIỆT SƠN
NGUYỄN QUANG MINH

Đối tác truyền thông *Media partner*
ASHUI.COM

Mỹ thuật *Designer*
DESIGN@ASHUI.COM

Trị sự, Phát hành, Quảng cáo *Contact*
Tầng 6 - Cung Trí thức Thành phố,
80 Trần Thái Tông, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: 84(4) 37823910 - Fax 84(4) 37624430
Email : tapchiquyhoachdothi@gmail.com

Giấy phép báo chí số 863/GP-BTTTT ngày 15/6/2010
Mã số chuẩn quốc tế: ISSN 1859-3658
In tại Công ty TNHH MTV In Tài chính - Bộ Tài chính
Phát hành tháng 06/2016

Giá 49.500 VND



Bạn đọc thân mến,

Trong những năm gần đây, lĩnh vực xây dựng ở Việt Nam nở rộ khái niệm “Đô thị xanh”, “Công trình Xanh”. Tuy vậy, phương pháp tiếp cận vấn đề “Xanh hóa” vẫn còn khá thận trọng và bị phân tán. Chúng ta cần nhìn nhận lại vấn đề, vượt lên phương pháp tiếp cận an toàn hiện nay thường đi kèm những dự án có lợi ích ngắn hạn, trở thành những kết quả cụ thể, dài hạn, cho địa phương và cộng đồng. Trong số này, đến tay bạn đọc vào mùa hè oi ả, với chuyên đề “Xanh hóa Việt Nam”, các bạn sẽ có dịp tham khảo những bài phân tích dựa trên thực tiễn triển khai xu hướng này ở nước ta, cùng với những bài học từ các đô thị trên thế giới.

Ở chuyên mục nghiên cứu, bạn đọc sẽ cùng các chuyên gia xem xét, trao đổi về quá trình đô thị hóa nhanh, phát triển “nóng” trong giai đoạn vừa qua, với sự xuất hiện của các khu đô thị mới, cùng những vấn đề “nổi cộm” ở khu vực giáp ranh ven đô hay các làng nông nghiệp hiện nay, đặc biệt đối với thủ đô Hà Nội.

Và một phần không thể thiếu, là những tin tức thuộc lĩnh vực quy hoạch đô thị trong nước và quốc tế thời gian qua, cùng các nội dung hoạt động của Hội Quy hoạch Đô thị Việt Nam, qua tạp chí cập nhật tới bạn đọc.

Mong rằng, số tạp chí này sẽ cung cấp nhiều thông tin và nghiên cứu bổ ích, mang hơi thở của thời đại đến các bạn, đóng góp cho sự phát triển bền vững các đô thị tại Việt Nam.

Trân trọng,

Tổng biên tập
TRẦN NGỌC CHÍNH

Nội dung

TIN TỨC

- 06. Tin trong nước
- 08. Tin dự án
- 10. Tin thế giới

CHUYÊN ĐỀ: XANH HÓA VIỆT NAM

- 12. Các nguyên tắc hình thành hệ thống không gian xanh cho đô thị
Hà Duy Anh
- 18. Phát triển Đô thị sinh thái, Đô thị xanh ứng phó với biến đổi khí hậu
Nguyễn Đăng Sơn
- 23. Công trình xanh vượt rào để đón nhận cơ hội ?
Đỗ Ngọc Diệp
- 26. Công trình xanh - Rất cần tiếp liệu cho bộ phận
Lê Thanh Trị
- 28. Lợi ích của Công trình xanh đối với các Đơn vị Bán lẻ
VGBC
- 30. Thị trường Công trình xanh tại Việt Nam - Tiềm năng và cơ hội
Vũ Hồng Phong
- 32. Chọn đúng vật liệu là giải pháp hiệu quả cho xây dựng Công trình xanh
Hồng Sơn
- 34. Khuôn viên Xanh
Đoàn Anh Tuấn

THIẾT KẾ

- 38. Cải tạo hồ sinh thái Đồng Đa - Quy Nhơn
MIA Design Studio



31



38



SÁCH

50. Xanh hóa Châu Á - Các nguyên tắc mới nổi cho kiến trúc bền vững
Nirmal Kishnani

NHÌN RA THẾ GIỚI

54. Những khu ở chất lượng sống tốt tại Thượng Hải
Hoàng Linh

NGHIÊN CỨU

59. Ranh giới đô thị và quản lý phát triển mở rộng vùng ven đô
Nguyễn Ngọc Hiếu
64. Những ngôi làng xen kẹt trong lòng đô thị mới ở ven đô Hà Nội
Nguyễn Hoàng Linh
68. Mô hình cấu trúc không gian gắn kết giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa tại khu vực mở rộng Thủ đô Hà Nội
Lê Xuân Hùng
76. Kiến tạo không gian đô thị các khu đô thị mới ở Hà Nội
Trần Hoài Anh

XU HƯỚNG

88. Giải thưởng eVolo 2016 - Những ý tưởng cao ốc đột phá cho tương lai

VUPDA

97. Nội dung Hội nghị thường trực Đoàn Chủ tịch mở rộng Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam (07/6/2016)
98. Giải vô địch cờ vua các nhóm tuổi Đông Nam Á lần thứ 17 (2016)



Xây dựng Trung tâm điều hành giao thông thông minh tại TP Hồ Chí Minh

Tại hội thảo “Mô hình phát triển Trung tâm điều hành giao thông thông minh” do Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức ngày 14/6, ông Lê Văn Khoa, Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cho biết thành phố sẽ đầu tư hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng Trung tâm điều hành giao thông đô thị trong giai đoạn 2016-2020 để quản lý, điều hành toàn bộ hệ thống giao thông dựa trên nền tảng ứng dụng công nghệ giao thông thông minh, hiện đại.

Theo Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh, trong thời gian qua việc triển khai một số dự án xây dựng hệ thống đèn tín hiệu giao thông, tăng cường năng lực quản lý giao thông chỉ mang tính chất thí điểm, riêng lẻ.

Thành phố hiện có 887 chốt đèn tín hiệu giao thông chủ yếu hoạt động độc lập bằng thủ công, chưa áp dụng giải pháp điều khiển giao thông thông minh (*intelligent transport system - ITS*) theo lưu lượng và tình hình giao thông thực tế.

VGBC chính thức phát hành Bản thử nghiệm LOTUS Homes và Dự án thí điểm đầu tiên

LOTUS Homes được áp dụng để đánh giá tất cả các loại hình nhà ở riêng lẻ, nhằm khuyến khích thiết kế công trình hiệu quả (bao gồm hiệu quả sử dụng năng lượng và nước), sử dụng vật liệu xây dựng bền vững, tạo nên

không gian sống tốt hơn cho con người cũng như giúp giảm thiểu các tác động tiêu cực của việc phát triển nhà ở riêng lẻ tới môi trường.

LOTUS Homes được phát triển và định hướng để trở thành một hệ thống đánh giá đơn giản và hiệu quả, có thể áp dụng cho nhà ở trên toàn lãnh thổ Việt Nam. Đây sẽ là hệ thống đánh giá đầu tiên của LOTUS mang đến một giao diện người dùng thân thiện và hoàn chỉnh, tự động tính toán và đưa ra kết quả.

LOTUS Homes Pilot



Phát triển TP. Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị

Dự án “Phát triển TP. Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị” trị giá hơn 322 triệu đôla Mỹ chính thức được khởi động ngày 3/6, tại UBND TP. Cần Thơ. Dự án này do Ngân hàng Thế giới tài trợ, nhằm giúp Cần Thơ xanh, sạch, đẹp hơn vào năm 2021, thời điểm kết thúc dự án.

Theo ông Huỳnh Thanh Sử, Giám đốc Ban Quản lý Dự án ODA TP Cần Thơ, các công trình của dự án sẽ giúp tăng cường khả năng chống chịu của thành phố trước nguy cơ ngập lụt và ảnh

hưởng của việc đô thị hóa nhanh. Dự án cũng nhằm hỗ trợ nâng cao năng lực quản lý đô thị cho TP. Cần Thơ thích ứng với biến đổi khí hậu trong vai trò là trung tâm kinh tế - xã hội của vùng Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL).

Tổng vốn đầu tư của dự án là hơn 322 triệu đôla Mỹ, trong đó vốn vay từ Ngân hàng Thế giới (WB) hơn 250 triệu đô la Mỹ; vốn tài trợ không hoàn lại của Cơ quan Phát triển Liên bang Thụy sĩ (SECO) 10 triệu đô la; còn lại là vốn đối

Hà Nội: Dự kiến đổ hơn 2 tỷ USD làm đường dọc sông Hồng



Hai tuyến đường dọc sông Hồng chạy song song hai bên bờ sông Hồng từ cầu Thượng Cát đến cầu Thanh Trì, để làm tuyến đường này chi phí ước tính khoảng 51.619 tỷ đồng. Đây là hai dự án lớn nhất trong 35 dự án đầu tư về lĩnh vực hạ tầng mà thành phố Hà Nội đang kêu gọi đầu tư trong giai đoạn 2016-2020 theo hình thức đối tác công tư (PPP).

Hai dự án hạ tầng giao thông rất đáng chú ý đó là Dự án trục dọc sông Hồng đoạn từ cầu Thượng Cát đến cầu Thanh Trì (bờ phải) với tổng mức đầu tư dự kiến là 29.000 tỷ đồng, toàn tuyến có chiều dài hơn 29km; Dự án trục dọc sông Hồng đoạn từ cầu Thượng Cát đến cầu Thanh Trì (bờ trái) với tổng mức đầu tư dự kiến là 22.619 tỷ đồng, chiều dài 23,6km.

ứng của TP. Cần Thơ. Thời gian thực hiện dự án từ nay đến năm 2021.



Phối cảnh cầu Quang Trung mới bắc qua sông Cần Thơ, do dự án hỗ trợ.
Ảnh: Huỳnh Kim

Lấy ý kiến nhân dân về kiến trúc cầu qua sông Hương



Phương án hình tượng kiến trúc nón lá đoạt giải nhất cuộc thi tuyển kiến trúc cầu qua sông Hương. Ảnh: Nguyễn Linh

UBND tỉnh Thừa Thiên - Huế yêu cầu chủ đầu tư trưng bày các phương án kiến trúc cầu qua sông Hương ở nơi công cộng để xin ý kiến của nhân dân về việc chọn phương án tốt nhất.

Đợt thi tuyển kiến trúc cầu qua sông Hương (lần hai) có 13 đơn vị tư vấn (trong đó có một đơn vị đến từ Pháp) tham gia với 20 phương án dự thi. Hội đồng đánh giá, xếp hạng hồ sơ thi tuyển kiến trúc cầu qua sông Hương gồm 11 thành viên, trong đó có nhiều chuyên gia hàng đầu về xây dựng, kiến trúc và những người làm trong lĩnh vực văn hóa - kiến trúc ở Huế.

Công trình cầu vượt sông Hương thuộc dự án đường Nguyễn Hoàng, TP Huế, nguồn vốn trái phiếu chính phủ. Cầu có chiều dài dự kiến 385m, rộng 40,5m với sáu làn xe, bắc qua sông Hương từ đường Nguyễn Hoàng (phường Kim Long) qua đường Bùi Thị Xuân (phường Phường Đức).

TPHCM: làm xe buýt nhanh trước, tramway sau

Ngân hàng Thế giới (WB) đề nghị TPHCM xác định rõ sẽ ưu tiên xây dựng xe buýt nhanh (BRT) hay tuyến xe điện mặt đất (tramway) trên đại lộ Võ Văn Kiệt. WB lo ngại là, nếu thành phố xây dựng tuyến BRT rồi làm thêm tuyến xe điện mặt đất (tramway) thì sẽ không khả thi vì khảo sát cho thấy lượng hành khách không đủ để xây dựng cả BRT và tramway ở đại lộ này.

Phó chủ tịch UBND TPHCM Lê Văn Khoa cho biết, quan điểm của thành phố là ủng hộ dự án BRT còn dự án tramway vẫn nằm trong quy hoạch tổng thể giao thông của thành phố. Do vậy, thành phố vẫn ưu tiên làm BRT trước, trong tương lai khi BRT đạt hết công suất thì mới triển khai thêm tramway.

Dự án xe buýt nhanh (BRT) hay còn gọi là dự án giao thông xanh, của TPHCM

có điểm đầu tại nút giao vòng xoay An Lạc, điểm cuối tại ngã 3 Cát Lái. Dự án có chiều dài 23,5 km đi qua huyện Bình Chánh, quận Bình Tân, quận 6, 5, 1 và quận 2. Tổng số vốn để xây dựng tuyến BRT này khoảng 155 triệu đô la Mỹ (tương đương 3.247 tỉ đồng), trong đó vốn vay ODA là 142,2 triệu đô la, vốn đối ứng là 13,6 triệu đô la Mỹ.



Phối cảnh nhà chờ xe buýt nhanh tuyến An Lạc - Ngã 3 Cát Lái. Ảnh chụp lại: Anh Quân

Hải Phòng xem xét điều chỉnh quy hoạch tổng thể quận Ngô Quyền

Điều chỉnh quy hoạch tổng thể quận Ngô Quyền bảo đảm sự phù hợp giữa quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội (KT-XH) quận với định hướng phát triển KT-XH thành phố Hải Phòng và quy hoạch sử dụng đất của thành phố; bảo đảm sự thống nhất, phù hợp giữa quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH quận với quy hoạch chi tiết 1/2.000 trên địa bàn và quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH, phát triển các ngành, lĩnh vực sản xuất chủ yếu của thành phố...

Đó là nội dung buổi họp Hội đồng thẩm định đánh giá dự án "Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội quận Ngô Quyền đến năm 2025", diễn ra ngày 16/5 vừa qua của UBND thành phố Hải Phòng.



Khởi động dự án nhà ở chống biến đổi khí hậu cho người nghèo đô thị

Ngày 12/5, dự án "Thực hiện các sáng kiến khuyến khích làm nhà ở chống biến đổi khí hậu cho người nghèo ở vùng đô thị tại Việt Nam" đã chính thức khởi động tại thành phố Đà Nẵng. Dự án do Quỹ Phát triển Bắc Âu (NDF) tài trợ thông qua đơn vị tư vấn Viện Vista

Analysis (tổ chức tư vấn có trụ sở tại Na Uy). Mục tiêu của dự án nhằm gia tăng số lượng nhà ở có khả năng chống chịu và thích ứng với biến đổi khí hậu tại Việt Nam, có thể chịu được các cơn bão và lũ lụt.

Dự án do Hội Liên hiệp Phụ nữ thành

phố Đà Nẵng trực tiếp quản lý thực hiện dự án, phối hợp với Viện Vista Analysis (Na Uy), Đại học Kinh tế Huế và Viện Nghiên cứu chuyển đổi Môi trường và Xã hội Hoa Kỳ (ISET) thực hiện từ tháng 4/2016 đến cuối năm 2017, với tổng kinh phí 898.028 euro.

Daewoo sắp xây khu đô thị Starlake 2,2 tỷ USD tại Tây Hồ Tây

Theo *Business Korea*, Tập đoàn Daewoo Engineering & Construction (Daewoo E&C) vừa công bố sẽ tiến hành xây dựng dự án khu đô thị cao cấp tại Hà Nội từ ngày 4/7 tới. Với dự án có tên Starlake, Daewoo E&C sẽ trở thành công ty tư nhân Hàn Quốc



đầu tiên thực hiện dự án tự đề xuất với Chính phủ Việt Nam, và đây cũng là lần đầu Hàn Quốc “xuất khẩu” một dự án nhà ở mang phong cách Hàn Quốc.

Dự án Starlake có quy mô 1,86 triệu m² thuộc khu vực Hồ Tây do Công ty TNHH Phát triển THT - công ty con của Daewoo E&C làm chủ đầu tư.

Tổng chi phí đầu tư của dự án là khoảng 2,2 tỷ USD, trong đó, giai đoạn đầu là 1,2 tỷ USD. Daewoo E&C sẽ bắt đầu bán 182 căn nhà bốn tầng đầu tiên trong năm nay. Giá bán dự kiến dao động từ 720.000 USD đến lên 2,35 triệu USD. Khoảng 600 căn hộ tiếp theo dự kiến tung ra thị trường trong năm tới. Nhà sẽ được bàn giao bắt đầu từ giữa năm 2017.

TPHCM muốn chỉ định thầu xây cầu Thủ Thiêm 4

UBND TPHCM vừa kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho thành phố chỉ định nhà đầu tư triển khai dự án cầu Thủ Thiêm 4 theo hình thức xây dựng – chuyển giao (hợp đồng BT) với tổng vốn đầu tư khoảng 5.254 tỉ đồng. Đây là cây cầu kết nối giao thông khu đô thị Nam Sài Gòn và khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Theo văn bản kiến nghị ngày 3/6 của UBND thành phố, hiện nay có liên danh gồm Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Công ty cổ phần Đầu tư và

Phát triển Hạ tầng 620, và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 168 đã đề xuất thực hiện dự án xây cầu Thủ Thiêm 4.



Mô hình một trong những chiếc cầu Thủ Thiêm. Ảnh: TL

Vay thêm tiền cho đường sắt trên cao Nhổn-Ga Hà Nội

Theo thông tin từ Văn phòng Chính phủ, Thủ tướng vừa phê duyệt nội dung Thỏa ước vay áp dụng Nghị định thư tài chính Việt- Pháp cho dự án “Tuyến đường sắt đô thị thí điểm thành phố Hà Nội, đoạn Nhổn- ga Hà Nội”. Thỏa ước này được ký bởi Thứ trưởng Bộ Tài chính Trương Chí Trung với đại diện của ngân hàng Natixis.

Sau khi Thỏa thuận được ký, Bộ Tài chính sẽ thực hiện thủ tục cho UBND thành phố Hà Nội vay lại số vốn này với điều kiện cho vay được chuyển ngang từ điều kiện vay Chính phủ Pháp.

Dự án đường sắt đô thị thí điểm đoạn Nhổn - Ga Hà Nội có tổng chiều dài 12,5 km, trong đó 8,5 km đi trên cao đi qua các quận Từ Liêm, Cầu Giấy, Ba Đình,

TP.HCM khởi động tuyến đường nối từ trung tâm đến sân bay Tân Sơn Nhất



Phối cảnh đường trên cao số 1 ở điểm đầu tại nút giao Lăng Cha Cả (quận Tân Bình). Ảnh do Công ty Tư vấn Xây dựng Bách Khoa cung cấp

Công ty Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) đang lập dự án tiền khả thi của dự án đầu tư xây dựng tuyến đường trên cao số 1 nối trung tâm TP.HCM đến sân bay Tân Sơn Nhất. Dự án có vốn đầu tư khoảng 15.000 tỉ đồng, bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, theo hình thức BOT (xây dựng - kinh doanh - chuyển giao). Toàn bộ chiều dài tuyến khoảng 9,5 km. Theo ông Lê Quốc Bình - Tổng giám đốc CII, công ty đã công bố với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM về việc CII thành lập Công ty TNHH Đầu tư đường trên cao số 1 (Công ty Đường trên cao số 1) với tỉ lệ tham gia góp vốn của CII là 80%. Việc CII lập công ty con để thuận lợi cho việc triển khai, quản lý dự án từ khâu lập dự án, thiết kế, thi công và vận hành, khai thác.

HoREA: Bất cập cơ chế chọn chủ đầu tư xây lại chung cư cũ

Theo Hiệp hội bất động sản TPHCM (HoREA), việc xây dựng lại chung cư cũ, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch còn chậm là do bất cập ở cơ chế chọn chủ đầu tư và chỉ tiêu quy hoạch, phân cấp phê duyệt dự án nhà ở.

Theo quy định hiện hành, muốn chọn chủ đầu tư xây lại chung cư cũ, trước hết chủ sở hữu nhà chung cư phải tiến hành chọn thông qua đại hội nhà chung cư. Nếu các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư thì Nhà nước mới tham gia. Nhưng điều này chỉ áp dụng đối với trường hợp chung cư

thuộc diện phải phá dỡ, xây dựng lại. HoREA nhận định, thủ tục này mất rất nhiều thời gian, khó đạt được sự đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư, không đáp ứng được yêu cầu cấp bách để xử lý các chung cư bị hư hỏng nặng cũng như yêu cầu chỉnh trang đô thị. Bên cạnh đó, Nghị định 101 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tuy đã có nhiều cơ chế mới để thực hiện việc xây dựng lại nhà chung cư thì lại chưa được Thủ tướng Chính phủ phân cấp và chưa ủy quyền đầy đủ cho những đô thị đặc biệt như Hà Nội, TPHCM.



Đà Nẵng: Điều chỉnh giảm gần 42.000 m² diện tích bến du thuyền HDC-MARINA

Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng Huỳnh Đức Thơ vừa quyết định phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Bến du thuyền và Câu lạc bộ thể thao dưới nước (DHC-MARINA) tại phường An Hải Tây, quận Sơn Trà.

Theo đó, tổng diện tích dự án quy hoạch ban đầu từ 56.500m² được điều chỉnh xuống còn gần 15.000m² (cắt gần



42.000m²); bao gồm diện tích đất mặt nước, diện tích đất vỉa hè đường Trần Hưng Đạo.

Dự án do Công ty Cổ phần DHC-Marina (thành viên của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư DHC). DHC-Marina được thành lập với sứ mệnh đưa du thuyền, một phương tiện và thú chơi quý tộc trở nên gần gũi và thân thiện; đồng thời phát triển Đà Nẵng trở thành một điểm đến nổi tiếng về du thuyền trong khu vực và trên thế giới.

Nam Long hợp tác với nhà đầu tư Nhật phát triển dự án Fuji Residence

Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad, hai đối tác Nhật Bản sẽ mua lại 50% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long (NLG) tại Công ty ASPL-PLB-Nam Long, để cùng đầu tư phát triển dự án Fuji Residence tại quận 9 TP.HCM. Hai nhà đầu tư này cũng sẽ hùn vốn với NLG để đầu tư phát triển dự án trong giai đoạn tiếp theo.

Fuji Residence là một phần của khu đô thị Nam Long - Phước Long B, quy mô 5,38 hecta gồm 84 căn biệt thự Valora

và 789 căn hộ Flora nằm trải dọc ven sông Rạch Chiếc. Dự án sở hữu đầy đủ các tiện ích cao cấp như hồ cảnh quan, đường dạo bộ ven sông, câu lạc bộ cộng đồng, siêu thị, công viên trẻ em, trường học nội khu...

Ông Toshihiro Matsuo – Giám đốc Khối kinh doanh nhà ở Công ty Nishi Nippon Railroad cho biết, các tiêu chuẩn nhà ở Nhật Bản sẽ được áp dụng vào dự án chung cư ở Việt Nam thông qua việc hợp tác với Nam Long.



Phối cảnh dự án Flora Anh Đào.
Nguồn: Nam Long

Israel nỗ lực xây tháp năng lượng Mặt Trời cao nhất thế giới

Giữa sa mạc Negev, miền Nam Israel, các kỹ sư đang nỗ lực xây



Israel xây dựng tháp năng lượng Mặt Trời
Nguồn: timesofisrael.com

dựng tháp năng lượng Mặt Trời cao nhất thế giới - nơi Israel đặt kỳ vọng đối với nguồn năng lượng tái tạo.

Theo chính phủ Israel và tập đoàn Megalim quản lý dự án xây dựng, tháp Ashalim dự kiến sau khi hoàn thành vào cuối năm 2017 sẽ cao 240m. Toàn bộ tháp được "bọc" bằng thép không gỉ. Từ chân tháp, các tấm pin năng lượng bao phủ một diện tích 300 ha, có thể tiếp nhận và phản chiếu ánh nắng lên đỉnh tháp. Tại đây, nhiệt độ sẽ lên tới 600 độ C, tạo ra hơi nước và được truyền xuống

chân tháp để sản xuất thành điện.

Dự kiến, tháp Ashalim sẽ cung cấp 121 megawatt điện, đáp ứng 2% nhu cầu sử dụng điện của Israel. Công trình có chi phí ước tính lên tới 500 triệu euro (khoảng 570 triệu USD) do hãng General Electric của Mỹ, công ty Alstom của Pháp và quỹ đầu tư tư nhân Noy của Israel tài trợ.

Israel hiện đang nỗ lực sản xuất năng lượng tái tạo với mục tiêu đáp ứng 10% tổng mức tiêu thụ năng lượng của nước này vào năm 2020.

Cuộc đua trở thành đảo đầu tiên không có carbon trên thế giới

Cuộc chạy đua để tạo ra các hòn đảo không có carbon đầu tiên trên thế giới đang được tiến hành. Tại phía Nam của Hàn Quốc, một hòn đảo nhỏ với dân số là 177 người có tên gọi Gapado khả năng sẽ đạt được mục tiêu này.

Đến năm 2030, ở đảo Jeju, nơi có hơn 600.000 người, cũng hy vọng sẽ đạt được mục tiêu không có carbon và sử dụng Gapado như mô hình tham khảo của họ. Hòn đảo nhỏ bé Gapado chạy chủ yếu bằng năng lượng mặt trời và gió. Đảo Jeju đã theo đuổi mục tiêu này

trong suốt bốn năm. Cùng với các văn phòng huyện, Jeju đã giúp Gapado trở thành một hòn đảo gần như không có carbon. Trụ sở huyện đã chi hơn 100 triệu đô la Mỹ để lắp đặt hai máy phát điện năng lượng gió, tạo ra khoảng 500 kW điện và lắp đặt nhiều tấm pin mặt trời trên các mái nhà.

Hiện tại, 48 trên 97 hộ gia đình ở Gapado đều sử dụng tấm pin mặt trời trên mái nhà. Người dân chỉ phải trả khoảng 10% chi phí và văn phòng huyện sẽ trả phần còn lại. Hòn đảo này cũng đã bỏ



đi những cột điện và thay thế bằng cáp ngầm. Gapado có một hệ thống để lưu trữ năng lượng tại chỗ vào cả những ngày có nhiều mây bởi các tấm pin mặt trời và tua bin gió đều kết nối với một hệ thống thông minh trên lưới điện.



Bảo tàng Louvre dưới biển tại Abu Dhabi đang trong quá trình hoàn thiện.
Nguồn: Reuters

Abu Dhabi chi 500 triệu euro xây dựng bảo tàng Louvre dưới biển

Bảo tàng Louvre Abu Dhabi do kiến trúc sư người Pháp Jean Nouvel thiết kế với không gian trưng bày rộng 9.200m², chi phí xây dựng lên tới 500 triệu euro.

Một nền móng tạm thời được xây dựng dưới biển từ năm 2009 cho công trình này, trong đó sử dụng hơn 4.000 ống thép và bê tông cốt sắt. Tầng ngoài cùng của mái vòm khổng lồ rộng 180m của bảo tàng, vươn cao hơn mực nước

biển, đã được hoàn thành từ tháng 9/2015.

Chủ thầu công trình Bảo tàng Louvre của Abu Dhabi đã bắt đầu di dời những bức tường ngăn nước biển tạm thời bao quanh công trình bảo tàng này trong thời gian xây dựng, cho phép công trình này được tiếp xúc với nước biển. Đây là bước cuối cùng trước khi hoàn thiện dự án đầy tham vọng về một bảo tàng dưới biển.

San Diego sẽ là thành phố lớn nhất ở Mỹ sử dụng 100% năng lượng tái tạo



Hưởng ứng phong trào toàn cầu về sử dụng gia tăng các nguồn năng lượng tái tạo, San Diego đã đưa ra một kế hoạch đầy tham vọng vào việc sử dụng hoàn toàn năng lượng sạch và cắt giảm một nửa khí thải nhà kính, cho một kế hoạch hành động khí hậu năm 2035.

Thị trưởng thành phố Kevin Faulconer đã thông qua Hội đồng thành phố cho kế hoạch “Hành động khí hậu”, trong đó cho phép chủ động sử dụng năng lượng tái tạo. Nhờ thỏa thuận về mặt pháp lý này, tương lai của thành phố ở California sẽ “xanh” hơn khi nó trở thành thành phố lớn nhất trong nước sử dụng hoàn toàn năng lượng tái tạo.

Kế hoạch hành động bao gồm một loạt các sáng kiến như tăng số lượng cây trồng đô thị (lên đến 35%), tái chế và ủ đa số chất thải rắn của thành phố, đầu tư vào giao thông công cộng và cơ sở hạ tầng xe đạp để giảm bớt việc sử dụng ô tô riêng. Kế hoạch này nhằm mục đích tập trung vào việc khôi phục hệ sinh thái tự nhiên trên toàn thành phố và giảm những tác động của sự nóng lên toàn cầu.

Paris chuẩn bị mở rộng hệ thống tàu điện ngầm

Hãng thiết kế Benthem Crouwel Architects đã được chọn để xây dựng các trạm tàu điện ngầm mới kết nối trung tâm thành phố Paris với khu vực sân bay quốc tế Charles de Gaulle

Heerim chiến thắng cuộc thi thiết kế sân bay Incheon

Đội ngũ thiết kế của hãng Heerim Architects & Planners đã giành giải nhất trong cuộc thi thiết kế PASSENGER TERMINAL 2 của sân bay Incheon.

Bản thiết kế mang tính sáng tạo cao, hướng đến thiên nhiên và vấn đề bảo vệ môi trường của sân bay Incheon (Hàn Quốc) đang được nhiều người quan tâm.

Sân bay là cửa ngõ lưu thông của một quốc gia, như các nhà ga lớn trong thành phố của thời đại công nghiệp. Các sân bay được thiết kế mang tính biểu tượng cao của đất nước xứ kim chi. Nhóm nghiên cứu đã xác định Heerim Phoenix là biểu tượng gợi lên lịch sử Hàn Quốc và tham vọng tương lai của đất nước thống nhất.



Mở cửa Nhà ga tàu điện ngầm đất nhất thế giới tại tháp đôi WTC cũ

Mới đây, ga tàu điện ngầm trong khu vực từng là nơi tọa lạc tòa tháp đôi Trung tâm Thương mại Thế giới (WTC) trước vụ khủng bố 11/9/2001 ở thành phố New York, Mỹ, đã mở cửa chào đón những hành khách đầu tiên.

Đây là nhà ga thuộc khu phức hợp mới được xây dựng ngay gần tòa WTC đã bị phá hủy cách đây 15 năm và là ga tàu điện ngầm có chi phí xây dựng tốn kém nhất thế giới.

Nhà ga mới mang tên Trung tâm Vận tải WTC (World Trade Center Transportation Hub) sẽ kết nối tuyến đường sắt PATH

tới bang New Jersey với các tuyến tàu điện ngầm trong nội thành New York để đưa ra các lộ trình phục vụ khách tham quan trung tâm thương mại. Khu phức hợp cũng bao gồm một trung tâm mua sắm, ăn uống và giải trí rộng lớn. Theo kế hoạch, các cửa hiệu, nhà hàng sẽ đồng loạt khai trương trong tháng 8 tới.

Tổng kinh phí xây dựng khu phức hợp được khởi công cách đây 12 năm này lên tới 3,85 tỷ USD. Công trình do công ty Santiago Calatrava của liên doanh Tây Ban Nha và Thụy Sĩ thiết kế với hình dáng mô phỏng một chú chim sải rộng cánh.

Airport. Đường ga tàu điện ngầm mới, Ligne 17 dự kiến sẽ được hoàn thành vào năm 2024 và sẽ bao gồm chín trạm tàu điện ngầm trên 27km đường đi.

Dự án có tổng số vốn đầu tư là 1,8 tỷ Euro.

Ngoài ra, Benthem Crouwel Architects cũng sẽ đảm nhận công

việc thiết kế ba trạm tàu điện ngầm khác trên mặt đất của đường ga Ligne 18. Đây cũng là đường ga tàu điện ngầm kết nối sân bay Orly tại Versailles. Ligne 18 sẽ kéo dài tổng cộng 50km với 13 ga tàu điện ngầm trên các đoạn đường. Dự kiến sẽ mở cửa trong năm 2023.

Các nguyên tắc hình thành hệ thống không gian xanh cho đô thị

TS.KTS. HÀ DUY ANH

Cục Phát triển đô thị, Bộ Xây dựng

Thuật ngữ “sinh thái” xuất hiện lần đầu tiên vào năm 1866, từ một nhà động vật học người Đức Ernst Haeckel. Bản thân “sinh thái” trong tiếng Hy Lạp có nghĩa là “khoa học về môi trường sống”. Thuật ngữ này đã được ông sử dụng khi quan sát môi trường sống, các khu vực sinh sống của các loài động vật. Những chỉ đến giữa thế kỷ thứ XX, do các hoạt động của con người đã ảnh hưởng quá trầm trọng đến khu vực tự nhiên nên ý nghĩa và vai trò của “sinh thái” mới bắt đầu được biết đến rộng rãi hơn.

Năm 1935, một nhà khoa học người Anh đã đưa ra định nghĩa về “hệ sinh thái” trong đó nêu ra mối liên hệ và ảnh hưởng qua lại giữa tổ hợp các loài sinh vật với các yếu tố vật lý của môi trường. Sau đó đến năm 1975, trong cuốn sách “Cơ sở sinh thái” tác giả người Mỹ - nhà sinh thái, nhà động vật học - Eugene Pleasants Odum đã đưa ra một định nghĩa toàn diện hơn về hệ thống sinh thái, này được các nhà khoa học sử dụng đến ngày nay. Ông đã định nghĩa rằng: “Một hệ thống, bao gồm tất cả các sinh vật trên một khu vực cụ thể và ảnh hưởng qua lại với môi trường vật lý xung quanh theo

cách thức mà nguồn năng lượng tạo ra cơ chế sản sinh dinh dưỡng cụ thể rõ ràng (các hình thức đa dạng và chu kỳ của vật chất, cũng như là sự chuyển hóa vật chất giữa phần sinh và phần chết) bên trong hệ thống thì gọi là hệ thống sinh thái”.

Có thể chia thành năm nhóm hệ thống sinh thái cơ bản. Đó là: hệ sinh thái nông nghiệp; hệ sinh thái ven biển, ven sông; hệ sinh thái rừng; hệ sinh thái nước; hệ sinh thái cò.

Đối với lĩnh vực quy hoạch đô thị, nghiên cứu về hệ sinh thái trong đô thị là một hướng đi chuyên ngành trong khoa học xây dựng đô thị. Mục đích và đối tượng của nó là nghiên cứu quy luật tác động qua lại của các cấu trúc đô thị với môi trường tự nhiên và đưa ra các giải pháp tối ưu hóa mối quan hệ này.

Dưới góc nhìn hệ thống sinh thái đô thị, các vấn đề cơ bản của thành phố sẽ bao gồm như sau:

- *Thứ nhất:* thành phố - hệ thống sinh thái phụ thuộc. Thành phố cần có các nguồn tài nguyên bên ngoài và bởi vậy không đảm bảo chức năng của một hệ thống cân bằng cũng như không có khả năng tự điều tiết môi trường sinh thái của mình và chỉ có thể lấy lại sự cân bằng sinh thái khi kết hợp với các khu

vực mở rộng xung quanh. Điều đó có nghĩa là thành phố không có khả năng tự nuôi sống người dân trong ranh giới của mình, hít thở không khí “không phải của mình”, uống nước “không phải của mình” và đồng thời thải ra môi trường sinh thái một lượng lớn rác thải sinh hoạt.

- *Thứ hai:* thành phố - hệ thống sinh thái tích lũy, sự trao đổi chất cân bằng tốt trong giới hạn của thành phố đối với việc hình thành “lớp văn hóa”, bao gồm các sản phẩm về xây dựng cũng như về đời sống của các thế kỷ trước để lại.

- *Thứ ba:* sự phát triển của thành phố được xác định không chỉ bằng các quy luật của tự nhiên mà còn bằng các hoạt động thường xuyên của con người. Các thành phố thời nay rất nhạy cảm đối với việc phá vỡ sự cân bằng của hệ thống công trình nhân tạo. Bất kể sự thất bại nào trong việc xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước thải, các công trình xử lý nước thải cũng như là khai thác quá tải có thể dẫn đến khủng hoảng sinh thái cục bộ.

Do vậy đối với việc giải quyết các vấn đề sinh thái của thành phố cần phải giảm thiểu tối đa các hiện tượng làm mất cân bằng sinh thái, bao gồm hai

hướng kết hợp: bảo vệ môi trường xung quanh và phát triển bền vững (tự hạn chế các nhu cầu và phát triển thành phố hợp lý).

Hàng năm con người thải vào không khí khoảng 7,9 tỷ tấn CO₂, trong đó 30% trữ lượng này sẽ được hấp thụ bởi nước biển, 30% bởi hệ sinh thái rừng, 40% lưu lại trong không khí. Theo số liệu thống kê thì lượng khí CO₂ tồn đọng lại trong không khí vào năm 2000 đã tăng lên 30% so với thế kỷ XIX. Để giải quyết cho vấn đề này, cần tích cực khôi phục lại diện tích các cánh rừng, tăng cường các mảng xanh, nhất là trong hoặc lân cận khu vực đô thị. Hơn nữa việc tăng cường số lượng các cây đang sinh trưởng, có tuổi đời trẻ sẽ hấp thụ lượng khí CO₂ nhiều hơn 30% so với các cây đã trưởng thành hoặc già cỗi.

Mô hình phát triển hệ thống không gian xanh đô thị trên thế giới

Trong suốt chiều dài lịch sử phát triển Quy hoạch, các ý tưởng khác nhau về việc kết hợp các yếu tố thiên nhiên vào trong cấu trúc đô thị luôn được quan tâm và triển khai ra thực tế. Một số mô hình vẫn phát huy được vai trò và ưu thế cho đến thời điểm ngày nay. Có thể phân chia thành ba giai đoạn cơ bản khác nhau về cách giải quyết các vấn đề không gian xanh đô thị:

- *Giai đoạn đầu*: bắt đầu với sự xuất hiện của các thành phố cho đến cuối thế kỷ XIX. Các hệ thống cây xanh thường có dạng hình học (hình 1). Thành phố không có tính đến sự vây bọc bên ngoài.

- *Giai đoạn 2*: giai đoạn này liên quan đến sự hình thành các trung tâm công nghiệp lớn và sự ra đời của chùm đô thị vào cuối thế kỷ XIX đến nửa đầu thế kỷ XX. Các giải pháp quy hoạch - kiến trúc của thành phố đều yêu cầu có hệ thống đất cây xanh dưới dạng vành đai xanh, dải xanh hướng tâm hoặc dải xanh dọc sông ngòi... Trong giai đoạn này, các nhà quy hoạch tập trung vào việc nghiên cứu tìm kiếm mối tương quan tối ưu giữa khu vực đất công trình và đất cây xanh. Họ tập trung chú

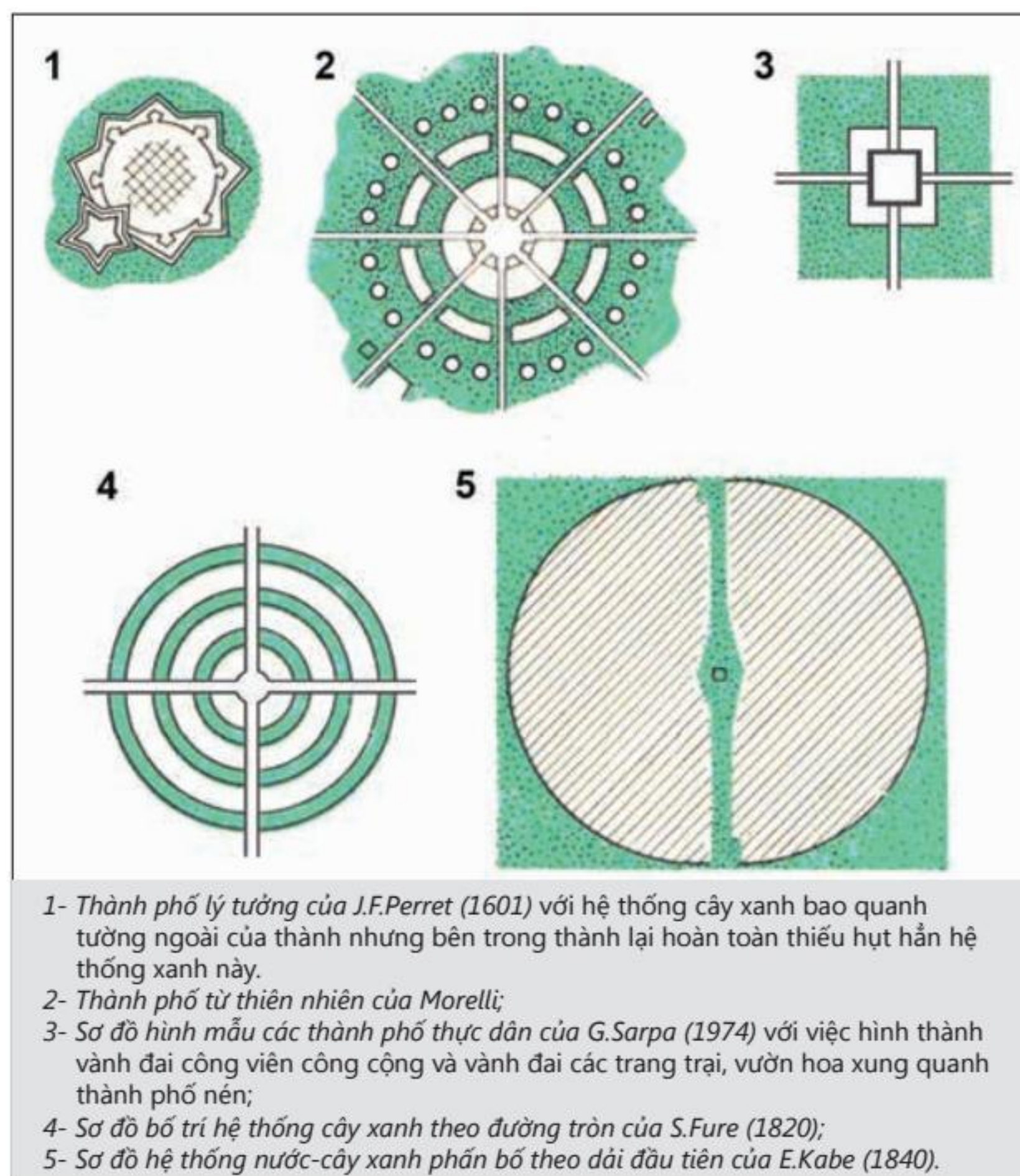
ý đến vai trò của hệ thống không gian xanh trong khả năng cách li, tính thẩm mỹ và chức năng nghỉ ngơi thư giãn. Trong các sơ đồ quy hoạch tổng thể phát triển của các thành phố đã bắt đầu xuất hiện các mảng xanh tự nhiên với diện tích lớn. Cụ thể như tại các thành phố của Châu Âu như Moscow, Paris, London...

- *Giai đoạn 3 (nửa sau thế kỷ XX)*: có sự khác biệt so với thời kỳ trước bởi cách tiếp cận tổng thể trong thiết kế của các thành phố cùng các khu vực lân cận. (hình 1)

Trong giai đoạn đầu của thế kỷ XXI, sự phát triển nhanh chóng của thành phố cả về chiều cao lẫn bề rộng đã làm suy giảm các khu vui chơi giải trí, khu nghỉ ngơi có chứa đựng các yếu tố cảnh quan tự nhiên trong lòng đô thị. Nếu như có thể bảo vệ và duy trì được hệ

thống đất cây xanh, khu vực tự nhiên có sức hấp dẫn như bờ sông, khu vực bãi bồi, đồi hóng gió, mặt nước hồ trong cấu trúc của thành phố thì chúng sẽ đóng vai trò thiết thực trong việc hình thành nên môi trường cảnh quan có sức lôi cuốn, hấp dẫn cho thành phố. Cảnh quan thiên nhiên với sự đa dạng về vẻ đẹp theo mùa, các mùi hương của hoa cỏ hay những chiếc lá cháy theo dòng suối luôn có tác động đến tâm lý cũng như thể trạng sức khỏe của con người. Chính các cảnh quan thiên nhiên thơ mộng tồn tại trong thành phố tạo nên điều kiện sống cân bằng về mặt tâm lý, chống các hiện tượng căng thẳng trí não và giảm bệnh lý có nguồn gốc từ hệ thần kinh cho người dân đô thị. (hình 2)

Tại các thành phố hiện đại ngày nay, cấu trúc thiết kế của đô thị được ứng



Hình 1. Sơ đồ lý thuyết hệ thống không gian xanh của thành phố từ thế kỷ XVII đến cuối thế kỷ XIX

dụng linh hoạt nhằm thích ứng với những thay đổi về yêu cầu và điều kiện kinh tế - xã hội và chế độ chính trị. Bởi vậy hệ thống đất cây xanh thành phố thường xuyên bị ảnh hưởng, có xu thế

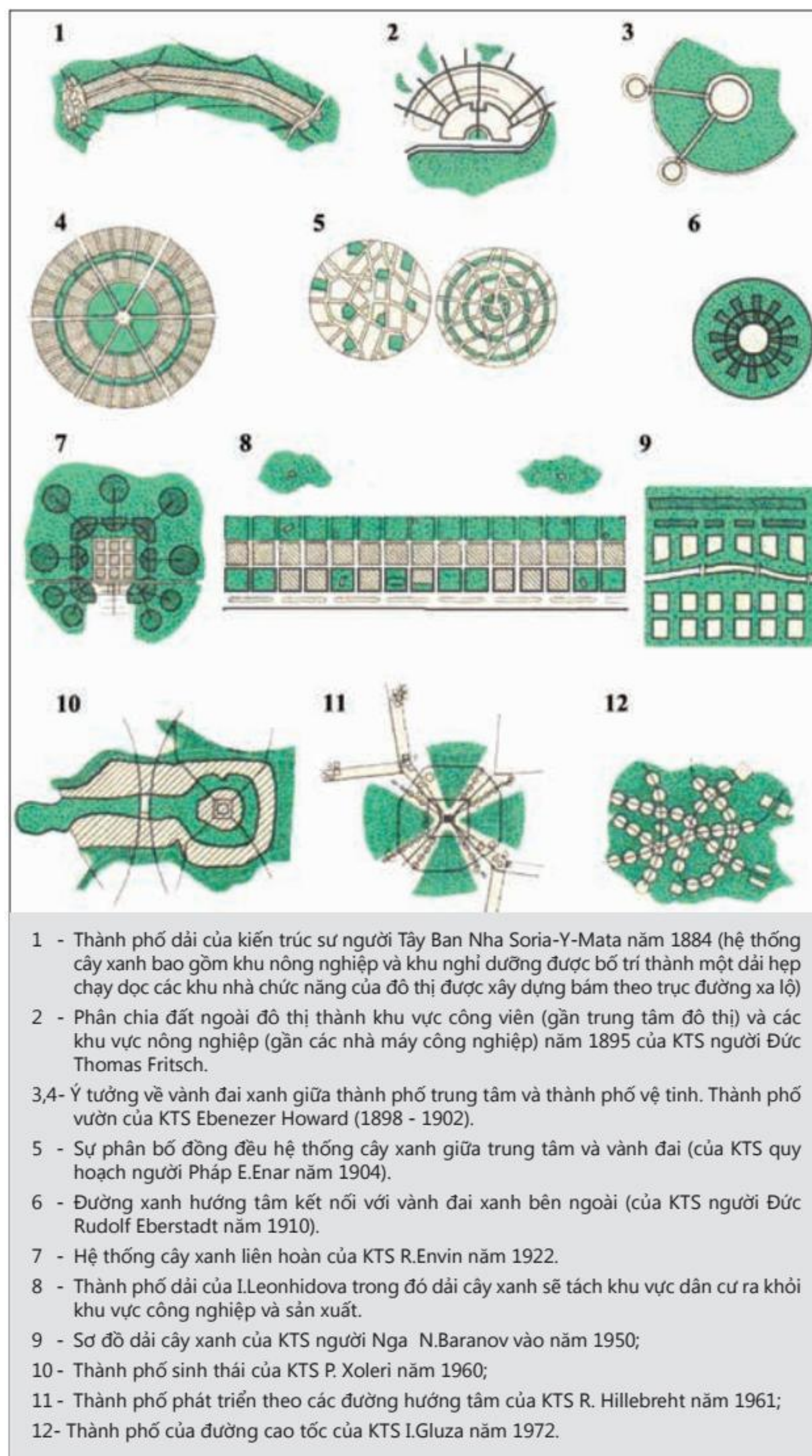
bị thu hẹp và phân chia rải rác. Nếu như tại các thành phố loại vừa, thường sẽ tồn tại một công viên đa chức năng và một số các công viên, vườn hoa nhỏ khác, thì nay với sự phát

triển của thành phố về quy mô sản xuất cũng như dân số đã khiến cho hiện tượng phân nhỏ các thành phần của hệ thống cây xanh cả về loại hình, kích cỡ và chức năng.

Việc áp dụng bố trí hình thức của hệ thống cây xanh đô thị phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của từng đô thị như: vị trí đô thị trong hệ thống phân bố dân cư; nền tảng kinh tế đô thị; sơ đồ phân bố các khu chức năng; vị trí các trung tâm thương mại, khu dân cư, công nghiệp; phương án thiết kế quy hoạch - kiến trúc; sơ đồ giao thông đô thị; khả năng tổ chức tổng thể hệ thống không gian xanh đô thị và vành đai xanh, tầm nhìn phát triển trong tương lai. Điều kiện khí hậu tự nhiên, vệ sinh môi trường, cảnh quan sinh thái và một số yếu tố khác sẽ đóng vai trò quan trọng. Những đặc điểm tự nhiên của khu vực như khí hậu, địa hình, hệ động thực vật, thổ nhưỡng, mặt nước, điều kiện thủy văn sẽ ảnh hưởng đến việc hình thành và phát triển hệ thống không gian xanh đô thị. Trong đặc điểm về điều kiện khí hậu thì bức xạ mặt trời, nhiệt độ, chế độ gió mùa, số lần độ ẩm cao, tốc độ gió và hướng gió có mức độ quan trọng bậc nhất. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố khác nhau trong việc hình thành hệ thống xanh thay đổi theo từng trường hợp cụ thể. Do đó đánh giá tổng thể tình trạng môi trường đô thị đóng vai trò đặc biệt quan trọng.

Các dạng cơ bản của tổ chức hệ thống không gian xanh tại các nước trên thế giới

Không gian xanh được bố trí hợp lý trong cấu trúc đô thị sẽ góp phần tăng mỹ quan đô thị, giúp tạo nên hình ảnh biểu cảm về hình khối không gian đô thị. Để hình thành nên không gian xanh đô thị, các yếu tố sau sẽ có ảnh hưởng lớn như: mối tương quan giữa đất xây dựng và không gian mở đô thị; tỷ trọng không gian xanh đã tồn tại, số lượng của chúng và vị trí trong cấu trúc thiết kế đô thị; kích cỡ và chi tiết của từng khu đất cây xanh, vai trò chức năng của

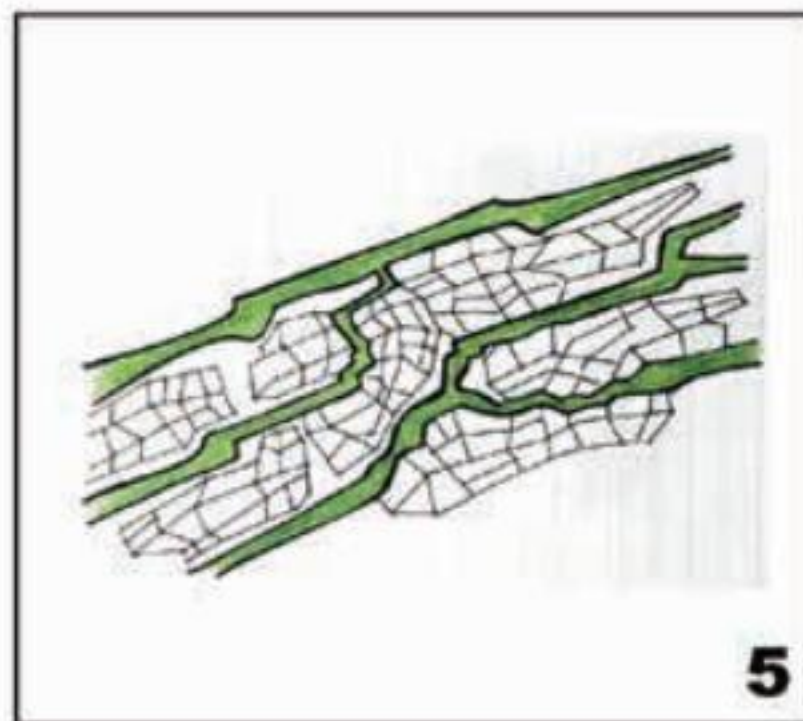
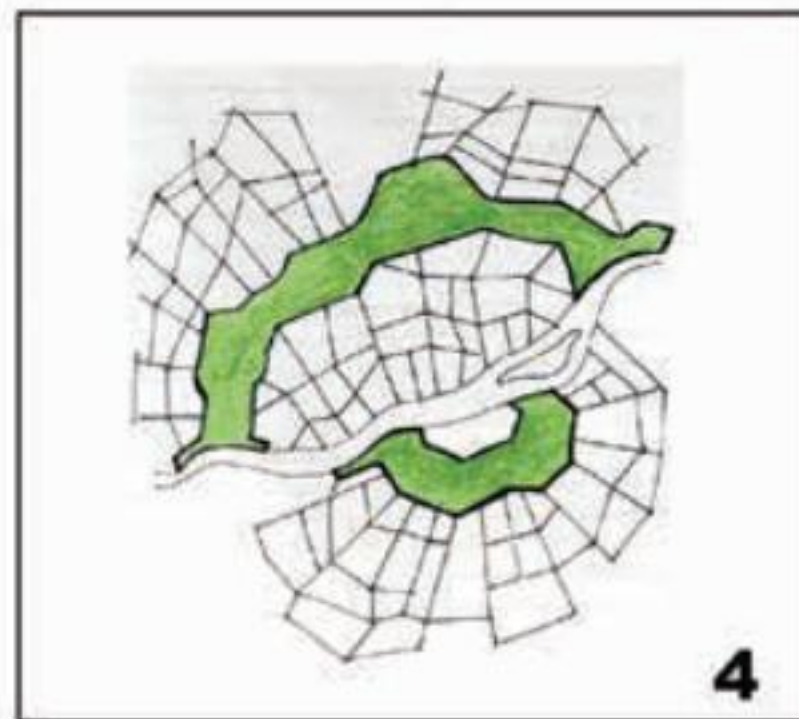
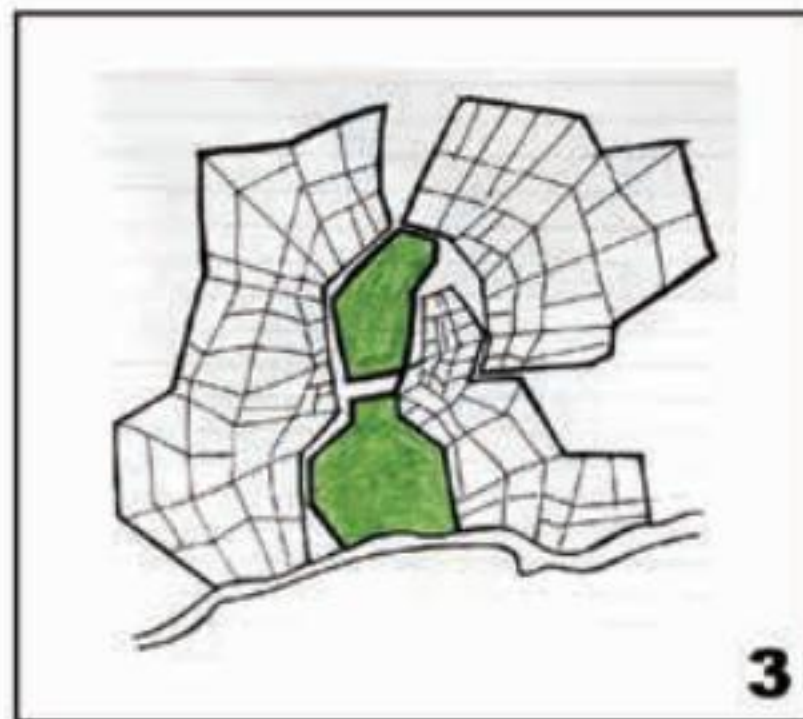
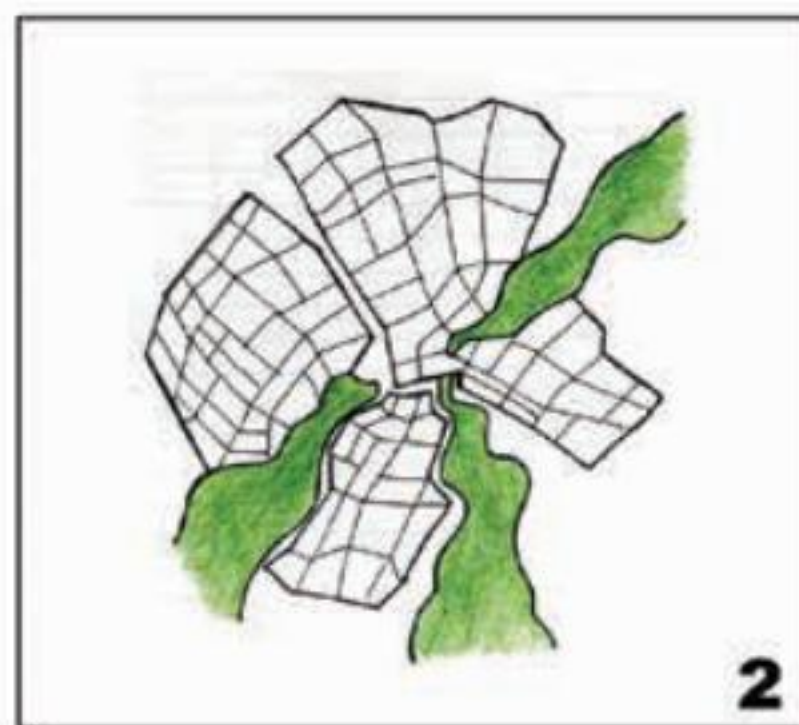


Hình 2. Sơ đồ hệ thống cây xanh của các thành phố từ cuối thế kỷ XIX đến nay

chúng; đặc điểm cảnh quan; tiếp cận của giao thông và của người đi bộ. Tuy nhiên yếu tố tự nhiên tồn tại sẵn có trong đô thị vẫn là yếu tố cơ bản cho việc định hướng mô hình phát triển không gian xanh của đô thị đó. Do vậy, tùy thuộc vào các yếu tố tự nhiên sẵn có của đô thị, hệ thống không gian xanh đô thị có thể có những cách bố trí khác nhau, nhưng nhìn chung có 6 dạng bố trí cơ bản (hình 3) như sau:

1. Dạng dải không gian xanh gồm hệ thống công viên, vườn hoa, không gian mở kết hợp với mặt nước sông là trục bố trí chính trong không gian kiến trúc đô thị. Mô hình này áp dụng cho các đô thị có yếu tố sông lớn đi qua địa phận đô thị và có sự thiếu hụt các khu vực công viên lớn, công viên rừng tự nhiên trong ranh giới đô thị. Đây là mô hình được nhiều thành phố lớn trên thế giới như Paris, London, Matxcova, Seoul... áp dụng do tạo dựng được bản sắc riêng, đẹp cho đô thị từ việc kết hợp yếu tố tự nhiên sông ngòi với kiến trúc bản địa đặc sắc. Mô hình này sẽ mang lại những không gian xanh thư giãn cũng với các hoạt động sinh hoạt cộng đồng sống động cho người dân ngay tại trung tâm đô thị.

2. Dạng kết hợp các yếu tố tự nhiên bố trí phân tán trong ranh giới đô thị để hình thành nên những tuyến không gian xanh, hướng vào trung tâm đô thị. Mô hình này thường áp dụng cho các đô thị có quy hoạch hệ thống đường giao thông dạng vành đai hoặc nửa vành đai (một hoặc nhiều lớp vành đai) kết hợp với các đường đại lộ hướng tâm. Ngoài ra, mô hình này cũng có thể áp dụng cho đô thị có quy hoạch giao thông dạng “bàn cờ”. Các tuyến không gian xanh trong trường hợp này sẽ có dạng hướng tâm và vuông góc với nhau. Tuy nhiên việc hình thành các tuyến không gian xanh như vậy sẽ cần có sự can thiệp mạnh mẽ của yếu tố con người (xây dựng công viên, vườn hoa, hồ nước nhân tạo, trồng các tuyến cây liên kết,...) hơn là sự kết hợp các yếu tố tự nhiên sẵn có của đô thị để hình thành nên tuyến.



- 1- Không gian xanh bố trí dọc theo một hoặc hai bên bờ sông;
- 2- Không gian xanh tổ chức theo dạng các tuyến hướng tâm;
- 3- Không gian xanh tập trung tại lõi đô thị;
- 4- Không gian xanh bố trí dạng vành đai (theo dạng hình tròn hoặc nửa hình tròn);
- 5- Không gian xanh bố trí dạng tuyến, dải chạy thành hàng ngang hoặc dọc;
- 6- Không gian xanh bố trí dạng hỗn hợp.

Hình 3. Phân loại hình thức tổ chức hệ thống không gian xanh trong đô thị theo yếu tố tự nhiên sẵn có

3. Hệ thống không gian xanh được bố trí tập trung tại khu vực lõi đô thị. Việc áp dụng mô hình này thường dành cho các đô thị có khu vực tự nhiên lớn (như hồ nước tự nhiên lớn hay rừng cây tự nhiên trên địa hình bằng phẳng hoặc trên gò, đồi) nằm ngay giữa lòng đô thị với mục đích bảo vệ tối đa yếu tố tự nhiên. Mô

hình này cũng được áp dụng không chỉ trong phạm vi đô thị mà còn cả trong phạm vi vùng đô thị. Điển hình như tại vùng Randstand của Hà Lan. Với diện tích vùng là 4000 km², 5 thành phố gồm Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Delft, La Haye được bố trí bao quanh một khu vực tự nhiên rộng lớn.

4. *Hệ thống không gian xanh bố trí thành dạng vành đai (hình vòng tròn hoặc nửa vòng tròn) một hoặc hai lớp bao bọc quanh đô thị.* Mô hình này thường rất hay gặp trong các quy hoạch vùng trên thế giới như vùng Ill-de-France, vùng Greater London... nhằm tạo ra vành đai hạn chế sự phát triển lan tỏa của các đô thị trong vùng, đồng thời bổ sung hệ thống công viên rừng, khu nghỉ dưỡng và vui chơi, đất thể thao liên quan đến yếu tố xanh (sân vận động, sân golf...) cho đô thị trung tâm. Mô hình này thường được áp dụng cho các đô thị đang phát triển với mật độ dân số cao, thiếu hụt trầm trọng đất cây xanh trong khu vực trung tâm đô thị và bản thân đô thị đó cần hạn chế phát triển lan tỏa hoặc áp dụng cho các đô thị cần phải được bảo vệ khỏi các yếu tố bất lợi về mặt môi trường (khí thải độc hại) và về mặt tự nhiên (gió, bão...). Mỗi kết nối giữa trung tâm đô thị với vành đai xanh bao bọc quanh đô thị được thực hiện nhờ có các tuyến cây trái dài liên tục, tuyến xanh dọc bờ sông, tuyến đường cây xanh đi bộ, tuyến xanh dọc các đại lộ, tuyến xanh có chức năng bảo vệ chuyên biệt. Các tuyến xanh này đã hình thành nên dải kết hợp các yếu tố mặt nước, cây xanh theo đường hướng tâm, phân chia đều các khu vực xây dựng đô thị theo hướng thuận tiện về hướng gió và hướng chảy của dòng sông, liên kết các khu vực trung tâm đô thị với vành đai xanh đô thị.

5. *Hệ thống không gian xanh bao gồm một hoặc nhiều tuyến không gian xanh chạy thành hàng, dọc các khu vực xây dựng của đô thị hoặc xen lẫn với chúng.* Đô thị có cấu trúc dạng tuyến thường áp dụng mô hình này trong bố trí không gian xanh.

6. *Hệ thống không gian xanh bố trí theo dạng hỗn hợp.* Áp dụng cho các đô thị có các yếu tố tự nhiên và yếu tố nhân tạo ở các dạng khác nhau và không có sự phân định rõ yếu tố nào chiếm ưu thế trong cấu trúc đô thị đó.

Nguyên tắc hình thành hệ thống không gian xanh trong đô thị

Tính chất về vệ sinh và trang trí của cây đã hình thành trong quãng thời gian dài và được định hình từ sự phát triển ý tưởng sơ khai ban đầu, đặt vào trong hệ thống cây xanh đô thị và giải pháp thiết kế kiến trúc từng đối tượng riêng biệt. Để đạt được những hiệu quả tốt nhất về sức khỏe và tạo nên điều kiện bình thường cho sự phát triển của cây cỏ, hệ thống cây xanh đô thị cần phải là một phần trong các thành phần của môi trường xung quanh, cũng như khả năng thay đổi của hệ thống này trong mối liên hệ với sự phát triển của đô thị đó. Kết quả đánh giá tình trạng môi trường xung quanh sẽ được sơ đồ hóa trên các mặt bằng của những khu đất đô thị. Tổng hợp các đánh giá sẽ đưa ra đường hướng kết hợp các sơ đồ của từng phân tích, đánh giá đã đưa ra. Phương pháp này đã đem lại thành công khi hình thành các phương án về giải pháp không gian xanh trong thiết kế quy hoạch.

Để cải thiện tình trạng vi khí hậu trong các đô thị, đặc biệt với những lúc có nguồn gió bất lợi, vai trò quan trọng sẽ là việc trồng hệ thống cây xanh để chống lại các nguồn gió mạnh kèm theo bụi và khô hanh. Hệ thống cây xanh bảo vệ được hình thành theo dạng cảnh quan khép kín.

Tại các thành phố có số lượng nguồn gây ô nhiễm đáng kể thì bắt buộc phải sử dụng sơ đồ lý thuyết về bố trí và tổ chức khu vực cách ly vệ sinh an toàn, bao gồm hệ thống cây xanh cách ly khu công nghiệp, khu vực giao thông, khu vực hệ thống ống dẫn nước thải. Khu vực cây xanh cách ly vệ sinh nằm giữa khu công nghiệp và khu dân cư thường có dạng dải nằm theo hướng vuông góc với hướng tác động của nguồn gió chính. Hệ thống cây xanh sẽ được phân bố có tính toán nhằm tạo ra chế độ thông khí hữu hiệu nhất trên khu vực đất đô thị. Những hàng cây có định hướng và các mảng cây xanh sẽ làm tăng khả năng thông gió của khu vực xây dựng và cảnh bảo khả năng “ứ đọng” không khí bẩn ở những vùng thấp.

Sự can thiệp của không gian xanh mở cho phép điều tiết nhiệt đô thị và tạo nên các điểm không khí đối lưu trong khu vực xây dựng của đô thị. Để đảm bảo khả năng thông khí cho các khu vực của đô thị bởi các luồng khí mát cần hình thành các khu cây xanh xen kẽ trong hướng di chuyển của đường gió chính như hệ thống cánh đồng, đồng cỏ và không gian mặt nước, được liên kết với nhau trong bố cục cảnh quan. Trong các giải pháp về quy hoạch kiến trúc của đô thị cần lưu ý đến sự góp mặt của các yếu tố mặt nước lân cận, khu vực cây xanh trên diện rộng mà có chức năng tạo nên gió, ảnh hưởng rõ rệt đến hiện tượng vi khí hậu đô thị. Quá trình thông khí khu vực xây dựng đô thị được đẩy mạnh rõ rệt khi khu vực xây dựng này được đặt bên bờ sông, ven rìa khu vực cây xanh và khi không gian bên trong của khu vực ở được hướng ra mặt nước và cây xanh. Trong trường hợp đô thị nằm giao diện với núi, nơi thường xuất hiện các đợt gió tự nhiên vào ban đêm sẽ giúp cho đô thị đẩy được phần lớn khối bụi trong ngày, phát ra từ các phương tiện giao thông và từ các nhà máy công nghiệp. Các đường phố rộng, bố trí trên độ nghiêng của đồi núi, dọc theo hướng gió chính (với độ nghiêng tối đa là 20°), có khả năng tăng tốc độ gió lên 10-30% so với không gian mở. Những thành phố mới có định hướng phát triển về công nghiệp thì hệ thống cây xanh cần có những điểm đặc biệt, phù hợp với các công nghệ được áp dụng cho quá trình sản xuất. Thành phố có nền công nghiệp khai khoáng, được bố trí tại các khu vực khai thác mỏ, mỏ, sẽ tồn tại các khu vực đất bị bỏ hoang như kho, bãi, nơi đã khai thác xong... Các khu đất này được sử dụng để mở rộng đất cây xanh cho đô thị. Những mảng xanh này được trồng những loại cây kháng khuẩn, mà không đòi hỏi nhiều về độ phì nhiêu và độ ẩm của đất. Đối với các đô thị có công nghiệp không gây độc hại thì hệ thống cây xanh bảo vệ khu vực dân cư khỏi bụi và không khí bẩn nên được quan tâm thiết kế. Những

cây thân lớn và cây bụi được gọi là khu vực bảo vệ vệ sinh phải bao gồm những cây chống chịu được gió với độ mạnh yếu khác nhau và phân bố phù hợp khi đến mùa phấn hoa rụng.

Hình thành các mảng xanh trong các đô thị có điều kiện tự nhiên không thuận lợi sẽ phức tạp trong công việc trồng và chăm sóc cây. Trong các thành phố sa mạc thì hệ thống cây xanh nhân tạo thường nằm trong khu vực có nhiều ánh sáng. Do vậy, cây cối sẽ được định hướng trồng tập trung trên một mảnh đất không quá lớn và gần khu vực dân cư, khu vực trung tâm thương mại và công cộng, theo dạng hàng cây nằm dọc các kênh rạch, đảm bảo chức năng kết nối đường đi bộ từ khu vực sinh sống đến khu vực trung tâm thành phố.

Các thành phố được đặt giữa khu vực nông nghiệp sẽ phát triển hệ thống cây xanh có tính đến việc kết hợp giữa chức năng nông nghiệp và sinh thái.

Các thành phố được bố trí ở lưu vực các con sông, dọc bờ biển, có sự thiếu hụt cây xanh thì sẽ sử dụng, khai thác triệt để khu vực đất bồi, mặt nước.

Trong các thành phố nén, mảng xanh lớn – công viên và rừng – được bố trí ở vùng ven, còn ở giữa các khu vực xây dựng đô thị sẽ bố trí các diện tích xanh dưới dạng những vườn hoa, công viên loại nhỏ... Đối với loại hình thành phố như thế này thì khu vực dân sinh sẽ rất gần với khu vực rừng ngoài thành phố,

nhờ vậy làm tăng lượng không khí trong lành được thổi vào đô thị.

Trong hệ thống cây xanh đô thị, có thể chia thành khu vực nghỉ ngơi ngắn hạn, cụ thể như trong vành đai công viên rừng hay như khu vực ngoại ô. Bên cạnh đó cần phải bố trí lối vào thuận tiện, điều kiện vệ sinh và vi khí hậu tương đối tốt, cảnh quan thiên nhiên lý thú, hấp dẫn. Khu vực dành cho nghỉ dưỡng hàng ngày được bố trí gần khu dân sinh, khu trung tâm thành phố và khu vực sản xuất.

Một trong những nguyên tắc của sinh thái hiện đại cho rằng để tránh tàn phá cảnh quan, nơi có những khu vực đang cải tạo và khu vực tự nhiên, thì trên khu vực đất cây xanh, đặc biệt đối với khu vực có diện tích lớn cần chia thành những khu vực bảo tồn.

Đối với công trình văn hóa vườn hoa – công viên nghệ thuật và cảnh quan thiên nhiên độc đáo cần hình thành chế độ bảo tồn và cải tạo cảnh quan riêng biệt, chia thành khu vực bảo tồn với mục đích tạo điều kiện để bảo tồn một cách tối đa nhất cảnh quan tự nhiên, bảo vệ các công trình khỏi sức ép về số lượng người sử dụng, các hoạt động công nghiệp và khí thải từ phương tiện giao thông. Bên cạnh đó cần tạo dựng “khu vực đệm” với chức năng nghỉ dưỡng, thỏa mãn nhu cầu nghỉ ngơi của người dân thành phố và khách du lịch.

Trên khu vực đất công viên, công viên rừng, công viên quốc gia và công viên

tự nhiên, khu vực bảo tồn công trình văn hóa và cảnh quan thiên nhiên sẽ không cho phép xây dựng nhà cửa, hạ tầng kỹ thuật mà không phục vụ người dân đô thị.

Trong bản đồ quy hoạch xây dựng phát triển thành phố, hệ thống cây xanh cần phải quy hoạch tính đến thời hạn từ 25 đến 30 năm. Sự ổn định ranh giới của thành phố cho phép phát triển hệ thống cây xanh tại vành đai xanh, khống chế sự phân tán xây dựng đô thị và giúp sáp nhập các khu vực dân cư. Cho đến khi hết thời hạn, ranh giới thành phố có thể được mở rộng bằng cách sáp nhập các khu vực nằm ngoài vành đai xanh. Khi thành phố được mở rộng thì khu vực vành đai xanh (công viên rừng, vườn cây ăn quả...) sẽ xuất hiện thêm khu vực dân cư và khi đó sẽ chuyển thành khu vực xanh đô thị với các chức năng mới. Do vậy, cần xem xét hình thành một vành đai xanh mới phù hợp với ranh giới mở rộng của thành phố. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Nền tảng quy hoạch đô thị/ Tác giả: L.V.Koskina/ Nhà xuất bản: Bladox – tp. Matxcova, năm 2005/ 246 trang.
2. Các nguyên tắc và phương hướng cải tạo, phát triển vùng đất ven sông/ Tác giả: Hà Duy Anh/ Nhà xuất bản: Academic Publishing - tp. Berlin, năm 2012/ 297 trang.
3. Chống lại tiếng ồn trong quy hoạch đô thị/ Tác giả: E.L.Xamolook/ Nhà xuất bản: Buđivenhic – tp. Kiev, năm 1975/ 128 trang.
4. Quy hoạch đô thị / Tác giả: L.A. Ilin/ Xuất bản tại tp. Maxcova/ 327 trang.

Abstract

According to statistics of the United States Census Bureau, in 1990 the world population was 5.3 billion people. By 2015 this figure had risen to nearly 7.3 billion people. With such rapid population growth rate, it is predicted that by 2040 the world population will be an estimated 09 billion people. On the one hand, rapid increase in the world population will be an advantage in terms of creative labor resources in the future, but on the other hand it is also a great challenge in terms of population pressure on urban centers and cities around the world as well as their ecological systems.

The development of the industry and our fast urbanization taking place across the world has resulted in urban ecological imbalance and the excess of CO₂ in big urban centers. According to statistics, the amount of CO₂ remaining in the air of the Earth in 2000 has increased by 30% in comparison with that in the XIX century. This is also the main reason why the atmosphere of the earth is heating up. Therefore, in order to solve this problem, it requires the strengthening in the protection of the environment and sustainable development (limitation of needs and proper urban development). One of the proven effective solutions for municipalities to increase green areas, especially in the urban areas or vicinities is to develop a system of urban green space.

Keywords: urban ecology, urban green space.

Phát triển Đô thị sinh thái, Đô thị xanh ứng phó với biến đổi khí hậu

NGUYỄN ĐĂNG SƠN

Viện nghiên cứu đô thị & phát triển hạ tầng

Đô thị hóa và biến đổi khí hậu
Trong xã hội hiện đại, sự đeo đuổi không ngừng ngại về kinh tế và phát triển công nghiệp đã kéo theo đô thị hóa. *Đô thị hóa* bên cạnh sự phát triển và văn minh cũng gây ra sức ép về môi trường, kể cả sự hủy hoại môi trường, đe dọa chất lượng sống của con người cụ thể: (i) Thu hẹp đất đai nông nghiệp, phá vỡ hệ sinh thái tự nhiên, (ii) Làm cạn kiệt tài nguyên thiên

nhiên, bao gồm khoáng sản, đất, nước và sinh vật, (iii) Sử dụng nhiều năng lượng hóa thạch, (iv) Thải ra một lượng chất thải khổng lồ vào môi trường, (v) Gây ra tình trạng căng thẳng về xã hội. Môi trường đô thị bị ô nhiễm nặng nề do bụi, khói, khí độc hại, tiếng ồn và nhiệt độ tăng do hiệu ứng “*đảo nhiệt đô thị*” (urban heat-island effect) mà các nhà sinh thái học gọi như là một “*sah mạc đô thị*” (urban desert).



Sức ép của sự phát triển, của văn minh và đô thị hóa thể hiện rõ rệt nhất và đáng lo ngại nhất là làm *tăng khí nhà kính* –KNK (GreenHouse Gas – GHG) , hiện nay các thành phố chiếm khoảng 2/3 lượng tiêu thụ năng lượng và phát thải tới 70% lượng phát thải KNK làm trái đất nóng lên gây ra *biến đổi khí hậu* - BĐKH (Climate Change), làm tan băng nước biển dâng cao (Sea Level Rise) đe dọa cuộc sống của hàng trăm triệu người trên thế giới.

Thời đại hiện nay thế giới đang phải đương đầu với *thảm họa* sắp xảy ra đối với khí quyển và tài nguyên. Có lẽ điều an ủi là chúng ta đã sớm nhận biết được : sự sa mạc hoá các vùng đất đang gia tăng, việc giảm diện tích của các cánh rừng, sự mỏng đi của tầng o zon và hiệu ứng nhà kính, mưa axit, các dòng sông bị ô nhiễm, các chất độc hại ở các hồ, các đại dương và không khí bị ô nhiễm, biến đổi khí hậu, nhiệt độ gia tăng và mực nước biển dâng.

Do vậy sự hiểu biết về *sinh thái* đối với *khu vực đô thị* phải được hoàn tất, nhất là trong giai đoạn BĐKH cụ thể là:

- (i) Xâm phạm ít nhất đến môi trường tự nhiên sẵn có tại khu vực;
- (ii) Để môi trường sinh thái có thể tự cân bằng;
- (iii) Giảm thiểu tới mức thấp nhất tiêu tốn năng lượng và nước ;
- (iv) Giảm thiểu đến mức thấp nhất các yếu tố nhân tạo;
- (v) Đảm bảo *nguyên tắc bù* khi xây dựng công trình và khai thác đưa vào sử dụng.

Ngày 12/12/2015 tại Hội nghị thượng đỉnh thứ 21 Công ước khung của Liên hợp quốc (LHQ) về BĐKH (United Nation Framework Climate Change Conference – UNFCCC) COP 21 Paris, Bản thỏa thuận chống BĐKH được thông qua, trong đó cam kết mức tăng nhiệt độ của trái đất ở mức dưới 2 độ C, cố gắng giới hạn ở mức 1,5 độ C và giảm mức thải KNK ở mức cao nhất càng sớm càng tốt.

Thành phố trong giai đoạn hiện nay chính là nơi thích hợp để làm sáng tỏ sự cần thiết và quan trọng các *vấn đề sinh thái*.

Đô thị sinh thái

Các lý thuyết về đô thị như thuyết *đô thị không tưởng* của Owen, Fourier, thuyết *đơn vị làng giềng* của Perry, thuyết *đô thị vườn* của Howard, thuyết *đô thị hiện đại* của Le Corbusier, v.v.. ở đầu thế kỷ 20 đều chưa thích nghi được với BĐKH , đã dẫn đến sự thiếu lòng tin về những khái niệm phát triển đô thị mà trước đó chúng được coi như là tiêu chuẩn của quy hoạch đô thị trên thế giới.

Tuy nhiên vào cuối thế kỷ 20, những thuyết như *phát triển bền vững* (PTBV), được đề cập lần đầu tiên trong báo cáo “*Tương lai của chúng ta*” (Our Common Future) tại Hội nghị LHQ về Môi trường và Phát triển năm 1987, *đô thị học mới* (New Urbanism), *tăng trưởng thông minh* (Smart Growth) v.v.. đã khởi động lên những định nghĩa mới về đô thị. Các thuyết này đều đưa ra quan điểm chung cho rằng *đô thị sinh thái* là đô thị phải chú trọng đến PTBV, tăng cường tính tuần hoàn tự nhiên, đa dạng hệ sinh thái .

Tương lai của đô thị hiện đại sẽ là quy hoạch và phát triển sẽ theo xu hướng *đô thị sinh thái thông minh bền vững* (Sustainable Smart Eco City). Đây là sự kết hợp giữa *thành phố sinh thái* và *thành phố thông minh* (Smart City).

Ý tưởng về đô thị sinh thái thực sự bắt đầu từ những năm 80 của thế kỷ XX và đã được công khai lần đầu tiên bởi các học giả Đức. Phong trào xây dựng các đô thị sinh thái, thành phố trong sự cân bằng với thiên nhiên đã phát triển trên toàn thế giới. Phương châm của nó là xây dựng lại nền văn minh trong sự cân bằng với thiên nhiên. Theo nguyên tắc của sinh thái thì “*lấy của thiên nhiên bao nhiêu phải trả bù lại bấy nhiêu*”. Đô thị sinh thái cũng là nơi có tỷ lệ đáng kể của cây xanh đóng góp vào sự cân bằng sinh thái trong khu vực đô thị. Kiểu mẫu đô thị sinh thái đơn thuần chỉ là *tái phát hiện trong tự nhiên*, kiến thức của tổ tiên của chúng ta về kiểu mẫu đô thị sinh thái được biểu lộ ngay xung quanh chúng ta. Các ví dụ về *sinh thái ở nông thôn hiện tại cần được truyền tới các đô thị*, nơi đang phải

đương đầu với các hậu quả về dân số, vi khí hậu, quy hoạch khu vực, kiến trúc công trình xây dựng, năng lượng, chất thải v.v..

Khái niệm “*Thành phố sinh thái*” được nêu ra tại Hội nghị thượng đỉnh của LHQ vào năm 1996:

“*Đô thị sinh thái hiểu đơn giản là các chức năng của đô thị được phát triển hài hòa với tự nhiên, dựa vào tự nhiên và được tự nhiên chấp nhận như là thành phần hữu cơ của tổng thể nghĩa là đạt được sự cân bằng động của hệ sinh thái đô thị*”.

Chuẩn của đô thị sinh thái (Ecocity) theo quốc tế (International Ecocity Standard - IES) thì không chỉ xanh, sạch, đẹp là một đô thị sinh thái.

Thông qua các nhóm tiêu chí như cơ cấu đô thị (kiến trúc, đất...), hệ thống giao thông, năng lượng tái tạo, phúc lợi xã hội thì một Ecocity phải đảm bảo được *sự hài hòa giữa kinh tế, xã hội và môi trường để sống tốt và phát triển bền vững*.

Cụ thể các tiêu chí xem xét đánh giá đô thị sinh thái của IES như sau :

- Cơ cấu đô thị*: về sử dụng đất và kiến trúc.
- Giao thông đô thị*: với thứ tự ưu tiên giao thông đi bộ, đi xe đạp, thang vận (elevator, escalator), giao thông công cộng bằng xe điện hoặc tàu điện ngầm, giao thông công cộng bằng xe bus, rồi mới đến xe ô tô con.
- *Năng lượng*: Sử dụng năng lượng có thể tái tạo như gió, mặt trời, hạn chế sử dụng tài nguyên không tái tạo, dùng các phương pháp bảo tồn năng lượng.
- *Xã hội*: đáp ứng các yêu cầu về kiến trúc và thiết kế chỗ ở và sinh hoạt cho người dân, đảm bảo về giáo dục và việc làm
- *Nông nghiệp*
- *Quy hoạch các khu vực đặc thù và công cụ quản lý*
- *Chính sách về thể chế quản lý*
- *Kinh tế*

Để có một đô thị sinh thái hoàn chỉnh cần bao gồm cả kiến trúc sinh thái.

Đô thị sinh thái và kiến trúc sinh thái ở nước châu Á được tạo lập dựa trên tinh thần của triết lý Phương Đông, đó

là trên cơ sở tôn trọng và hài hòa cùng thiên nhiên. Điều đó mang lại những khả năng giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và thích nghi với khí hậu, mang đến những sử dụng kinh tế hơn, tuổi thọ công trình cao hơn.

Theo Ken Yeang, kiến trúc sinh thái bao gồm các tiêu chí sau:

- Thích ứng khí hậu (kiến trúc sinh khí hậu), *kiến trúc phù hợp với khí hậu*. Xứ nóng “*kiến trúc mở*” để thoáng mát. Xứ lạnh kiến trúc chống lạnh, kín giúp chống băng tuyết.
 - Kiến trúc có hiệu quả về năng lượng. Điều quan trọng là biết sử dụng năng lượng nhân tạo có hiệu quả (điện, khí đốt..)
 - Sử dụng nhiều năng lượng tự nhiên, Tận dụng càng nhiều càng tốt nắng gió, mặt trời, mặt nước.
 - Khai thác tính dân tộc, kiến trúc địa phương.
- Ken Yeang cho rằng: có 4 hướng Đông, Tây, Nam, Bắc khác nhau thì 4 mặt nhà không thể giống nhau.

Ở nước ta, Bộ Xây dựng quy định *tiêu chí cho đô thị sinh thái* như sau :

- Giữ gìn phát huy các yếu tố thiên nhiên.
- Tính đa dạng, tính cộng đồng cao
- Xây dựng ít, chiếm đất ít nhất.
- Khoảng cách di chuyển ngắn.
- Không gian kiến trúc có tính đặc trưng.
- Mức độ phát thải tiến tới bằng không.
- Giữ gìn tài nguyên nước.
- Công trình “khỏe mạnh” .
- Lợi ích kinh tế cao.

Đối chiếu với từng tiêu chí thì ngay cả các khu đô thị mới kiểu mẫu như Phú Mỹ Hưng (TP HCM) và Linh Đàm (Hà Nội) cũng không thể gọi là khu đô thị sinh thái.

Tuy nhiên ở nước ta hiện nay nhiều dự án, nhiều resorts đang được lạm dụng gọi là đô thị sinh thái để đánh bóng tên tuổi cho doanh nghiệp đầu tư và làm cho khách hàng dễ nhầm lẫn.

Tại giải thưởng Bất động sản hàng đầu Đông Nam Á 2014 (Southeast Asia Property Awards 2014) diễn ra ở Singapore, *Đô thị sinh thái* Ecopark Hưng Yên đã đạt giải “Dự án xanh hàng đầu Đông Nam Á”.

Kiến trúc sinh thái là một bộ phận của đô thị sinh thái, theo KTS Ken Yeang (Malaysia) bao gồm các tiêu chí cơ bản: Thích ứng với khí hậu, hiệu quả về năng lượng, khai thác tính dân tộc địa phương . Ken Yeang cho rằng có 4 hướng: Đông, Tây, Nam, Bắc khác nhau thì mỗi mặt nhà không thể giống nhau. Nước ta ở vùng khí hậu nhiệt đới, nên “*kiến trúc sinh thái*” cũng là “*kiến trúc mở*”, không có giới hạn giữa nội và ngoại thất, con người sống gần gũi với thiên nhiên. Khai thác tối đa điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm để giải quyết vấn đề thông gió tự nhiên và chiếu sáng tự nhiên cho công trình, giảm thiểu việc sử dụng năng lượng nhân tạo, thân thiện với môi trường và có bản sắc riêng . Ngoài ra còn có mảng xanh ở mặt đứng công trình và trên mái nhà. Đó là sinh thái thiên nhiên, ngoài ra có ý kiến cho rằng còn sinh thái nhân văn là phù hợp với tâm lý lối sống, được chuyển hoá thành việc giữ gìn bản sắc và phát huy các giá trị lịch sử văn hóa và xã hội.

Garden Plaza II - Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng có thể đã mở đầu cho trào lưu kiến trúc sinh thái ở nước ta.

Thành phố sinh thái – kinh tế: Sự hài hòa giữa kinh tế và môi trường là để đảm bảo tính bền vững, là cơ sở để xây dựng các “*thành phố sinh thái-kinh tế*” (Eco-Eco City). Đây là Chương trình phát triển đô thị bền vững do Ngân hàng Thế giới (WB) phát động từ năm 2009 với mục tiêu “Phát triển kinh tế đi đôi với cân bằng sinh thái”.

Khuôn khổ của Eco2 được xây dựng trên bốn nguyên tắc:

- Tiếp cận đô thị (hướng tới nguồn lực sinh thái và lịch sử độc đáo của mỗi thành phố);
- Cơ sở cho việc hợp tác thiết kế và ra quyết định (có sự tham gia của tất cả các bên và trao quyền quyết định cho các bên liên quan);
- Cách tiếp cận một hệ thống (xem thành phố như một tổng thể, nỗ lực tạo ra một thành phố có thể tái tạo nguồn lực và đa chức năng) ;
- Một khuôn khổ đầu tư và coi trọng

tính bền vững và phục hồi (ra quyết định cần coi trọng giá trị tự nhiên, văn hóa và xã hội).

Cách tiếp cận của Eco2 cũng đưa ra một khuôn khổ để củng cố thể chế, hệ thống , quy trình quản lý và lập quy hoạch tại các thành phố.

Chương trình các thành phố sinh thái kinh tế cũng đưa ra các tiêu chí để xây dựng các quy hoạch và phát triển đô thị sinh thái đồng bộ và tổng thể, hướng tới sự bền vững gắn với phát triển kinh tế, có quan hệ hài hòa với thiên nhiên, mật độ xây dựng hợp lý, có công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo yêu cầu sinh thái. Đồng thời có nền công nghiệp phát triển hiệu quả, sản xuất sạch, áp dụng thành công các phương pháp về năng lượng, giao thông xanh, thân thiện với môi trường. Có thể nói *thành phố Eco2 về căn bản là đô thị sinh thái nhưng chú trọng sự cân bằng giữa sinh thái và kinh tế*.

Áp dụng Eco2 ở Việt Nam, WB đã hỗ trợ thí điểm phương pháp quy hoạch *Charrette* tại TP HCM và Hải Phòng nhằm kết hợp giữa quy hoạch sử dụng đất và giao thông đô thị.

TP HCM đề nghị WB hợp tác nhằm đánh giá cơ hội “Xây dựng hành lang xe buýt nhanh (BRT) ở trung tâm thành phố” dọc theo hành lang xanh của đại lộ Võ Văn Kiệt. Các bên đã cùng nhau xây dựng các ý tưởng là hình thành một đường BRT mật độ cao nằm cạnh thung lũng đào có mật độ thấp hơn. Dẻo đất ở giữa 2 con kênh đã tạo ra các không gian cho dân cư và giải trí, tập trung vào phát triển khu bờ kênh với mục đích sử dụng hỗn hợp.

Mục tiêu *Charrette* của Hải Phòng do WB tài trợ cho dự án “Giao thông đô thị Hải Phòng” tập trung vào: (i) Cải thiện việc lập quy hoạch nhà ở và tiện nghi với chi phí thấp để cải thiện chất lượng dịch vụ xe buýt thông qua thiết kế tốt; (ii) Khái niệm về việc cải thiện thiết kế hướng đến giao thông công cộng và người đi bộ; (iii) Sử dụng đầu tư vào giao thông công cộng để nắm bắt gốc giá trị và tiềm năng đất được sử dụng ở hành lang giao thông công cộng. Chương trình giúp các thành phố của

Việt Nam quy hoạch, thiết kế, đầu tư và quản lý hệ thống đô thị toàn diện và tích hợp chuyển từ các mục tiêu đơn lẻ, đơn ngành và riêng lẻ và ngắn hạn sang các giải pháp tổng thể, đa mục tiêu và dài hạn, phát triển theo mô hình tăng trưởng bền vững và quản lý phù hợp. *Đô thị sinh thái và kiến trúc sinh thái là cơ sở của môi trường đô thị lành mạnh luôn hài hòa với kinh tế sống động và xã hội tốt đẹp hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.*

Đô thị xanh

Đô thị xanh cũng là xu hướng đô thị thích ứng và giảm thiểu BĐKH. Tiêu chí đô thị xanh áp dụng tại EU như sau:

- *Không gian xanh* : đô thị có mật độ cây xanh cao, tỷ lệ cây xanh/đầu người cao, không gian công cộng, không gian công viên, mặt nước được quan tâm.
- *Công trình xanh*: Xanh hóa công trình với vật liệu xanh, tiết kiệm năng lượng ưu tiên tiết kiệm năng lượng và tài nguyên tài nguyên, sử dụng năng lượng hiệu quả và vật liệu thân thiện với môi trường.
- *Giao thông xanh*: Nâng cao tỷ lệ giao thông công cộng, giảm sử dụng các phương tiện cá nhân, giảm khí thải CO₂ và sử dụng khí tái chế cho giao thông .
- *Công nghệ xanh*: Công nghiệp công nghệ cao, công nghệ sạch, hạn chế ô nhiễm.
- *Bảo tồn cảnh quan văn hóa lịch sử danh lam thắng cảnh, cảnh quan thân thiện*
- *Cộng đồng dân cư sống thân thiện với môi trường.*

Để phát triển đô thị xanh ở Việt Nam, Hội Môi trường xây dựng Việt Nam đã đề xuất có bảy tiêu chí bao gồm: (1) Không gian xanh; (2) Công trình xanh; (3) Giao thông xanh; (4) Công nghiệp xanh; (5) Chất lượng môi trường đô thị xanh; (6) Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, danh lam thắng cảnh, công trình lịch sử văn hóa; (7) Cộng đồng dân cư sống thân thiện với môi trường và thiên nhiên. Với đặc điểm nổi bật là có nhiều không gian xanh hài hòa với hệ sinh thái nhân tạo, các đô thị xanh giúp giảm phát thải KNK và chất thải gây ô nhiễm môi trường.

Có thể nói: *Đô thị xanh về căn bản là đô thị sinh thái nhưng chú trọng đến mật độ cây xanh cao.*

Đô thị xanh chỉ được hoàn chỉnh khi bao gồm cả công trình xanh và kiến trúc xanh.

Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (Vietnam Green Building Council- VGBC) đã nghiên cứu hệ thống LOTUS, đây là hệ thống đánh giá công trình xanh bao gồm 10 nhóm tiêu chí:

- 1- Giảm thiểu tiêu thụ năng lượng nhân tạo, tận dụng năng lượng tự nhiên, năng lượng tái tạo.
- 2- Tiết kiệm sử dụng nước, tận dụng nước mưa và tái sử dụng nước thải;
- 3- Tiết kiệm sử dụng vật liệu xây dựng, sử dụng vật liệu tái chế, vật liệu dễ chế tạo, vật liệu được tạo thành bột tiêu thụ năng lượng.
- 4- Bảo vệ sinh thái, giảm thiểu tác động tiêu cực của việc xây dựng công trình đến hệ sinh thái xung quanh, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển thảm thực vật, trồng cây xanh trên mái nhà và các tầng nhà.
- 5- Giảm thiểu chất thải ô nhiễm môi trường, giảm thiểu xả thải, chất thải rắn, khí thải, khuyến khích tái chế, sử dụng nước thải trong suốt quá trình xây dựng và giai đoạn vận hành.
- 6- Đảm bảo tiện nghi sức khỏe, chất thải trong nhà, tiện nghi nhiệt, vi khí hậu, tiện nghi ánh sáng, tiện nghi độ rung.
- 7- Thích ứng giảm nhẹ thiên tai, phòng chống ứng ngập, đảm bảo công trình bền vững dưới tác động của bão tố, công trình không xảy ra hiệu ứng đảo nhiệt, khuyến khích người sử dụng công trình đi lại bằng xe đạp và sử dụng giao thông công cộng, sử dụng vật liệu địa phương để giảm nhu cầu giao thông vận tải.
- 8- Kết nối cộng đồng, tham vấn cộng đồng khi đầu tư xây dựng, kết nối với các tiện ích, cơ sở hạ tầng và dịch vụ sẵn có, có không gian phục vụ công cộng tiện nghi cho người dân.
- 9- Quản lý trong thời gian thiết kế, giai đoạn thi công công trình đều tối ưu hóa các hoạt động quản lý môi trường.
- 10- Khuyến khích các sáng kiến mang lại lợi ích cho môi trường nằm ngoài các yêu cầu.

Theo Wikipedia: “Khái niệm *kiến trúc xanh* hay còn gọi là kiến trúc bền vững đề cập đến công tác kiến tạo các công trình kiến trúc và sử dụng các phương tiện mang tính thân thiện với môi trường và tính hiệu quả của việc sử dụng nguyên liệu thiên nhiên trong suốt đời sống của công trình từ thiết kế xây dựng và điều hành, bảo trì, cải tạo cho đến tháo dỡ. Khái niệm này được mở rộng và bổ sung thêm vào những mục tiêu của công tác thiết kế, xây dựng truyền thống là kinh tế, tiện dụng kiên cố và tiện nghi. Mặc dù không ngừng phát triển những kỹ thuật mới để tăng cường cho công tác kiến tạo các công trình xanh, mục tiêu của kiến trúc xanh là xoay quanh các vấn đề giảm các xung đột chính giữa môi trường xây dựng nhân tạo với sức khỏe con người và môi trường thiên nhiên bằng cách:

- Sử dụng một cách có hiệu quả năng lượng nước và tài nguyên thiên nhiên.
- Bảo vệ sức khỏe người sử dụng công trình và tăng sức sản xuất của nhân lực.
- Giảm phát thải ô nhiễm và sự suy giảm chất lượng của môi trường”.

Kiến trúc xanh và công trình xanh ở Việt Nam được Bộ xây dựng và Hội Kiến trúc sư Việt Nam công nhận có: Chung cư Merry Lane Mỗ Lao, Hà Đông Hà Nội (2013); Nhà ở xã hội Đặng Xá II, Gia Lâm Hà Nội (2013); Ngôi Nhà Xanh (Stacking Green House) Q2, TPHCM của KTS Võ Trọng Nghĩa (Giải thưởng Design Vanguard năm 2012 ở Mỹ) v.v..

Đô thị xanh, kiến trúc xanh & công trình xanh là động lực thúc đẩy tăng trưởng xanh. Theo Chiến lược tăng trưởng xanh Việt Nam : “*Tăng trưởng xanh là tăng trưởng dựa trên quá trình thay đổi mô hình tăng trưởng, tái cơ cấu nền kinh tế nhằm tạo dựng lợi thế so sánh, nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế thông qua việc nghiên cứu và áp dụng công nghệ tiên tiến, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại để sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên, giảm phát thải nhà kính, ứng phó với BĐKH, góp phần xóa đói giảm nghèo và tạo động lực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế một cách bền vững”.*

Phát triển đô thị sinh thái, đô thị xanh ứng phó với BĐKH

Hội nghị thượng đỉnh công ước khung của LHQ về BĐKH (UNFCCC) sử dụng hai thuật ngữ quan trọng để nói về giải pháp ứng phó với BĐKH đó là *giảm thiểu* (mitigation) làm giảm lượng phát thải KNK, giảm nhiệt độ ấm lên toàn cầu; và *thích ứng* (adaptation) với nhiệt độ tăng, nước biển dâng và khí hậu cực đoan. Hai biện pháp trên không thể tách rời nhau mà hỗ trợ lẫn nhau để ngăn chặn tác dụng xấu.

Như vậy thông qua một số tiêu chí của đô thị sinh thái có thể thấy rằng mô hình đô thị sinh thái phù hợp và hỗ trợ hoàn toàn trên cả hai phương diện giảm thiểu và thích ứng với BĐKH . Cụ thể, đô thị sinh thái đưa ra các định hướng về sử dụng năng lượng tái tạo nhằm giảm các-bon, lối sống tiêu dùng (năng lượng tái tạo, giao thông công cộng, tăng cường tái chế, tái sử dụng, tận dụng năng lượng từ chất thải..). Bên cạnh đó đô thị sinh thái cũng đảm bảo sự cân bằng sinh thái tự nhiên, đảm bảo điều kiện tốt cho cư dân và các hoạt động của đô thị. Ở đây, cần nhấn mạnh các không gian xanh, mặt nước trong đô thị , cần được coi là một yếu tố của hạ tầng đô thị điều hòa vi khí hậu nâng cao chất lượng sống.

Trong khi đó, đô thị xanh, tăng trưởng xanh lại song hành với “*Thành phố các-bon thấp*” (Low Carbon City), giảm phát thải KNK , đó chính là “*lựa chọn không hối tiếc*”. Các đô thị nếu được xây dựng theo các “*chuẩn mực xanh*”, trên thực tế có thể giúp giảm tác động tiêu cực đối với môi trường, qua đó đảm bảo môi

trường sống trong lành và giảm mức phát thải KNK.

Tuy nhiên, để thích ứng với BĐKH không chỉ đơn thuần có đô thị sinh thái và đô thị xanh , theo Tom Kopler còn có thêm hai nguyên tắc phổ biến nữa là: (i) Hãy chắc chắn nâng cao khả năng dự trữ nước và công suất của hệ thống thoát nước để ứng phó với nước mưa đang gia tăng; (ii) Đảm bảo kết cấu đô thị, bố trí đô thị có tác dụng làm mát, mang lại không khí trong lành cho thành phố (để ứng phó với nhiệt độ tăng cao). Ngoài ra thì hình thái đô thị nên sẽ thích ứng với BĐKH.

Khái niệm đô thị sinh thái đã và đang được nghiên cứu, thảo luận và áp dụng ở nhiều quốc gia, là loại đô thị có khả năng đảm bảo cho các cư dân sinh sống trong điều kiện chất lượng sống tốt hơn, sử dụng tối thiểu các nguồn tài nguyên thiên nhiên, hướng tới phát triển bền vững, ứng phó linh hoạt với biến đổi khí hậu (giảm thiểu phát thải KNK và thích ứng với nhiệt độ tăng, nước biển dâng và thời tiết cực đoan). **Phát triển các đô thị sinh thái đô thị xanh là “lựa chọn mang tính chiến lược” để ứng phó với BĐKH** và cho sự phát triển bền vững, là xu thế đang diễn ra trên thế giới. Tuy nhiên, dựa vào những đặc điểm riêng của mình, mỗi quốc gia lựa chọn những chiến lược và cách thức riêng cho việc phát triển loại hình đô thị này.

Đô thị sinh thái, đô thị xanh được xây dựng, bảo toàn và chỉnh trang là khát vọng của một xã hội mà con người sống trong sự hài hòa với trái đất, với thiên nhiên, nhất là trong thời kỳ BĐKH. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đô thị hôm qua hôm nay và ngày mai_ Trương Quang Thao, Nxb Xây Dựng năm 1988
2. Đón thế kỷ sắp tới - Bàn về những phát triển học thuật trong quy hoạch đô thị Trung Quốc_ Ngô Lương Dung, TC “Quy hoạch đô thị” Trung Quốc số 1/1994
3. Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị_ Nguyễn Thế Bá, Nxb Xây Dựng năm 2004
4. Phương pháp tiếp cận mới về quy hoạch và quản lý đô thị_ Nguyễn Đăng Sơn , NXB Xây Dựng, 2005 và Tập 2, 2006
5. Singapore xây dựng thành phố sinh thái đầu tiên_ T. Như, 2009
6. “Sinh thái” xin đừng lạm dụng_ Ngô Y Linh , TC Người Xây Dựng , số 12/2009
7. Nguyên tắc thiết kế đô thị sinh thái_ Nguyễn Minh Hòa, TC Kiến trúc VN số 9/2010
8. Đô thị sinh thái & thực trạng phát triển BĐS ở Việt Nam_ Nguyễn thị Hạnh, TC Kiến trúc VN số 9 /2010
9. Nghiên cứu đô thị : Quy hoạch- Quản lý- Đẩy đại Bất động sản & Nhà ở _ Phạm Sỹ Liêm, Nxb Xây Dựng năm 2010
10. Hướng đến thành phố lý tưởng_ Như Quỳnh, 2010
11. International Conference on Eco2 Cities_ WB&JICA, October 21-22/ 2010 Yokohama, Japan
12. Vietnam Urban Brief on Eco2 Cities _ WB, 6/2012 & 7/2012
13. Tương lai của đô thị thông minh_ Park Chan Ho. TC Địa ốc Việt Nam số 28 tháng 12/2012
14. Đô thị sinh thái, biến đổi khí hậu và tăng trưởng xanh ba phạm trù, một mục tiêu_ Lưu Đức Cường, TC QH XD số 73/2015
15. Đô thị xanh, kiến trúc xanh & công trình xanh là động lực thúc đẩy tăng trưởng xanh _ Nguyễn Đăng Sơn, TC QH XD số 73/2015
16. Quy hoạch phát triển đô thị xanh ở Việt Nam _ Trương Văn Quảng, TC QH ĐT số 15/2013
17. Phát triển đô thị xanh tại Việt Nam_ Lê Thị Bích Thuận, TC KT VN số 11/2015
18. 40 năm Kiến trúc Việt Nam đổi mới. thách thức và hội nhập_ Nguyễn Việt Châu, TC SG ĐT XD , tháng 3/2016

Abstract

The theme “Eco City” has been studied, discussed and accepted in many countries. The Eco City model ensures better living conditions. living quality and saving of resources towards sustainable urban development and climate change resistance. Development of Eco Cities , Green Cities is the strategic choice for sustainable development and it is the global trend. However based on its own context and characteristics each country has chosen their own strategies and methods for the development for this urban form.

Keywords: Eco city, Green city, sustainable

Công trình xanh vượt rào để đón nhận cơ hội ?

ĐỖ NGỌC DIỆP

Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) - Nhóm Ngân hàng Thế giới

Ở Việt Nam với tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh, các công trình xây dựng sử dụng khoảng 36% tổng năng lượng tiêu thụ của cả nước, trong khi phát thải khoảng một phần ba tổng lượng phát thải CO₂, tác nhân chính gây ra biến đổi khí hậu toàn cầu. Với tốc độ tăng trưởng xây dựng hàng năm bình quân đạt 12%, Việt Nam sẽ còn chịu nhiều tổn thất về sinh thái và kinh tế hơn nữa nếu không gấp rút giải quyết vấn đề hiệu quả năng lượng công trình. Trong bối cảnh đó, Bộ Xây dựng đã khẳng định “Việc nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng cho các công trình xây mới là một đòi hỏi cấp thiết” và đề cập hướng đi mới “chú trọng thúc đẩy các công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả và đánh giá cao mọi nỗ lực góp phần nâng cao nhận thức và trang bị các công cụ và giải pháp kỹ thuật cho các nhà đầu tư và kiến trúc sư để phát triển thêm nhiều công trình xanh tại Việt Nam.” Được thiết kế thân thiện với môi trường và sử dụng tài nguyên hiệu quả trong suốt vòng đời của mình, các công trình xanh đã được nhìn nhận là một giải pháp cần thiết cho Việt Nam để đạt tới sự phát triển đô thị bền vững. Ngoài ra, công trình xanh cũng đem lại lợi ích kinh tế cho các chủ đầu tư nhờ

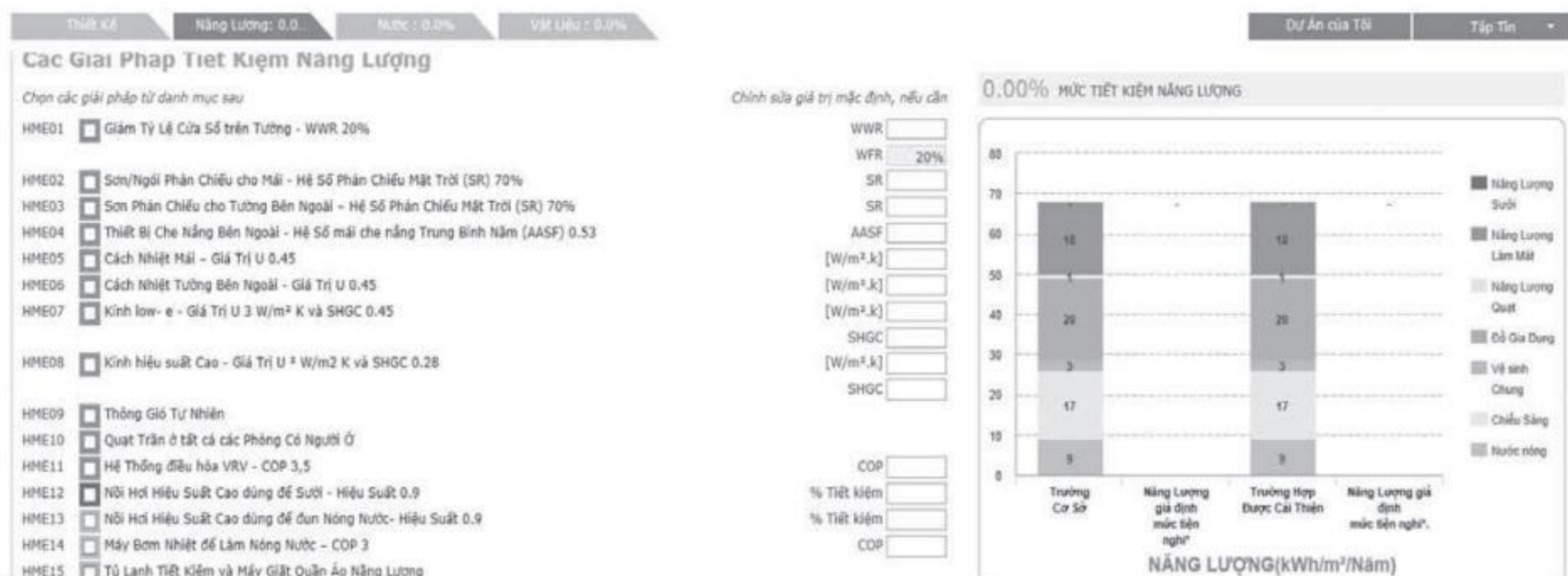
giảm chi phí vận hành, tăng năng suất lao động và sử dụng các vật liệu bền vững. Nghiên cứu kỹ thuật chi tiết của IFC cho Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Các Công trình Xây dựng Sử dụng Năng lượng Hiệu quả QCVN 09:2013/BXD tại Việt Nam cho thấy các công trình hoàn toàn có khả năng tiết kiệm được từ 25-30% chi phí điện nước khi đi vào vận hành. Nếu các quy chuẩn này được triển khai đồng loạt ở các công trình xây mới trên khắp cả nước, Việt Nam sẽ có thể tiết kiệm hàng tỷ đô la Mỹ chi phí năng lượng, và giảm sự phụ thuộc vào năng lượng nhập khẩu cũng như việc xây dựng các nhà máy phát điện mới.

Công trình xanh tại Việt Nam – Vì sao chưa phổ cập?

Với những ưu thế quan trọng như sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm chi phí vận hành, giảm thiểu tác động tới môi trường trong khi vẫn đảm bảo tiện nghi cho người sử dụng, các công trình xanh đã trở thành xu hướng phát triển tất yếu trên thế giới hiện nay. Không nằm ngoài xu hướng này, công trình xanh đã được giới thiệu với thị trường xây dựng Việt Nam từ năm 2007 và nhận được sự ủng hộ từ cả chính phủ và khu vực tư nhân. Mặc dù được nhận thức

rộng rãi trên thị trường, số lượng công trình xanh, bền vững được chứng nhận trên toàn quốc mới chỉ dừng lại ở con số 40 sau gần một thập kỷ triển khai. Đây là một con số khiêm tốn so với hơn 200 công trình đã được chứng nhận tại Malaysia và gần 900 công trình xanh tại Singapore.

Một trong những lý do được các chủ đầu tư chia sẻ là sự phức tạp của các công cụ hướng dẫn và đánh giá công trình xanh hiện có mặt trên thị trường. Các bộ công cụ hiện hành như LEED của Hội đồng Công trình Xanh Mỹ, LOTUS của Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam, hay Green Mark của Singapore đều phản ánh rất nhiều vấn đề liên quan đến công trình xây dựng như tiêu thụ năng lượng, nước, vật liệu, sinh thái, tiện nghi cho người sử dụng, ảnh hưởng xã hội, quản lý... Một mặt, với những tiêu chí đầy đủ này giúp đưa ra một đánh giá đầy đủ nhất về một công trình xanh, bền vững. Tuy nhiên, từ khía cạnh của một thị trường mới nổi như Việt Nam, cách tiếp cận toàn diện như vậy lại gây khó khăn và tốn kém cho chủ đầu tư trong áp dụng các công cụ này. Như vậy, công cụ nào là phù hợp cho phần lớn chủ đầu tư cũng như công trình xây dựng tại một thị trường như Việt Nam?



Giao diện phần mềm EDGE trực tuyến hiển thị tiếng Việt

Một công cụ đơn giản và tập trung hơn?

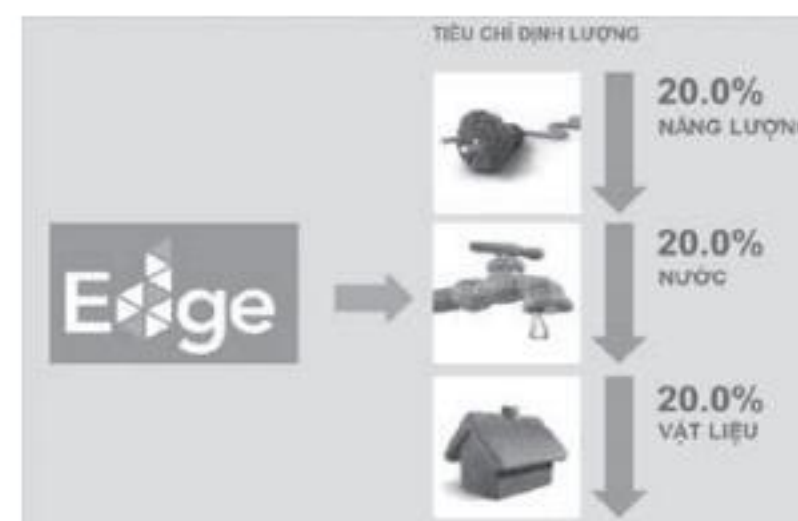
Tháng 6/2015, Hệ thống Chứng chỉ Đánh giá hiệu quả sử dụng tài nguyên cho công trình xây dựng – EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) chính thức ra mắt thị trường Việt Nam. EDGE được phát triển bởi Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC), thuộc Nhóm Ngân hàng Thế giới với mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính tại các thị trường mới nổi như Việt Nam.

Điểm khác biệt của EDGE nằm ở chỗ, trong khi các hệ chứng chỉ khác như LEED, LOTUS, hay Green Mark với những yêu cầu thiết kế và sử dụng tài nguyên “xanh” đồng bộ và phức tạp thường phù hợp hơn với các công trình cao cấp với mục tiêu nâng tầm chúng thành các công trình xanh tiêu biểu,

EDGE lại đưa ra các yêu cầu không quá cao và chỉ tập trung vào ba chỉ tiêu chính là năng lượng, nước, và sử dụng vật liệu xanh. Nhờ vậy, EDGE phù hợp cho giai đoạn đầu tiếp cận và triển khai các công trình sử dụng hiệu quả năng lượng của ngành xây dựng Việt Nam. Với ưu điểm dễ áp dụng và chi phí thấp, phân khúc thị trường nơi EDGE có tiềm năng cải thiện hiệu quả nhiều nhất chính là phân khúc trung cấp chiếm hơn 70% số lượng công trình trên thị trường cả nước.

Nên bắt đầu từ đâu?

EDGE hướng tới các công trình xây mới thuộc 5 loại hình gồm nhà ở/chung cư, văn phòng, khách sạn, tòa nhà thương mại và bệnh viện cùng các công trình hỗn hợp của các loại trên. Cùng với Hướng dẫn Kỹ thuật Chi tiết cho từng loại công trình, phần mềm trực tuyến miễn phí EDGE (tại edgebuildings.com) cho phép các công trình tính toán hiệu quả sử dụng tài nguyên của các giải pháp thiết kế khác nhau. Khi chạy phần mềm, các kiến trúc sư chỉ cần nhập các thông số công trình, EDGE sẽ tự động đưa ra danh sách các giải pháp xanh sẵn có trên thị trường kèm theo hiệu quả tiết kiệm tài nguyên và kinh tế mà mỗi giải pháp mang lại. Nhờ đó, kiến trúc sư sẽ dễ dàng chọn ra những giải pháp phù hợp nhất với yêu cầu của chủ đầu tư.



Đặc biệt, phần mềm EDGE còn có chức năng in báo cáo, giúp các kiến trúc sư dễ dàng trình bày ý tưởng với chủ đầu tư cũng như các đơn vị liên quan.

Giao diện phần mềm EDGE trực tuyến hiển thị tiếng Việt

Để đạt tiêu chuẩn EDGE, các giải pháp xanh cần giúp công trình đạt mức giảm tối thiểu 20% năng lượng tiêu thụ, 20% lượng nước tiêu thụ và 20% lượng năng lượng hàm chứa trong vật liệu (hay lượng năng lượng sử dụng để sản xuất ra vật liệu). Nếu muốn được cấp chứng chỉ, chủ đầu tư có thể nộp đơn đăng ký chứng chỉ EDGE với công ty SGS Việt Nam – đơn vị kiểm định và cấp chứng chỉ EDGE chuyên nghiệp được IFC lựa chọn tại hơn 100 quốc gia. SGS sẽ yêu cầu chủ đầu tư nộp hồ sơ thiết kế và sau đó là hồ sơ hoàn công để chứng minh việc áp dụng các giải pháp xanh trong công trình. Đồng thời, kiểm toán viên EDGE sẽ tiến hành kiểm tra xác

nhận trên công trình thực tế trước khi cấp Chứng chỉ EDGE chính thức. Tổng chi phí đăng ký, đánh giá và cấp chứng chỉ EDGE chỉ từ \$2000-\$8000 cho công trình có quy mô từ 5.000-50.000m² xây dựng, thấp hơn nhiều so với các chứng chỉ khác hiện có trên thị trường.

EDGE có làm tăng chi phí đầu tư?

Một câu hỏi chung mà các chủ đầu tư thường đặt ra khi tiếp cận công trình xanh là vấn đề lợi ích kinh tế thu được so với chi phí đầu tư thêm. Bên cạnh những lợi ích cho môi trường như giảm phát thải khí nhà kính, giảm tiêu thụ tài nguyên thiên nhiên, giảm tác hại tới môi trường tự nhiên cũng như môi trường sống của cư dân..., thì lợi ích kinh tế luôn là một yếu tố quan trọng trong quyết định của chủ đầu tư. Thực tế triển khai các công trình xanh trong và ngoài nước đều cho thấy lợi ích kinh tế dài hạn mà các giải pháp sử dụng tài nguyên hiệu quả mang lại là rất đáng kể. Trong 6 công trình đã đạt chứng chỉ EDGE ở nhiều giai đoạn cho tới thời điểm hiện tại, chỉ có 2 công trình phải đầu tư thêm kinh phí. Đó là hai công trình đầu tiên áp dụng EDGE - Chung cư Bridgeview của chủ đầu tư Nam Long và tòa nhà văn phòng thuộc dự án FPT Complex của chủ đầu tư FPT. Để đạt mức tiết kiệm bắt buộc tối thiểu 20% EDGE quy định, chủ đầu tư phải thay đổi thiết kế ban đầu, đầu tư thêm giải pháp kỹ thuật về vật liệu cho lớp vỏ công trình do thiết kế ban đầu chưa phù hợp với yêu cầu cách nhiệt của EDGE cũng như không sử dụng vật liệu xanh. Khái tính từ chủ đầu tư cho thấy công trình chung cư Bridgeview

phải đầu tư thêm 1,2% so với tổng mức đầu tư ban đầu. Còn đối với công trình 100.000m² văn phòng hạng A tại FPT Complex, chủ đầu tư cũng đã chi thêm hơn 9 tỷ đồng cho các giải pháp kỹ thuật và vật liệu.

Tuy vậy, đối với các công trình khác như Green House của HUDLAND, Orchard Garden của Novaland Group, The Ascent – Thảo Điền Condominiums của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Tiến Phát và First Home Premium Bình Dương của Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc gia (N.H.O), cho tới thời điểm hiện tại không có chi phí phụ trội nào được ghi nhận. Nguyên nhân là do các công trình này tiếp cận EDGE và áp dụng các giải pháp tiết kiệm tối ưu với sự hỗ trợ của phần mềm EDGE và các chuyên gia IFC ngay từ các bước thiết kế cơ sở.

Tối ưu hóa hiệu quả chi phí trong công trình xanh

Từ kinh nghiệm tư vấn xây dựng công trình xanh tại nhiều quốc gia đang phát triển, ông Autif Sayyed, chuyên gia công trình xanh của IFC khu vực Đông Á - Thái Bình Dương cho biết “ngày càng có nhiều các dự án được chứng nhận EDGE với ngân sách chi tương đương với các công trình không được chứng nhận. Điều này chứng tỏ việc xây dựng các công trình xanh với mức đầu tư hợp lý bắt nguồn từ nhận thức đúng đắn rằng thiết kế xanh không đơn giản là đắp thêm công nghệ hay cây xanh lên các công trình bình thường mà là cách thiết kế tích hợp đòi hỏi lối tư duy hoàn toàn khác cách làm truyền thống.” Trên thực tế, các

giải pháp hiệu quả nhất chính là các giải pháp kiến trúc thông minh như xoay hướng, bố trí cửa sổ, thiết kế lớp vỏ công trình giúp giảm hấp thụ nhiệt, tăng cường thông gió tự nhiên, bố trí khoảng xanh... Tuy vậy, để không làm tăng chi phí, các giải pháp này cần được xem xét áp dụng ngay từ khâu thiết kế cơ sở. Ngoài ra, việc sử dụng vật liệu xanh cũng cần được cân nhắc sớm để có thể có tính toán phù hợp, giúp giảm thời gian và chi phí trong thiết kế và xây dựng.

Ngoài ra, trong quá trình cân nhắc các giải pháp giúp công trình đạt tiêu chuẩn EDGE, các kiến trúc sư nên đặc biệt chú trọng các giải pháp mang lại lợi ích kép. Ví dụ, tại công trình chung cư Bridgeview, chủ đầu tư Nam Long đã lựa chọn thay thế một phần diện tích tường gạch nung truyền thống bằng gạch bê tông khí chung áp nhẹ. Với khả năng cách nhiệt cao gấp đôi gạch nung, loại gạch mới này đã giúp công trình giảm được 50% lượng điện dùng cho điều hòa. Đồng thời, gạch bê tông khí chung áp nhẹ còn là vật liệu không nung nên không gây tiêu tốn năng lượng và phát thải trong quá trình nung gạch, nhờ thế công trình Bridgeview còn giành được điểm trong tiêu chí vật liệu của EDGE.

Với kiến thức về công trình xanh và những chiến lược được tính toán hợp lý, tin rằng Việt Nam trong tương lai sẽ không thiếu những sản phẩm công trình xanh với giá thành hợp lý, mang lại nhiều lợi ích hơn cho cả chủ đầu tư và người sử dụng, giúp cải thiện môi trường sống vốn đang bị ô nhiễm nặng nề bởi các tác động từ con người. ■

Abstract

While the potential of green buildings in mitigating climate change and saving operational cost have been recognized, there exists many obstacles hindering their development in emerging markets. In Vietnam, despite the rapid rate of construction, especially in urban areas, the number of certified green buildings remain a modest number of few dozens. Among the solutions that have been suggested to help the developing market of Vietnam overcome these difficulties, the International Finance Corporation has developed the EDGE certification system, which offers simple, more affordable and focus tool for developers to build green. But even with the support, how should a developer start the construction of a green building project? What benefits can they expect to yield? Those are the questions which must be addressed in order to the market to move forward to sustainability.

Key words: green building, EDGE, cost, IFC, certification.

Công trình xanh

Rất cần tiếp liệu cho bộ phận

LÊ THANH TRỊ
LEED AP

Nhìn ra nước ngoài: Xu hướng tất yếu

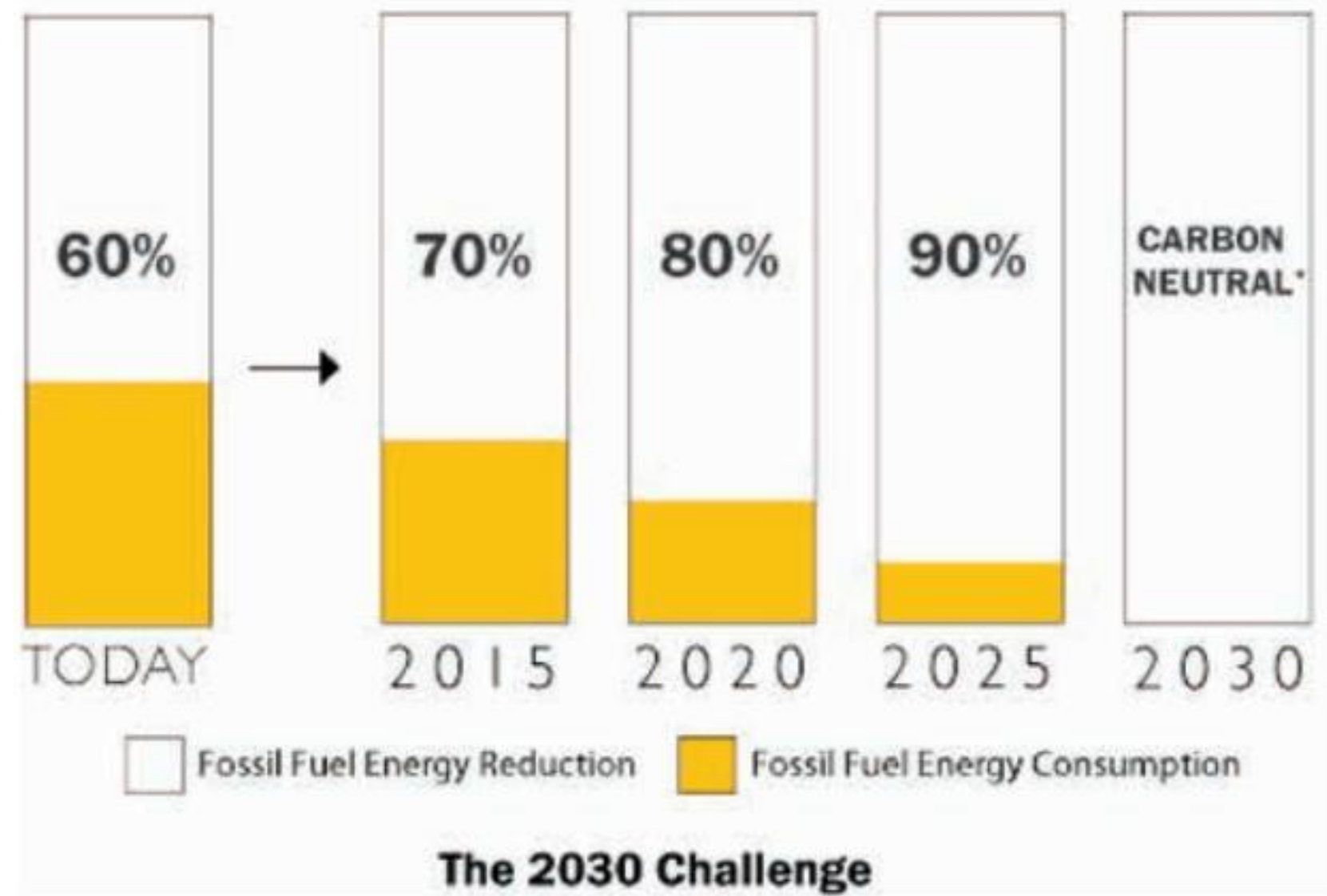
Hiện nay, xu hướng thiết kế về bền vững và tiết kiệm năng lượng đang trở thành một con đường tất yếu của các quốc gia trên thế giới khi bài toán tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường cho các thế hệ mai sau trở thành vấn đề mang tính sống còn, đặc biệt khi các nguồn năng lượng sinh ra bởi điện hạt nhân, đập thủy điện, hay nhiên liệu dầu mỏ hay than đá sẽ bị cắt giảm do cạn nguồn, ảnh hưởng đến môi trường và sức khỏe con người. Hội đồng công trình xanh Hoa Kỳ (USGBC) thành lập năm 1993, và Hội đồng công trình xanh thế giới (World GBC) thành lập năm 1999 với tôn chỉ cổ súy phát triển các công trình tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường.

Ngày nay, với hơn 77 phân bang khu vực và hơn 13.000 tổ chức thành viên, USGBC được xem là một trong những nhà tiên phong trong lĩnh vực này. Tác động của tổ chức này, thông qua liên kết với GBCI (Green Building Certification Institute), đã thiết lập nên một hệ thống đào tạo và đánh giá công trình xanh phổ biến trên thế giới, với tên gọi *Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) rating*

systems. Hệ thống này hệ thống một loạt các tòa nhà các loại, bao gồm cả các tòa nhà thương mại, nhà ở, khu dân cư, các trung tâm thương mại, bán lẻ, y tế và trường học, cũng như tất cả các giai đoạn của vòng đời xây dựng, bao gồm thiết kế, xây dựng, vận hành và bảo trì. Các dự án có thể đạt được một trong bốn cấp độ chứng nhận LEED (chứng nhận, bạc, vàng hoặc bạch kim) bằng cách đạt được một số lượng điểm cơ bản nhất định (Points) trong hệ thống đánh giá. Đối với Hoa Kỳ, hệ thống này đã được đề cập rõ ràng trong chương trình đào tạo kiến trúc sư. Một kiến trúc sư Mỹ gần như phải được công nhận song song bởi AIA (Hiệp hội Kiến trúc sư Mỹ) và USGBC (Hội đồng Công trình xanh Hoa Kỳ) bởi chứng chỉ *LEED AP with Specialty* (Chuyên viên về LEED- gọi tắt là LEED AP) hoặc thấp hơn là *LEED Green Associates* (Liên kết xanh). Song song đó, chính phủ Hoa Kỳ đã đưa các yêu cầu về *Thiết kế bền vững và thân thiện môi trường* vào các tiêu chí xây dựng. Cụ thể, Cơ quan Hành chính dịch vụ công ích Hoa Kỳ (GSA), cơ quan quản lý các hoạt động của các tòa nhà liên bang đã yêu cầu các tòa nhà liên bang phải đạt chứng

chỉ *Certified* (Chứng nhận) của LEED từ 2003 và phải đạt chứng chỉ Vàng (LEED Gold Certificate) từ năm 2010 trở lên (nguồn: www.leeddaily.com); còn các công trình phi chính phủ hay dạng khác đều được khuyến khích đạt từ chứng chỉ LEED Certified. Các dự án sản xuất đạt chứng chỉ LEED cũng được quy định hưởng được những ưu đãi đặc biệt về thuế, về xuất nhập khẩu hay phân phối tùy theo từng tiểu bang. Ở các quốc gia phát triển khác cũng phát triển các hệ thống đánh giá tương tự như LEED, chẳng hạn như BREEAM (Anh), DGNB (Đức), HQE (Pháp) hay Green Star (Úc) cũng với mục đích như vậy. Chính vì có cả nguồn lực và yêu cầu thực tế, nên kiến trúc xanh phát triển ngày càng rõ rệt và liên tục cập nhật các yêu cầu mới của thời đại.

Ngày càng nhiều quốc gia đưa *Yêu cầu về Thiết kế bền vững và thân thiện với môi trường* vào các tiêu chuẩn xây dựng quốc gia để tạo thành các hành lang pháp lý cần thiết và thúc đẩy phát triển. Thậm chí, các tổ chức, hiệp hội kiến trúc sư trên thế giới còn nhìn xa hơn, họ tiên phong tổ chức các chiến lược, tầm nhìn dài hạn vì mục tiêu bảo vệ môi trường. Một

(Nguồn: www.architecture2030.org)

ví dụ điển hình là *Mục tiêu không sử dụng năng lượng hóa thạch* (net zero fossil energy goal) của Tổ chức Kiến trúc 2030 (với sự tham gia của AIA- Hiệp hội kiến trúc sư Hoa Kỳ, RAIC- Viện Kiến trúc Hoàng Gia Canada, ASHRAE- Hiệp hội các kỹ sư Nhiệt - Lạnh - Điều hòa không khí Hoa Kỳ, và các tổ chức khác).

Nhìn lại Việt Nam

Mặc dù chính phủ đã ban hành Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả từ năm 2010, nhưng thật sự chỉ đang tập trung vào các công trình lớn để chống lãng phí năng lượng chứ chúng ta thật sự chưa bắt buộc áp dụng đại trà giải pháp tiết kiệm năng lượng – một bước cao hơn của chống lãng phí - cho mọi công trình lớn hay nhỏ. Việt Nam cũng đã thành lập Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam (VGBC) và bộ đánh giá LOTUS, nhưng cho đến nay, các cố gắng của tổ chức này với tiêu chí nâng cao nhận thức và xây dựng năng lực về phát triển công trình xanh ở Việt Nam cũng chưa được quảng bá, lan truyền rộng rãi và được sự hỗ trợ hết mình của các ban ngành đoàn thể. Con số gần 100 hội viên của VGBC (nguồn: vgbc.org.vn)

so với suýt soát 500.000 doanh nghiệp hoạt động trong cả nước là một con số vô cùng khiêm tốn, đòi hỏi các Hội đồng và các hội viên phải nỗ lực phấn đấu vì mục tiêu xanh hơn nữa. Về nguồn lực, chúng ta cũng thiếu rất nhiều. Truy cập thư viện của LEED Professional, hiện nay số lượng chuyên viên LEED ở Việt Nam chỉ có 32 người, trong đó chỉ có 5 người Việt có chứng chỉ LEED AP, 14 người Việt có chứng chỉ LEED Green Associates, còn lại là các chuyên viên nước ngoài hoạt động tại Việt Nam (nguồn: GBCI- LEED Professional Directory). Với lực lượng vô cùng mỏng, lại rời rạc như vậy, việc đẩy mạnh xu hướng kiến trúc xanh gần như bắt đầu từ số 0, đòi hỏi chúng ta càng phải cố gắng định hướng các sinh viên ngành Kiến trúc, Xây dựng, năng lượng vào lĩnh vực xây dựng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng bằng việc lập các chương trình thỉnh giảng về công trình xanh trong chương trình chính, hoặc chí ít là các bài giảng ngoại khóa để tạo một bộ phận rộng lớn cho kiến trúc bền vững. Vẫn biết chủ đầu tư là người quyết định, nhưng kiến trúc sư cũng là những người đầu tiên có tiếng nói định hướng cho chủ đầu tư

về tác dụng tích cực của vòng đời dự án do thiết kế bền vững mang lại. Nếu có một số lượng thành viên hiểu biết nhiều về công trình xanh để tư vấn, sau 4-5 năm nữa, chúng ta có thể bước đi mạnh mẽ về lĩnh vực này. Song song đó, cần hướng sinh viên và cộng đồng vào những công trình xanh thực tế đã xây dựng để phân tích ưu điểm của từng dự án thực tế. Thật may mắn khi truy cập thư viện LEED thấy ở Việt Nam hiện có khoảng 15 công trình đã được chứng nhận LEED, thậm chí trong đó có đến 6 chứng nhận Gold và 4 chứng nhận Silver (nguồn: GBCI- LEED Professional Directory). Mặc dù đa phần trong đó là các dự án vốn đầu tư nước ngoài, nhưng thiết nghĩ, chúng ta có thể mời tổ chức các triển lãm, hội thảo kiến trúc của các công trình đạt chứng chỉ như vậy, hoặc cung cấp những đoạn phim tài liệu nói về tư duy của chủ đầu tư và giải pháp của kiến trúc sư, kỹ sư năng lượng trong những dự án đó, những lợi ích thiết thực do giải pháp đó mang lại để phổ biến rộng rãi. Nâng cao nhận thức của người dân cũng sẽ góp phần tiếp thêm nhiên liệu cho bộ phận, trước khi chúng ta đòi hỏi cải thiện những điều bất cập khác. ■

Lợi ích của Công trình xanh đối với các Đơn vị Bán lẻ

HỘI ĐỒNG CÔNG TRÌNH XANH VIỆT NAM (VGBC)

Nghiên cứu mối tương quan giữa thiết kế công trình xanh và lợi nhuận của các đơn vị bán lẻ, báo cáo của Hội đồng Công trình Xanh Thế giới đã cho thấy các cửa hàng xanh, thân thiện với môi trường thực sự có thể cải thiện đáng kể trải nghiệm của khách hàng và tăng doanh thu.

Báo cáo chứng minh rằng các chiến lược bền vững nhằm cải thiện chất lượng môi trường bên trong và bên ngoài như chiếu sáng tự nhiên, cấp gió tươi, tầm nhìn tốt cũng như sự kết nối với không gian bên ngoài không những giúp nâng cao trải nghiệm của khách hàng mà còn giảm chi phí cho doanh nghiệp.

Hysan Place, một trong những trung tâm bán lẻ “xanh” nổi tiếng tại Hồng Kông, là ví dụ điển hình cho lợi ích của công trình xanh đối với không chỉ người sử dụng mà cả khu vực lân cận nhờ áp dụng các thiết kế bền vững và tiên tiến. Đặc tính xanh nổi bật nhất trong thiết kế là “Cửa sổ đô thị” (Urban Windows), với việc lắp đặt các đường dẫn khí ở những tầng thấp của tòa nhà nhằm cải thiện thông gió tự nhiên và chất lượng không khí. Tòa nhà còn được trang bị hệ thống làm mát hỗn hợp, tận dụng hướng gió chính và hiệu ứng ống khói, giúp sử dụng năng lượng hiệu quả.

Chiếu sáng cũng là một trong những khía cạnh được chú trọng nhất trong thiết kế công trình này. Thiết kế giếng trời trung tâm lớn và các cửa sổ bên giúp tối ưu khả năng chiếu sáng tự nhiên và giảm tiêu thụ điện năng. Thiết kế thụ động như vậy có ảnh hưởng tích cực tới tâm lý mua sắm của khách hàng. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng các cửa hàng được chiếu sáng tốt, tạo nên không

gian cuốn hút, sẽ làm tăng xu hướng mua sắm tùy hứng của khách hàng. Theo các kết quả khảo sát, khách hàng thường chú ý đến sản phẩm nhiều hơn và đưa ra nhiều quyết định mua sắm tùy hứng trong điều kiện ánh sáng phù hợp.

Một đặc điểm đáng chú ý khác là khu vực trồng cây xanh rộng rãi nhờ mái xanh và sân vườn trên cao. Chủ công trình có thể dùng để trồng các loại rau quả cũng như tạo công việc sản xuất rau hữu cơ cho người dân nghèo trong khu vực.

Sự kết hợp của các yếu tố xanh của Hysan Place là một ví dụ rất điển hình cho khả năng tối ưu các đặc tính xanh trong khu vực đô thị hóa cao, giúp doanh nghiệp bán lẻ tiết kiệm chi phí và tăng doanh thu.

(Theo asiagreenbuildings.com)

PHÒNG VẤN ÔNG CHUNGHÀ CHA – PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CÔNG TRÌNH XANH HÀN QUỐC (KGBC) VỀ PHÂN TÍCH CHI PHÍ VÀ LỢI ÍCH CỦA CÔNG TRÌNH XANH

Ông Chunga Cha, Phó Chủ tịch Hội đồng Công trình Xanh Hàn Quốc. Ông có kinh nghiệm hơn 20 năm hoạt động trong lĩnh vực tài chính và đầu tư bất động sản. Hiện tại, sau hơn 7 năm làm việc về công trình xanh, ông đã bắt đầu nhận thấy cầu nối giữa công trình xanh và lợi nhuận. “Tôi thực sự tin rằng chìa khóa để thay đổi tư tưởng của những người còn hoài nghi là cho họ thấy lợi ích tài chính của đầu tư bất động sản bền vững. Bởi vì tôi đã là một trong số những người hoài nghi đó”.



• **Xu hướng của thị trường công trình xanh tại Hàn Quốc hiện nay là gì?**

Sự phát triển của thị trường công trình xanh tại Hàn Quốc có sự tăng trưởng rõ rệt từ năm 2013. Gần 50% các công trình xây mới (tính theo tổng diện tích mặt sàn) trong năm 2015 tại Seoul đạt chứng nhận G-SEED, một hệ thống chứng nhận công trình xanh của Hàn Quốc với các hạng mục chính tương tự hệ thống LEED của Mỹ.

• **Đâu là những yếu tố chính khiến thị trường công trình xanh Hàn Quốc có được những bước nhảy vọt như vậy?**

Yếu tố chính dẫn đến bước đột phá này là các chính sách mạnh mẽ từ phía chính phủ năm 2013. Đối với toàn bộ các công trình công của Hàn Quốc:

- Luật Tổng Năng lượng Tiêu thụ được siết chặt, các công trình văn phòng xây mới có diện tích trên 3.000 m² cần được thiết kế với mức tiêu thụ năng lượng ít hơn 280 kwh/m²a. Dự án cần nộp kết quả mô phỏng năng lượng để được cấp giấy phép xây dựng.

- Cần đạt trên Mức 2 của Chứng nhận G-SEED (đối với các công trình văn phòng xây mới và cải tạo lớn có diện tích hơn 3.000 m²) và tại Seoul, đây là yêu cầu bắt buộc đối với tất cả các tòa nhà văn phòng công và tư nhân có diện tích trên 3.000 m².

- Điều luật trên dự kiến sẽ được thắt chặt để áp dụng đối với cả các tòa nhà văn phòng nhỏ hơn, có diện tích từ 500 m² trở lên.

• **Một trong những quan ngại lớn nhất của việc đầu tư vào công trình xanh là nhận thức về chi phí đắt đỏ. Ông có thể**



đưa ra ví dụ điển hình về lợi ích và chi phí để khuyến khích các chủ đầu tư bất động sản đi theo hướng xanh?

Ưu tiên hàng đầu của chúng tôi là xây dựng một Phân tích Chi phí và Lợi ích của Công trình Xanh cho các chủ đầu tư và nhà phát triển bất động sản. Hiện tại chúng tôi đang trong quá trình phát triển bản báo cáo và một loạt các cập nhật nhằm giới thiệu các dự án xây dựng công trình xanh điển hình có sức hút đầu tư tài chính. Bên cạnh đó, các yếu tố thành công chính của bản phân tích đánh giá nằm ở việc liên kết chặt chẽ các đặc tính xanh của dự án với các mô hình đánh giá giá trị bất động sản. KGBC muốn truyền tải thông điệp tới các giám đốc tài chính và các nhà đầu tư bất động sản, những người chỉ quan tâm tới Thu nhập ròng (NOI) và Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR) thay vì Lợi ích tài chính lâu dài và Chi phí vòng đời. Dự án xây dựng mới khách sạn JW Marriott Dongdaemun được thiết kế với hỗ trợ mô phỏng năng lượng để giảm thiểu 30% chi phí năng lượng nhưng không làm gia tăng chi phí xây dựng. Các chủ đầu tư giờ đây không còn lý do gì để từ chối xây dựng xanh!

• Theo ông đâu là chiến lược tối ưu để kiểm soát chi phí xây dựng công trình xanh?

Chiến lược hiệu quả nhất là tích hợp các giải pháp thiết kế thụ động có chi phí thấp hoặc không tốn chi phí ngay khi bắt đầu giai đoạn thiết kế. Việc liên kết các giải pháp thiết kế thụ động tới các mô hình tài chính thông qua các công cụ mô phỏng năng lượng trong công trình là rất quan trọng để tối ưu hóa lợi nhuận đầu tư.

• Ông có lời khuyên gì dành cho các chủ đầu tư bất động sản để thu được những lợi ích cao nhất từ công trình xanh?
Với các công trình xây mới, lời khuyên của tôi là không nên đầu tư quá nhiều vào việc lấy giấy phép xây dựng sớm, mà nên dành thêm thời gian với kiến trúc sư và kỹ sư để có được những phân tích hiệu quả và chính xác. Việc đầu tư thêm thời gian ở những giai đoạn đầu sẽ:

- (1) Giảm chi phí xây dựng ban đầu, ví dụ như CAPEX (Capital expenses – chi phí vốn)
- (2) Giảm chi phí vận hành như hóa đơn tiền điện (OPEX – operating expenses – chi phí vận hành)
- (3) Có thể hoàn thành dự án sớm hơn dự kiến bằng việc sử dụng công cụ BIM và các phân tích rủi ro để tránh các phát sinh tốn kém xảy ra tại dự án. Đối với các công trình đang vận hành, có thể tiết kiệm năng lượng đáng kể qua việc quản lý hiệu quả các thiết bị trong tòa nhà. Viện Công trình Mới chỉ ra rằng một tòa nhà bảo trì và vận hành hiệu quả có thể giảm tải việc tiêu thụ năng lượng từ 10 - 20% trong mọi điều kiện khí hậu tại Mỹ. Những công trình thực hiện kiểm toán năng lượng để xác định các hạng mục tiết kiệm nào có thời gian hoàn vốn ngắn, giúp cho việc nâng cao hiệu quả năng lượng trở nên hợp lý hơn trên phương diện kinh tế.

• Chính phủ Hàn Quốc có chính sách gì nhằm thúc đẩy sự phát triển của công trình xanh?

Chính phủ Hàn Quốc có ban hành một số chính sách hỗ trợ như:

- Giảm 5 - 15% thuế đăng ký cho các công trình xây mới. Công trình có hiệu quả năng lượng càng cao thì mức giảm thuế càng cao. Nếu dự án đạt Chứng nhận G-Seed sẽ được giảm thuế từ 3 - 15% tùy vào mức chứng nhận. Nhìn chung, mức giảm thuế tính theo đô-la Mỹ là khá nhỏ
- Ưu đãi thứ hai là về Hệ số sử dụng đất. Công trình xây dựng xanh sẽ được hưởng ưu đãi sử dụng đất nhiều hơn so với Tiêu chuẩn Xây dựng.
- Chính phủ có các khoản vay vốn lãi suất thấp cho các chủ đầu tư có sử dụng tái mô phỏng năng lượng cho công trình. Tuy nhiên ưu đãi này chưa thực sự hấp dẫn đối với các chủ đầu tư tại Hàn Quốc.

• Các quy định và chính sách công có vai trò như thế nào đối với sự phát triển của công trình xanh tại Hàn Quốc?

Các ưu đãi của Chính phủ rất quan trọng. Tuy nhiên, chúng tôi muốn nhấn mạnh rằng Phân tích Chi phí và Lợi ích của Công trình Xanh của KGBC không nằm trong bất cứ chính sách ưu đãi nào của Chính phủ Hàn Quốc về nghiên cứu “khả năng sinh lợi cao hơn của công trình xanh”. Chúng tôi không muốn phụ thuộc vào chính sách khích lệ của Chính phủ bởi chúng có thể thay đổi theo thời gian. KGBC muốn khẳng định rằng chúng ta sẽ không phải chờ đợi các chính sách để có thể phát triển công trình xanh. Chúng ta thực hiện xây dựng công trình xanh bởi lợi ích kinh tế mà nó mang đến. Như tôi đã nói, các chủ đầu tư giờ đây không còn lý do gì để từ chối xây dựng xanh! ■

Thị trường Công trình xanh tại Việt Nam Tiềm năng và cơ hội

VŨ HỒNG PHONG

Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam / VGBC

Màu xanh không chỉ là từ dùng để chỉ màu của thiên nhiên và cây cỏ, mà dần trở thành khái niệm về một xu hướng phát triển cho ngành xây dựng trên toàn thế giới. Được đề cập đến lần đầu tiên vào năm 1990, và dần trở thành phổ biến vào năm 2002 với sự ra đời của Hội đồng Công trình Xanh Thế giới, “*Xây dựng Xanh*” (hay “*Xây dựng bền vững*”) đã có tác động toàn diện và mạnh mẽ tới ngành xây dựng ở quy mô toàn cầu. Mặc dù xu hướng này đã được khởi xướng vào 2007 cho đến nay, nhưng thị trường Công trình Xanh tại Việt Nam vẫn đang ở những bước đầu của giai đoạn phát triển.

Theo thống kê, tại Việt Nam có khoảng 61 công trình xanh ở các giai đoạn khác nhau, trong đó có 36 dự án theo chứng nhận LEED (Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ - USGBC), 13 dự án theo chứng nhận LOTUS (Hội đồng Công trình Xanh Việt Nam - VGBC) và khoảng 12 dự án theo chứng nhận Green Mark (Bộ Xây dựng Singapore - BCA). Con số này được nhìn nhận là thấp so với hơn 2100 dự án tại Singapore (theo chứng nhận Green Mark) hoặc hơn 750 dự án tại Úc (theo chứng nhận Green Star), do các điều kiện đặc thù tại Việt Nam.



President Place, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh

Tuy vậy, thị trường Công trình Xanh tại Việt Nam vẫn được đánh giá tiềm năng với rất nhiều cơ hội phát triển trong những năm tới.

Thời gian đầu, những động lực chính để các công trình đi theo xu hướng xây dựng Xanh và Bền vững đến từ các “Chương trình Trách nhiệm Xã Hội”

của các tập đoàn lớn, hoặc nằm trong các chiến lược quảng bá hình ảnh sản phẩm và thương hiệu, cũng như mục đích để giảm thiểu chi phí vận hành (ví dụ của Tập đoàn Big C Việt Nam (bán lẻ), Công ty Taekwang Vina (da giày), Tập đoàn Intel (công nghệ), Coca-Cola Việt Nam (đồ uống), Tập đoàn Pou



Diamond Lotus – Quận 08, TP. Hồ Chí Minh

Chen (da giầy)). Điều này lý giải phần lớn những chủ đầu tư/sở hữu công trình xanh đều là các tập đoàn/công ty quốc tế hoặc đa quốc gia, với sự nhìn nhận đúng đắn và rõ ràng về lợi ích của công trình xanh.

Ngoài ra, một số hạn chế khác cũng đã tồn tại và cản trở sự phát triển của công trình xanh tại Việt Nam. Điển hình như việc nhìn nhận thiếu đầy đủ của những bên liên quan về công trình xanh, đặc biệt là về chi phí xây dựng công trình xanh và khái niệm bền vững trong công trình. Các chủ đầu tư trước đây vẫn có quan niệm rằng chi phí xây dựng Công trình xanh thường yêu cầu thêm 20-30% chi phí đầu tư ban đầu, hoặc một số chủ đầu tư vẫn quảng bá các công trình “Xanh” nhưng thiếu các thông tin về hiệu quả sử dụng tài nguyên của công trình, cải thiện tiện nghi của người sử dụng và giảm thiểu các tác động tiêu cực tới môi trường. Hơn nữa, việc các tiêu chuẩn xây dựng không được triển khai và tuân thủ nghiêm ngặt cũng gây ảnh hưởng không nhỏ tới thị trường công trình xanh và ngành xây dựng. Giới hành nghề xây dựng trong nước còn chưa

được tiếp cận rộng rãi với các khái niệm, kỹ năng, công nghệ về thiết kế và xây dựng công trình xanh, khiến cho việc phát triển công trình xanh trước đây còn gặp phải không ít khó khăn.

Tuy nhiên, thời gian gần đây, “nhu cầu của thị trường” và “cơ hội thu hút khách hàng” đang dần trở thành một trong những động lực quan trọng để “xanh hóa” công trình, dự án, minh chứng bởi việc một dự án chung cư của Tập đoàn Phúc Khang – dự án Diamond Lotus trở thành dự án chung cư đầu tiên đăng ký chứng nhận LEED tại Việt Nam. Ngoài ra, để dễ dàng xuất khẩu sản phẩm sang các thị trường mới và yêu cầu cao (Bắc Mỹ, khu vực Asean, Liên minh Châu Âu), một vài tập đoàn lớn đã quyết định xây dựng các nhà máy theo các tiêu chuẩn Công trình Xanh (nhà máy Bel Greenfield Asean – Bình Dương, hay nhà máy may mặc Deutsche Bekleidungswerke - Long An), cũng như thiết lập các chiến lược và dây chuyền sản xuất sử dụng tài nguyên hiệu quả, cam kết sản xuất sản phẩm theo hướng bền vững và thân thiện với môi trường. Công trình

President Place tại TP. Hồ Chí Minh (tòa nhà văn phòng đạt chứng nhận LEED Vàng 2012) đã tận dụng lợi thế của chứng nhận Công trình Xanh để đạt được 80% tỷ lệ lấp trống khu vực văn phòng trong vòng 1 năm kể từ khi hoàn thành, với những khách hàng đến từ các tập đoàn lớn và đa quốc gia như Microsoft, Starbucks, Sony,...

Trái ngược hoàn toàn với quan niệm “Xây dựng Công trình Xanh rất tốn kém”, chi phí gia tăng cho việc xây dựng công trình xanh trên thực tế chỉ dao động từ 1% đến 5%, phụ thuộc vào mức độ chứng nhận công trình xanh mong muốn và chi phí đầu tư ban đầu. Dựa trên nghiên cứu về các dự án công trình xanh tại Việt Nam, chi phí gia tăng trung bình là 1.8% đến 2%. Chi phí gia tăng này bao gồm chi phí cho việc thiết kế và nghiên cứu chuyên sâu, chi phí tư vấn chứng nhận công trình xanh và chi phí cho thiết bị, vật liệu phù hợp các yêu cầu của công trình xanh. Tại thời điểm hiện giờ, các sản phẩm và dịch vụ công trình xanh đã trở nên khá phổ biến tại Việt Nam và khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, nhờ sự cải thiện và nâng cao nhận thức của thị trường địa phương. Các nỗ lực từ phía chính phủ và các cơ quan nhà nước cũng đáng được ghi nhận bằng các hoạt động về tập huấn về Quy chuẩn Quốc gia về Công trình Sử dụng Năng lượng hiệu quả (QCVN 09:2013/BXD), hoặc các ưu đãi về Hệ số sử dụng đất cho các Công trình thân thiện với môi trường tại TP. Hồ Chí Minh. Trong thời gian sắp tới, ngành xây dựng và bất động sản sẽ sớm có thông tin về gói ưu đãi từ Chương trình Đầu tư Công trình Xanh, phát triển bởi Tổ chức Tài chính Quốc tế - Ngân hàng Thế giới (IFC-WorldBank) nhằm khuyến khích đầu tư công trình xanh và sử dụng năng lượng hiệu quả tại Việt Nam. Nhờ các tín hiệu tích cực, các nỗ lực từ phía các bên liên quan trong ngành xây dựng, thị trường xây dựng Việt Nam trong thời gian tới sẽ có nhiều tiềm năng và cơ hội để “đổi màu xanh”, dưới sự phối hợp chặt chẽ của chính phủ, khối học thuật và tư nhân. ■

THEO KỸ SƯ **ĐỖ HỮU NHẬT QUANG**, CHUYÊN GIA TƯ VẤN CÔNG TRÌNH XANH, ĐỒNG SÁNG LẬP VIÊN GREENVIET, LÀM CÔNG TRÌNH XANH ĐANG LÀ MỘT XU HƯỚNG ĐƯỢC NHIỀU CHỦ ĐẦU TƯ LỰA CHỌN HIỆN NAY. HAI TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XANH PHỔ BIẾN TẠI VIỆT NAM LÀ LEED (MỸ) VÀ LOTUS (VIỆT NAM) ĐỀU DÀNH RIÊNG 1 ĐIỂM CHO VẬT LIỆU MÁI CÓ CHỈ SỐ PHẢN XẠ NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI SRI (SOLAR REFLECTANCE INDEX) LỚN HƠN HOẶC BẰNG 78 (CAO NHẤT LÀ 100). VÀ, LỜI KHUYÊN CỦA KS QUANG, ĐÓ LÀ, CHỈ CẦN CHỌN ĐÚNG VẬT LIỆU THÌ CÔNG TRÌNH ĐÃ TÍCH LŨY ĐƯỢC 1 ĐIỂM, TRONG LÚC ĐỂ ĐẠT ĐƯỢC 1 ĐIỂM CHO CÁC HẠNG MỤC KHÁC ĐÔI KHI TỐN RẤT NHIỀU CHI PHÍ VÀ CÔNG SỨC.



Chọn đúng vật liệu là giải pháp hiệu quả cho xây dựng Công trình xanh

HỒNG SƠN thực hiện



Một buổi chia sẻ kiến thức về công trình xanh cho các sinh viên là những kiến trúc sư, kỹ sư tương lai, với phòng vấn của KS Đỗ Hữu Nhật Quang của cộng tác viên Quy hoạch Đô thị.

• Ông có thể cho biết khái quát về khái niệm công trình xanh, tại sao phải làm công trình xanh, và việc triển khai thực hiện công trình xanh trên thế giới và tại Việt Nam hiện nay như thế nào?

KS Đỗ Hữu Nhật Quang: Theo Hội đồng Công trình xanh Việt Nam (VGBC), công trình xanh là công trình đạt được hiệu quả cao trong sử dụng năng lượng và vật liệu, giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường; đồng thời được thiết kế để có thể hạn chế

tối đa những tác động không tốt của môi trường xây dựng tới sức khỏe con người và môi trường tự nhiên thông qua việc sử dụng năng lượng, nước và các nguồn tài nguyên khác một cách hiệu quả; bảo vệ sức khỏe người sử dụng và nâng cao năng suất lao động; giảm thiểu chất thải, ô nhiễm.

Có nhiều lý do để làm công trình xanh và các lý do này cũng có sự khác nhau nhất định tùy vào chủ đầu tư, loại công trình và thậm chí là điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội của quốc gia.

Tại Việt Nam, theo tôi có 3 lý do chính để các chủ đầu tư quyết định làm công trình xanh. Thứ nhất là yêu cầu của khách hàng, trong đó nổi bật là các nhà máy may mặc các sản phẩm xuất khẩu liên quan đến Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP). Về thương mại thì các công ty đa quốc gia cũng ưu tiên đặt trụ sở văn phòng của họ tại các cao ốc văn phòng xanh nên cũng tạo ra những nhu cầu nhất định. Thứ hai là tiết kiệm chi phí vận hành và mong muốn có một công trình tốt. Thứ ba là xem việc thực hiện công trình xanh như là một phần trách nhiệm xã hội của DN và để nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp (DN) trong bối cảnh thị trường ngày càng mở như hiện nay.

Hiện nay, tốc độ phát triển công trình xanh trên thế giới và các nước trong khu vực đang rất nhanh. Chẳng hạn, Singapore có trên 1.500 công trình, Malaysia và Thái Lan cũng đã có hàng trăm công trình. Việt Nam hiện đang có khoảng hơn 60 công trình đã và đang xây dựng, theo các tiêu chuẩn LEED, LOTUS, Green Mark và EDGE. Như vậy tiềm năng phát triển công trình xanh tại Việt Nam vẫn còn rất lớn.

• **Vậy theo ông, vật liệu có vai trò quan trọng thế nào đối với công trình xanh?**
Vật liệu mái nói riêng và cả lớp vỏ công trình nói chung có ý nghĩa rất quan trọng trong công trình xanh vì đây là nhóm giải pháp thụ động – nhóm giải pháp hiệu quả nhất về mặt đầu tư. Nếu lựa chọn đúng loại vật liệu mái phù hợp và hiệu quả thì sẽ giúp công trình

tiết kiệm đáng kể về năng lượng, đặc biệt là đối với các dự án công nghiệp, nơi mà diện tích mái tiếp xúc với bức xạ mặt trời rất lớn.

• **Lời khuyên của ông dành cho chủ đầu tư, nhà thiết kế, thi công... trong việc lựa chọn vật liệu dành cho mái lợp để phù hợp với các tiêu chí của công trình xanh?**

Khi lựa chọn vật liệu mái cho công trình xanh, ngoài các tiêu chí cơ bản về chất lượng, về thời gian bảo hành thì cần chọn vật liệu có *Chỉ số phản xạ năng lượng mặt trời* (SRI – Solar Reflectance Index) càng cao càng tốt. Cả hai tiêu chuẩn công trình xanh đang phổ biến tại Việt Nam hiện nay là LEED và LOTUS đều dành riêng 1 điểm cho vật liệu mái có SRI lớn hơn hoặc bằng 78 (cao nhất là 100). Như vậy, chỉ cần chọn đúng vật liệu thì công trình đã tích lũy được 1 điểm, trong lúc để đạt được 1 điểm cho các hạng mục khác đôi khi tốn rất nhiều chi phí và công sức.

• **NS BlueScope là nhà sản xuất tôn thép hàng đầu thế giới cung cấp các sản phẩm mái và vách, hệ mái lợp cho nhiều công trình tại Việt Nam. Qua thực tế tại nhiều công trình, ông nhận thấy thế nào về những ưu điểm của các sản phẩm này cũng như sự phù hợp với điều kiện thời tiết tại Việt Nam?**

Thực tế tại Việt Nam, NS BlueScope đã cung cấp tôn mạ màu, cụ thể là sản phẩm Colorbond® Thermatech® để dùng làm vật liệu mái và vách cho nhiều công trình, cả công trình xanh theo tiêu chuẩn LEED và các công trình không theo đuổi chứng chỉ LEED. Có thể kể tên một số công trình xanh tiêu biểu đã sử dụng Colorbond® Thermatech® như Nhà máy Coca Cola tại Thủ Đức, Esquel Hòa Bình. Một số công trình khác, dù không làm theo tiêu chuẩn xanh, nhưng vẫn chọn sản phẩm này như Nhà máy TBC Ball, Ô tô Trường Hải,... vì những tính năng ưu việt của sản phẩm phù hợp với điều kiện thời tiết ở Việt Nam.

Chẳng hạn, trong điều kiện thời tiết

nóng ẩm tại Việt Nam, Colorbond® Thermatech® giúp giảm nhiệt độ bên trong công trình đến 6 độ C, điều này giảm đáng kể năng lượng cần làm mát và tăng sự thoải mái cho nhân viên làm việc trong công trình. Ngoài ra, đặc tính chống bám bụi của lớp sơn Colorbond Thermatech giúp cho sản phẩm duy trì được chỉ số SRI luôn ở mức cao, qua đó giúp giảm tác hại của Hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

Theo tôi, với những tính năng ưu việt như vậy, Colorbond® Thermatech® luôn được chọn vì lợi ích của chủ đầu tư và cho môi trường, cho dù công trình có làm theo chứng chỉ công trình xanh hay không.

• **Là chuyên gia đã dành nhiều thời gian đến các trường đại học, nói chuyện với các sinh viên ngành kiến trúc, xây dựng về công trình xanh. Ngoài vai trò của nhà trường, theo ông, cần có sự chung tay, phối hợp gì để định hướng, nâng cao kiến thức cho sinh viên về công trình xanh?**

Để kiến thức và thông tin về công trình xanh được phổ biến cho sinh viên, ngoài vai trò của Nhà trường thì các DN, đặc biệt là các DN có sản phẩm có những đóng góp nhất định giúp cho công trình lấy được chứng nhận xanh. Theo tôi, nên có sự chủ động phối hợp với các trường chuyên ngành để tổ chức các hội thảo chuyên đề về công trình xanh nói chung và đóng góp cụ thể của sản phẩm nói riêng. Việc tổ chức các cuộc thi về ứng dụng sản phẩm DN mình vào công trình xanh cũng là một hoạt động giúp cho các kiến trúc sư, kỹ sư tương lai hiểu sâu hơn về sản phẩm và ứng dụng vào công trình xanh. Qua đó trang bị cho các sinh viên nền tảng vững chắc về công trình xanh cũng như nâng cao khả năng ứng dụng một cách đúng đắn sản phẩm của DN khi các sinh viên này ra trường và hành nghề.

Đây được xem là một hoạt động thể hiện trách nhiệm xã hội (CSR) của DN, đồng thời giúp DN phát triển bền vững vì đã đầu tư nhất định cho lực lượng kế thừa trong tương lai. ■

Khuôn viên **XANH**

ĐOÀN ANH TUẤN

Thiết kế bền vững đã và đang là tôn chỉ tối quan trọng trong ngành xây dựng kiến trúc hiện tại và tương lai nhằm tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, tận dụng các nguồn năng lượng mới, hạn chế sử dụng nhiên liệu hóa thạch trong các hoạt động thường ngày, cải thiện chất lượng môi trường sống. Hiện tại trên thế giới đã có rất nhiều

hệ thống được thiết lập nhằm đánh giá độ bền vững, khả năng hòa nhập vào môi trường xung quanh, cũng như hiệu năng sử dụng năng lượng của công trình nhằm đưa ra các hình mẫu về thiết kế bền vững, cũng như đưa ra một lộ trình phát triển cho hệ thống tiêu chuẩn cho công trình xanh để ngày càng những tiêu chí này đi sâu hơn vào đời sống thường ngày. .



Ảnh: Internet



Ảnh: Internet

Có vai trò quan trọng trong xã hội hiện đại, các trường đại học cần là những người đi đầu trong công tác tuyên truyền những giá trị thời đại (những giá trị mà đã được cả thế giới khoa học công nhận nhưng vẫn mới chỉ manh nha trong cuộc sống thường ngày) nhằm đóng vai trò định hình tương lai. Thêm vào đó, họ có khả năng tạo nên một nhận thức chung cho xã hội về việc làm thế nào tính bền vững có thể tích hợp vào cuộc sống người dân mọi lúc mọi nơi.

Một cơ quan giáo dục bậc cao muốn đạt được tính bền vững thì các hoạt động thiết yếu cần bao hàm những yếu tố về môi trường trong sạch, công bằng xã hội, hiệu quả kinh tế, và các yếu tố này cần được thể hệ tương lai tiếp nối. Một trường đại học thực sự bền vững cần nhấn mạnh những khái niệm này trong chương trình giảng dạy và nghiên cứu, chuẩn bị cho sinh viên trở thành những công dân năng động trong việc xây dựng nên một môi trường trong sạch và xã hội công bằng. Cơ sở trường đại học đóng vai trò như một cộng đồng bền vững, thể hiện qua việc tiêu thụ năng lượng và thực phẩm một cách có trách nhiệm, hành xử với những nhân tố nằm bên trong một cách



Ảnh: Internet

tôn trọng, và hỗ trợ phát triển những giá trị này tại các khu vực xung quanh.

Giáo dục tính bền vững, nhằm trang bị cho sinh viên một sự thấu hiểu – nhận

thức về quyền công dân đối với môi trường và xã hội đồng thời với kiến thức và kỹ năng cần thiết cho việc làm việc hiệu quả với tính bền vững. Giáo dục tính bền vững là một quá trình học



Ảnh: Internet



tập lâu dài làm nên một công dân được trang bị các kỹ năng giải quyết vấn đề một cách khoa học. Tính bền vững trong nghiên cứu bao gồm cả đào tạo và liên kết những ý tưởng mới nhằm thúc đẩy xã hội kiến tạo nên một tương lai bền vững. Tính bền vững trong hoạt động học thuật bao gồm giảm thiểu những “dấu chân sinh thái” (footprint) của chúng ta.

Thiết kế khuôn viên đại học là một quá trình quy hoạch chi tiết. Nó bao gồm việc bố trí một cách chiến lược các tòa nhà, lối đi, các khu phố, khu trung tâm cảnh quan, không gian giao tiếp xã hội, không gian xanh, hướng tiếp cận cũng như các khu vực dự trữ phát triển cho tương lai. Thiết kế khuôn viên là công việc sắp xếp cả cảnh quan nhân tạo lẫn tự nhiên. Một phương án quy hoạch khuôn viên đại học thành công là kiến tạo được một không gian đảm bảo công năng cũng như môi trường bền vững đáp ứng những nhu cầu phong phú của một cơ sở có tính hàn lâm.

Không gian xanh đóng vai trò thiết yếu trong việc thiết kế khuôn viên. Nó bao gồm khu vực cây xanh tự nhiên đã được bố trí phù hợp với cảnh quan thực địa. Những không gian xanh tạo nên sự đa dạng sinh thái và gìn giữ môi trường. Công việc bao gồm quản lý hiệu quả những không gian này, nhằm duy trì sự đa dạng sinh học và tính hấp dẫn về thị giác.

Một trong những thách thức trong việc phát triển bền vững là mở rộng những công trình bên trong khu vực khuôn viên hiện có, tách biệt khỏi những khu vực cây xanh mới xuất hiện. Chúng ta có thể phát triển một cách “nội suy”, có nghĩa là việc phát triển xảy ra phía trong khu vực đang tồn tại. Cụ thể hơn, ý niệm này sẽ giảm thiểu việc sử dụng xe cộ và dịch vụ. Chính vì vậy, mọi người có thể sử dụng những chức năng có sẵn và tránh việc mở rộng ra những khu vực mới. Một vài chuyên gia cũng khuyến khích việc phát triển những khu vực đang hiện hữu (nội suy) hơn là phát triển những khu vực mới nhằm

giảm tải cho những cho hệ thống giao thông vận tải. Khoảng cách giữa các điểm sẽ ngắn hơn và nhu cầu đi lái xe cũng được giảm thiểu.

Một vài ví dụ đã chứng minh rằng việc phát triển quy hoạch gói gọn có khả năng thúc đẩy tính bền vững. Phát triển quy hoạch gói gọn không chỉ cung cấp một vài lợi thế về mặt môi trường mà còn gây dựng sự kiến tạo một đời sống xã hội lành mạnh và giảm thiểu những vấn đề kinh tế. Sau đây là một vài lợi thế của việc quy hoạch phát triển gói gọn:

- Giảm thiểu việc sử dụng đất;
- Giảm thiểu sự thuộc vào xe cộ;
- Giảm thiểu việc sử dụng tài nguyên và phát thải ô nhiễm;
- Khuyến khích sử dụng các phương tiện công cộng, đi bộ và đạp xe;
- Một lối tiếp cận tốt hơn với các khối chức năng và dịch vụ;
- Hạ tầng và chức năng được điều phối hiệu quả;
- Tái phát triển những chức năng hiện hữu.

Một nguyên tắc được gọi là “môi trường tổng thể” có tiềm năng cung cấp một cuộc sống đại học bền vững. Nguyên tắc này viện dẫn đến việc triển diễn một hệ thống phân bố không gian đa chức năng. Nó diễn tả sự kiến tạo một khu vực bao gồm nhà ở, hàn lâm, công việc, các khu chức năng, công năng xã hội trong cùng một không gian. Vậy một cộng đồng sống tốt có thể đạt được trong mỗi khoảng cách nhỏ, giá thành được giảm thiểu và đời sống tự nhiên được nâng cao. Tại Việt Nam hiện có rất nhiều trường đại học được cải tạo và xây mới. Từ Bắc tới Nam, các dự án thiết kế kiến trúc cũng như quy hoạch khuôn viên đang diễn ra hết sức nhộn nhịp. Cụ thể dự án quy hoạch đại học FPT tại Đà Nẵng do tư vấn SOM (New York) thiết kế, dự án thiết kế đại học FPT tại Hòa Lạc do công ty Võ Trọng Nghĩa chủ trì, hay dự án quy hoạch Đại Học Kinh Tế - Kỹ Thuật Phương Nam tại Đồng Nai do Robert Kirby điều hành... Tất cả đều chịu ảnh hưởng mạnh mẽ bởi

xu hướng bền vững đang nổi lên trên toàn thế giới. Cho thấy đây đang là giai đoạn quan trọng trong tiến trình phát triển các trường đại học tại Việt Nam. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Toward a Sustainable Campus Comparison of the Physical Development Planning of Research University Campuses in Malaysia; Journal of Sustainable Development - Vol. 4, No. 4; August 2011
- Sustainable Transportation on the university campus overcoming barriers and developing strategies for success. Angela Garvey - Laura Gossell - David Zhai
- Exploring Sustainability in Campus Design and Greenspace: Lessons from Leading Universities



Đại Học Kinh Tế - Kỹ Thuật Phương Nam tại Đồng Nai

Cải tạo hồ sinh thái Đồng Đa - Quy Nhơn

- Địa điểm xây dựng: Phường Thị Nại, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Thiết kế: **MIA Design Studio**
- Kiến trúc sư chủ trì: KTS. Nguyễn Hoàng Mạnh
- Nhóm thực hiện: Nguyễn Hoàng Mạnh, Bùi Hoàng Bảo, Trần Hà Hoàng Thiên
- Năm thiết kế: 2012
- Năm hoàn thành: 2014
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Kim Cúc





Hơn 10 năm trước, hồ sinh thái Đống Đa là nơi neo đậu tàu thuyền tránh bão của các ngư dân trong khu vực và vùng lân cận. Tại đây, có xưởng đóng tàu thuyền cho cùng các khu nhà ổ chuột tạm bợ, nơi cư ngụ của các hộ dân nghèo lấn chiếm ngày càng nhiều ra phía hồ, họ là những người di cư từ nhiều nơi với rác sinh hoạt cùng hệ thống nước thải trực tiếp xả ra hồ, khiến cho toàn bộ hồ Đống Đa xuống cấp và ô nhiễm nghiêm trọng, ảnh hưởng lớn đến toàn bộ hệ sinh thái của cả Đầm Thị Nại nói riêng và toàn bộ khu vực lân cận thành phố Quy Nhơn nói chung. Điều đó cũng đồng nghĩa có tác động tiêu cực đến cuộc sống của người dân với những vấn đề về ô nhiễm không khí, sinh vật biển, nguồn nước và không gian mở sinh hoạt cộng đồng. Do đó, việc quy hoạch chỉnh trang khu đô thị hồ sinh thái Đống Đa là vô cùng cấp bách và rất quan trọng đối với khu dân cư và môi trường sống đô thị của thành phố Quy Nhơn. Với mục tiêu đó, các kiến trúc sư không những đã quan tâm kỹ ngoài việc môi trường sống sạch hơn về cải tạo hệ thống xử lý thoát nước thải, mà còn phải cần nhắc rất kỹ lưỡng về việc lựa chọn giải pháp thiết kế đưa các mảng xanh vào để tạo sự gắn kết không gian xanh đô thị với khu dân cư và mặt nước của hồ sinh thái Đống Đa.





GIẢI PHÁP THIẾT KẾ

Ngăn ngừa lấn chiếm để tái tạo lại khu nhà ổ chuột

Trong quy hoạch của mặt bằng tổng thể chung khu dân cư, kiến trúc sư đã tách biệt khu ở bằng hệ thống đường mới để tránh lấn chiếm không gian lòng hồ trong tương lai, do đó khu dân cư sẽ có thêm quỹ đất cho không gian cộng đồng; Bố trí thiết kế lại hệ thống xử lý nước thải đầu nối với hệ thống nước thải của thành phố, giải quyết dứt điểm việc thải nước trực tiếp ra hồ. Điều đó đã góp phần giảm thiểu sự ô nhiễm tối đa của hồ sinh thái Đồng Đa.

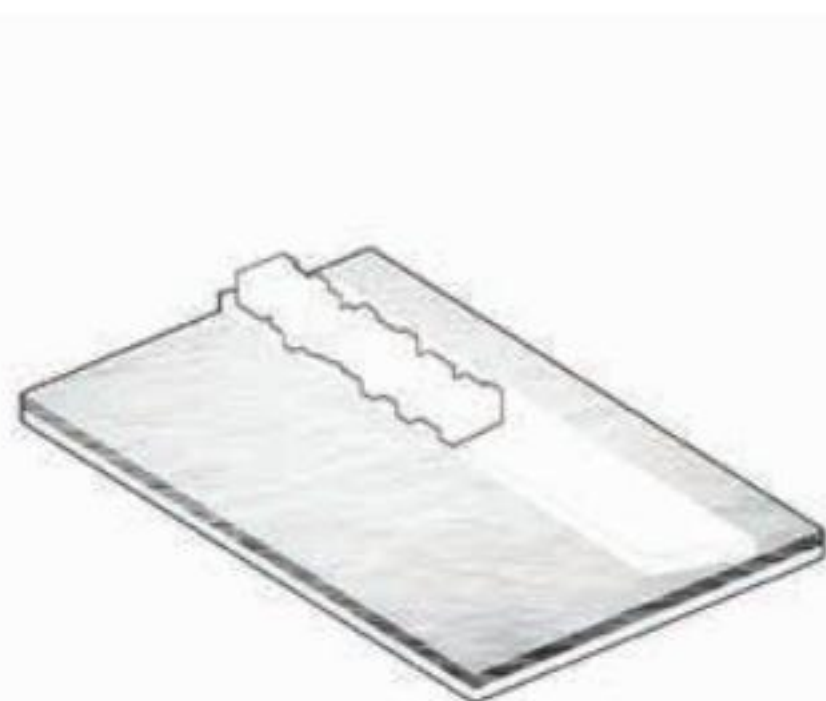
Liên kết không gian ở với công viên và mặt nước

Từ quy hoạch tổng thể, kiến trúc sư đã kết nối khu ở với công viên qua hệ đường mới từ đó khu dân cư toàn bộ được nhìn ra công viên trải theo chiều ngang để đón gió chủ đạo Đông Nam và Tây Nam từ hồ vào nhà, tạo nên một cảm giác mát lạnh từ mặt nước và cây xanh cảnh quan.

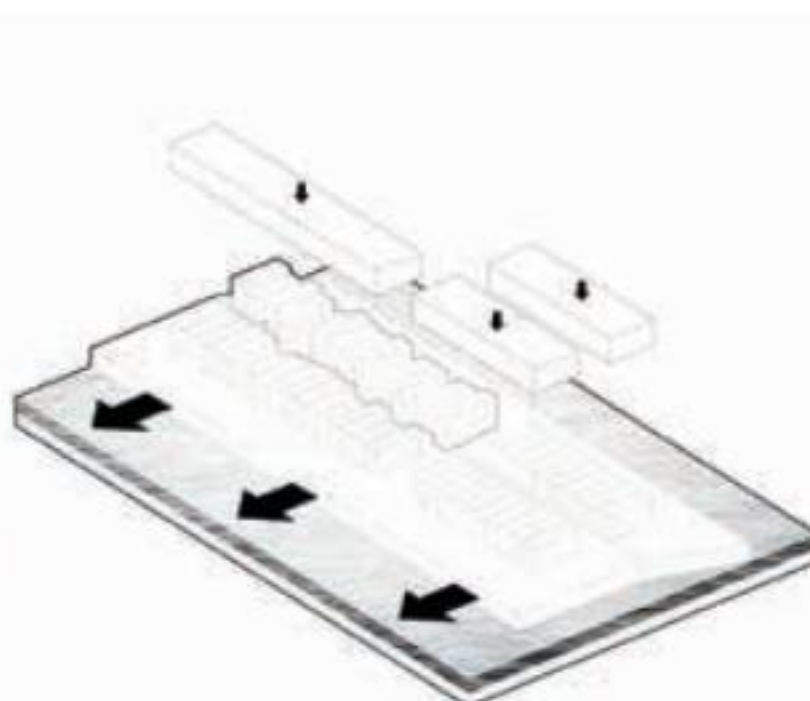
Tạo liên kết công viên với hồ sinh thái Đồng Đa với khu ở và ngược lại

Dự án cải tạo cũ được chính quyền áp dụng chỉ gồm các công trình bê tông tạo cảm giác thô cứng, thiếu đi cảm

giác xanh mát của thiên nhiên. Các kiến trúc sư đã đưa ra lời giải cho “bài toán” này bằng việc phủ mảng xanh lên để che hoàn toàn mảng bê tông trần. Đây được xem là một giải pháp thiết kế rất tâm đắc của kiến trúc sư đã tạo được mối liên kết chặt chẽ bằng cách tạo mái XANH xiên tránh bê tông hóa. Mảng xanh và mặt nước đã thực sự tham gia vào bố cục tổng thể sinh thái của đô thị. Không gian via hè được chia làm hai độ cao khác nhau để đưa không gian xanh gần hơn với mặt nước, chính vì ý tưởng này đã tạo nên sự nhịp điệu và tính độc đáo của dự án.



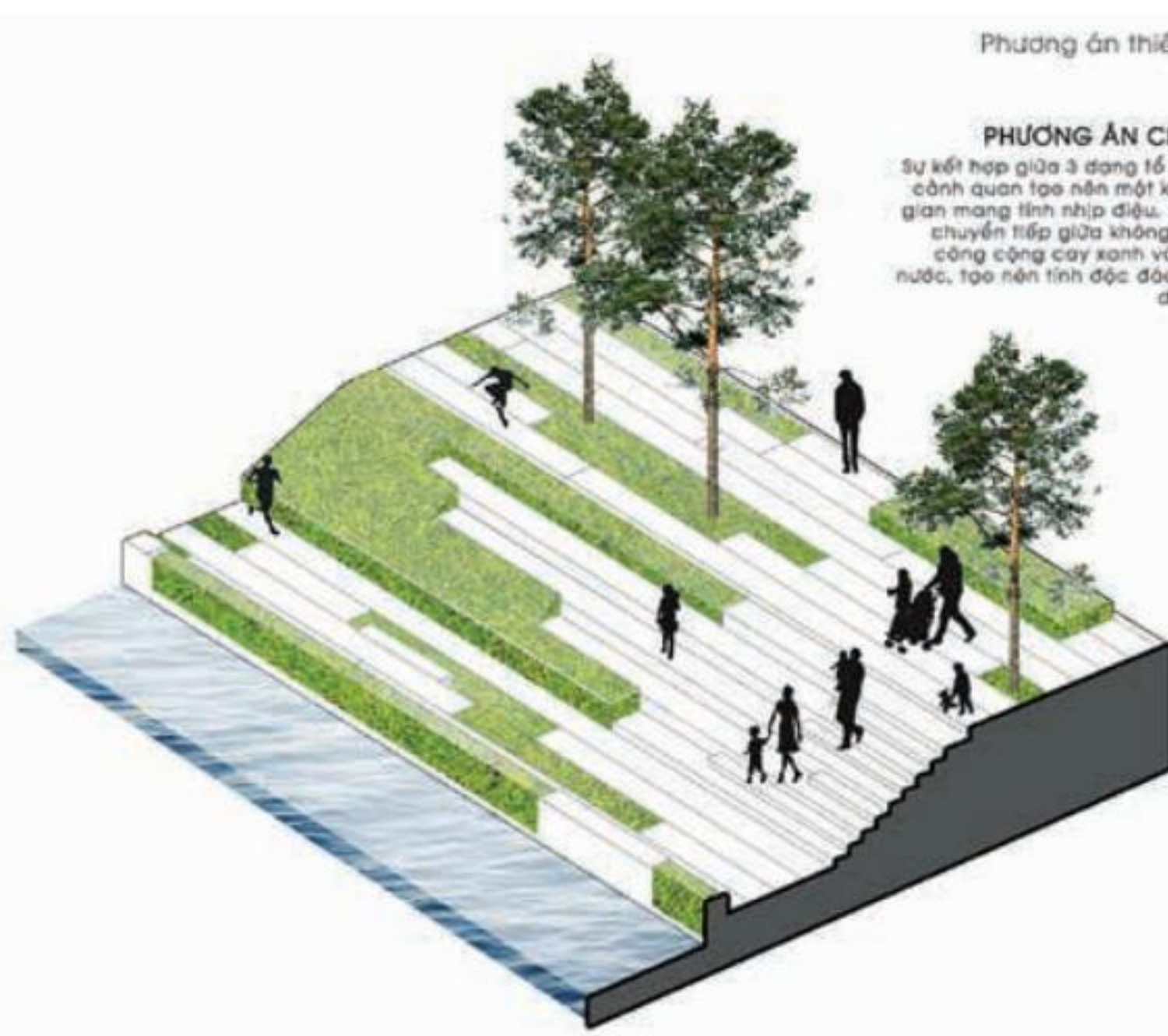
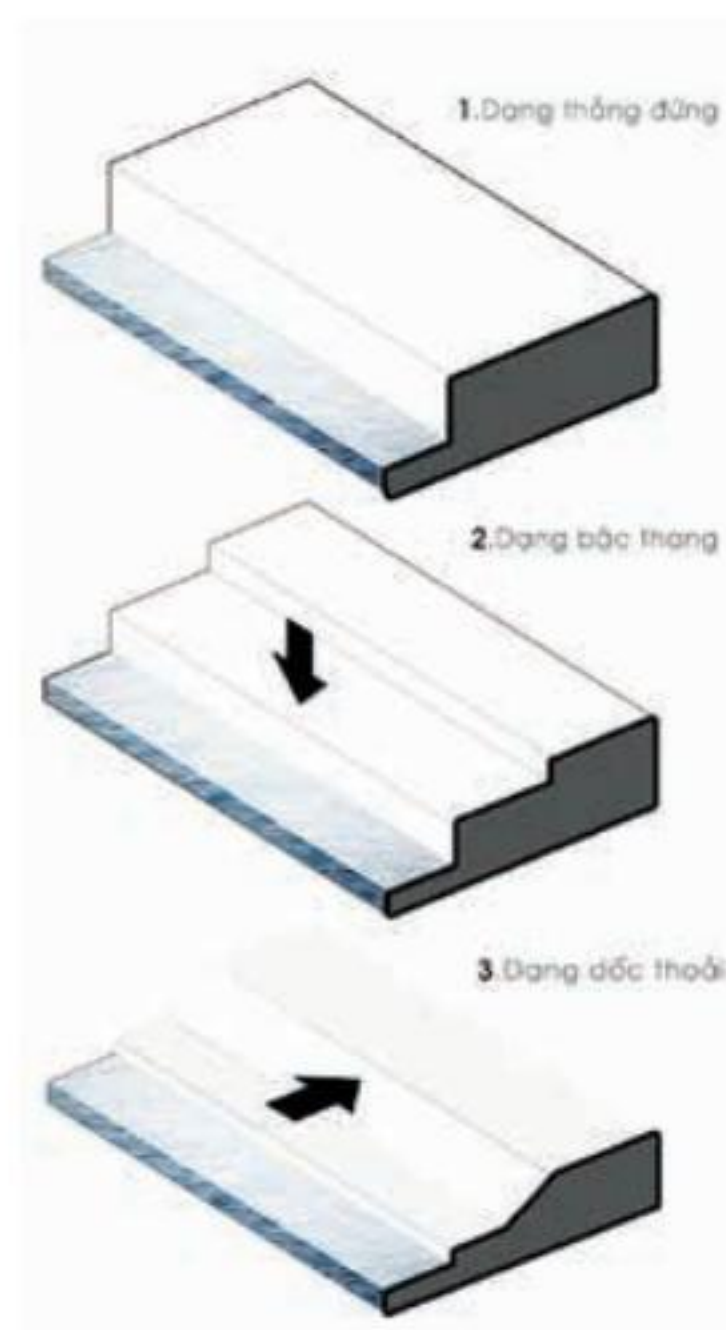
1. Hiện trạng nhà ở tự phát gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung cũng như gây ra những vấn đề về môi trường và hệ sinh thái ở hồ Đồng Đa.



2. Khu đất được quy hoạch mở rộng về phía hồ Đồng Đa, tăng diện tích ở và tạo cảnh quan cho bờ hồ.



3. Các hướng nhìn từ hồ Đồng Đa về phía dân thị Nại chỉ nhìn thấy một mảng xanh kéo dài trên mặt nước mang lại sự chuyển tiếp một cách nhẹ nhàng của tự nhiên.



Phương án thiết kế

PHƯƠNG ÁN CHỌN

Sự kết hợp giữa 3 dạng tổ chức cảnh quan tạo nên một không gian mang tính nhịp điệu, có sự chuyển tiếp giữa không gian cộng cộng cây xanh và mặt nước, tạo nên tính độc đáo của dự án.

Phương án thiết kế



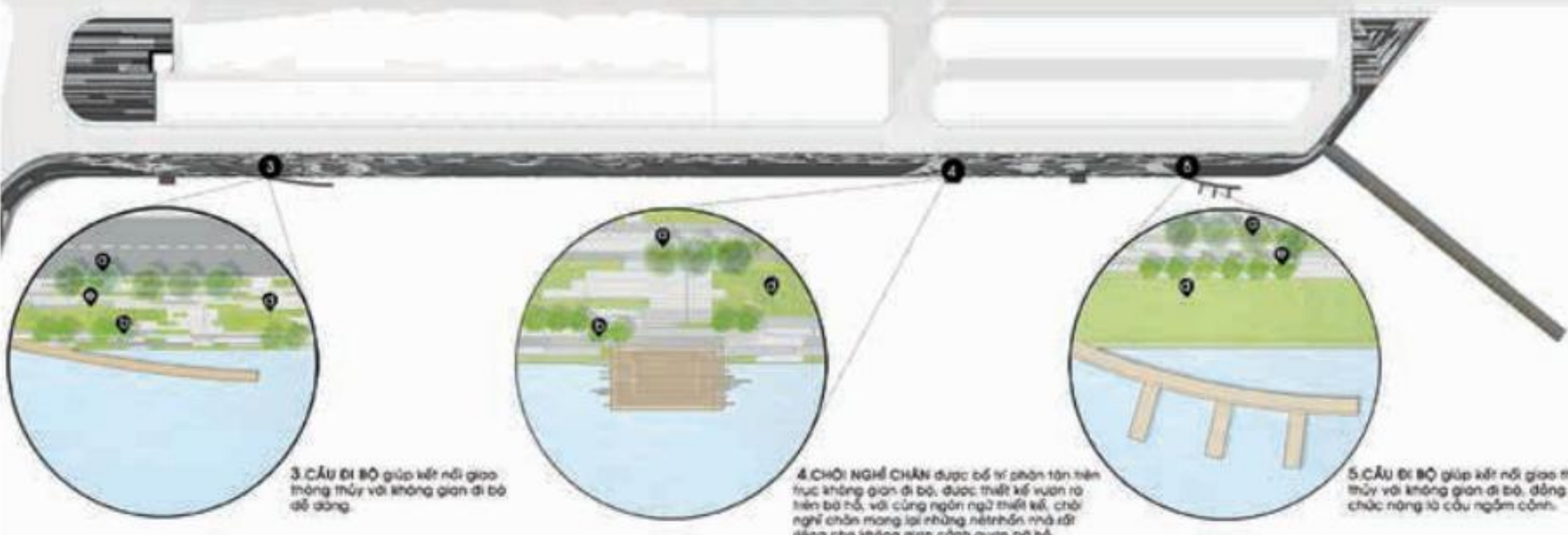
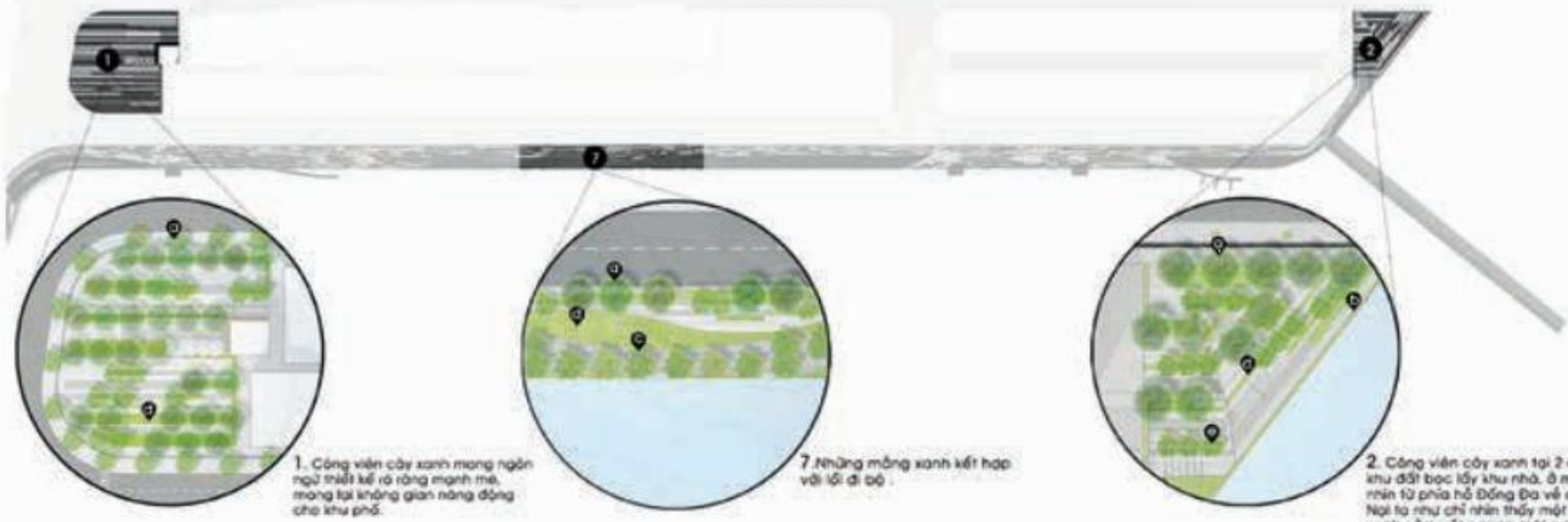
Tạo được mối liên kết chặt chẽ bằng cách tạo môi trường xanh, thân thiện và hòa hợp.

Không gian mở được chia làm 2 độ cao khác nhau để đưa không gian xanh gần hơn với mặt nước, chính vì vậy tường này đã tạo nên tính nhịp điệu và độc đáo của dự án.

Các tường chắn đất sát bờ hồ đều được phủ xanh để che hoàn toàn mảng bê tông chắn. Nếu đứng ở phía đối diện nhìn qua thì chỉ thấy hoàn toàn một màu xanh của tự nhiên.

Mảng xanh và mặt nước đồng vai trò rất rõ ràng trong bố cục tổng thể sinh thái của đô thị.

Một bảng tổng thể





KẾT QUẢ

Trải qua hơn 18 tháng giải tỏa và tôn tạo cảnh quan, khu vực hồ sinh thái Đồng Đa đã thu hút người dân địa phương qua các sinh hoạt khác nhau trong ngày cho mọi lứa tuổi và du khách bởi cảnh quan thiên nhiên xanh sạch, cùng không gian sinh hoạt cộng đồng gần gũi với tự nhiên. Công trình cải tạo dịch vụ và khu dân cư ở phía Bắc hồ sinh thái Đồng Đa còn có ý nghĩa về tinh thần và nâng cao chất lượng sống cho khu dân cư,

nhận được nhiều phản hồi tích cực từ người dân. Và qua đó khẳng định sự cần thiết cho mỗi mét vuông không gian mở của đô thị cần phải được đưa vào sử dụng hữu ích cho cộng đồng. Bên cạnh đó, việc cải tạo cảnh quan và khu dân cư của hồ sinh thái Đồng Đa còn có ý nghĩa về văn hóa xã hội rất lớn, góp phần giáo dục ý thức người dân và du khách về việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, tôn trọng và giữ gìn các không gian sinh hoạt cộng đồng.













XANH HÓA CHÂU Á

các nguyên tắc mới nổi cho kiến trúc bền vững

NIRMAL KISHNANI - Tác giả

Với hình thức như hiện tại thì công cuộc xây dựng theo mô hình Xanh ở Châu Á cần được nghiên cứu một cách kỹ lưỡng và đó là một nhu cầu cấp thiết. Ở vị trí tâm điểm của vấn đề cần làm rõ, quá trình Xanh hóa là sự phân đoạn của tư duy – các ý tưởng tốt cùng tồn tại với các ý tưởng chưa tốt – điều này dẫn đến các kết quả mâu thuẫn, đôi khi chẳng mang ý nghĩa

gì. Một công trình được phép công bố là Xanh nếu công trình đó có một hệ thống làm mát có hiệu quả về mặt năng lượng, cho dù công trình đó được bọc kính và lớp vỏ bọc bằng kính đó làm tăng đáng kể công suất làm mát. Đó là điều làm một công trình không có gì nổi bật trong hiệu năng thể hiện hàng ngày, tuy vậy vẫn được coi là Xanh bởi vì yếu tố Xanh được chứng thực trên bản vẽ



Cuốn sách "Xanh hóa Châu Á: Các nguyên tắc mới nổi cho Kiến trúc bền vững" do Tiến sĩ Nirmal Kishnani – nhà giáo dục, kiến trúc sư, chuyên gia về xây dựng xanh và là Tổng biên tập tạp chí FuturArc – làm chủ biên, dựa trên phân tích hơn 30 dự án gần đây của châu Á và đúc kết 6 nguyên tắc dành cho thiết kế bền vững, lấy châu Á làm trung tâm. Đây là cuốn cẩm nang cần phải có với các chuyên gia xây dựng, các nhà phát triển, khai thác, với những kiến thức mới quan trọng dành cho giới học giả. Cuốn sách dày 334 trang với hơn 200 hình vẽ và 330 bức ảnh sinh động sẽ hấp dẫn bất cứ ai quan tâm đến xu hướng kiến trúc xanh đang lên cao tại châu Á.

Cuốn sách được dịch và xuất bản tiếng Việt là kết quả hợp tác giữa Ashui.com, Nhà xuất bản Tri thức và FuturArc.

Website: www.greening.asia



Buổi ra mắt sách tại Hà Nội, ngày 04/06/2016. Ảnh Nguyễn Đăng Trường Lâm

thiết kế. Có một số điểm trong tư duy của giới kỹ nghệ tạo điều kiện cho việc chấp nhận các kết quả này. Khi Châu Á đón nhận xây dựng Xanh – sử dụng các thuật ngữ *bền vững* và *Xanh* thay thế cho nhau – xu thế này đang ngày càng trở nên rắc rối.

Cuốn sách *Xanh hóa Châu Á* bắt đầu bằng việc xem xét tác dụng mang tính trấn an của thuật ngữ Xanh, sự chấp nhận rộng rãi những quy ước Xanh hóa. Cuốn sách này hướng sự quan tâm đến một số dự án phát triển mới mang tính khích lệ xu hướng nói trên và từ đó rút ra các nguyên tắc cho sự tiếp cận ngày một rõ nét đến thiết kế bền vững.

Những vấn đề xuất hiện trước xu thế Xanh hóa ở Châu Á – trường phái sinh khí hậu, tính chất nhiệt đới, chủ nghĩa vùng miền – đã xuất hiện đầu đó trong những thập niên 1960, 1970 và 1980, phần nào là sự phản ứng lại các ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa và toàn

cầu hóa tràn qua khu vực này.¹ Thập niên 1990 đem đến sự cải cách về thị trường và quá trình tư nhân hóa, những điều này đã làm tăng tốc sự đổi thay tại nhiều nước Châu Á, nhất là ở các nền kinh tế đã từng bị nhà nước kiểm soát như Trung Quốc và Ấn Độ. Những tác động tiêu cực về xã hội và môi trường của sự chuyển hóa này khiến người ta phải xem xét lại vai trò mà các công trình xây dựng và các đô thị cần phải thể hiện. Những nền kinh tế quốc gia và quốc tế dễ bị tác động do sự lên xuống của giá dầu mỏ và các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Thực tế này đã đặt lại vấn đề rằng những công trình xây dựng – với vai trò là các nguồn tiêu thụ và nguồn phát thải – sẽ phải hiệu quả hơn và tỏ ra có trách nhiệm hơn. Sự quy tụ trong cách thức nhìn nhận các yếu tố tạo nên một công trình Xanh đã và đang lan truyền nhanh chóng và rộng khắp; tại Châu Á, tiến độ thông qua mô hình phát triển Xanh đã tăng lên kể từ năm 2005. Lần thống kê sau cùng cho thấy có

tới 13 công cụ đánh giá công trình Xanh, trợ giúp cho các hoạt động kiểm toán của bên thứ ba và sự cấp giấy chứng nhận. Hiện còn khá nhiều sự trùng lặp trong cách thức mà các công cụ nói trên được thiết lập và quản lý. Mỗi công cụ có những hạng mục đánh giá gần giống nhau – năng lượng, nước, địa điểm, môi trường trong nhà – qua đó cho thấy các cơ hội làm giảm nhẹ tác động. Các hạng mục đạt được do tuân thủ các tiêu chuẩn được tính vào điểm số mà những điểm số sau này sẽ là cơ sở cho công tác đánh giá một dự án.

Gần như toàn bộ các công cụ đánh giá ở Châu Á đã được điều chỉnh từ một số bộ công cụ gốc được thiết lập cho khu vực Bắc Mỹ và Vương Quốc Anh với những điều kiện riêng tương ứng.² Khi các công cụ đã được điều chỉnh cho phù hợp với một bối cảnh đặc thù nào đó, các điểm số được tính cho mỗi hạng mục được tuân thủ sẽ phải thay đổi để phản ánh những đặc trưng của khu vực

ấy xếp theo thứ tự ưu tiên. Người ta đã ghi nhận những nỗ lực khác nhằm thích ứng hóa một công cụ (ví dụ như lồng ghép với các bộ luật sở tại), tuy nhiên mục tiêu tổng thể thì về bản chất là giống nhau: giảm sự tiêu thụ tài nguyên và tác động bất lợi đến môi trường, cải thiện sức khỏe và sự tiện nghi cho người sử dụng công trình. Trường hợp của thuật ngữ Xanh gần như luôn được chỉ ra trong ngôn từ về số lượng – được thể hiện qua các hệ số, các nồng độ, sự hiệu quả, lợi nhuận đem lại – được bàn bạc, tranh luận như là sự tối ưu hóa trên bản vẽ thiết kế.

Vấn đề mà ít công cụ đòi hỏi – điều đặc biệt quan trọng đối với điều kiện của Châu Á – là cần phải làm gì để các cộng đồng tiêu thụ ít nguồn lực có thể bắt đầu. Điều gì sẽ xảy ra nếu vấn đề cấp bách chưa phải là việc tiêu thụ, mà thực sự là chất lượng cuộc sống? Ở đây có những sự chỉ trích rằng việc tiếp cận vấn đề Xanh hóa công trình dựa trên các công cụ không đề cập đầy đủ những đặc điểm nổi bật của mỗi khu vực và sự khác biệt về mặt văn hóa, rằng các công cụ đó phần nhiều là “một sự tiếp cận mang tính máy móc của giới kỹ trị, theo chiều từ trên xuống dưới, thiếu tính cụ thể và thiếu sự cam kết ràng buộc về xã hội và sinh thái”.³ Liệu yếu tố Xanh, với trọng tâm về công nghệ và tối ưu hóa, có cho chúng ta thấy một viễn cảnh về cái gọi là “bền vững” ở Châu Á?

Cần phải nói rằng về mặt định nghĩa thì Xanh không hoàn toàn giống với bền vững. Xanh là một thước đo có tính tương đối, một luận điểm mang nghĩa *ít gây hại hơn*. Một công trình được cho là Xanh nếu công trình đó tiêu thụ hoặc phát thải ít hơn một mức chuẩn nào đó được ấn định từ trước. Tính bền vững thì khó đo đạc hơn.

Vẫn chưa có một phép đo lường đơn giản nào gói gọn tính bền vững trong công trình. Bền vững có nghĩa là sinh sống được trong khả năng cung cấp của hành tinh chúng ta, tốc độ tiêu thụ hoặc phát thải không nhanh hơn so

với những gì có thể được thay thế hoặc sửa chữa một cách tự nhiên. Nói cách khác, đó là *không gây tổn hại*. Thiết kế bền vững bắt đầu bằng sự hiểu biết về mối liên hệ qua lại giữa công trình và môi trường theo nghĩa rộng. Bền vững đòi hỏi phải có tầm nhìn quốc tế, mang tính chính luận và có mối liên hệ qua lại, trong đó những vấn đề sinh thái được quan tâm cùng với nhu cầu về xã hội và kinh tế của các cộng đồng dân cư.

Sự khác biệt căn bản giữa Xanh và Bền vững là ranh giới hệ thống mà trong đó một công trình được xem như là đang vận hành. Một hệ thống được định nghĩa bởi các giới hạn mà trong đó các yếu tố của hệ thống tương tác với nhau. Nếu mục đích của Xanh hóa là làm cân bằng sự tiện nghi và sự tiêu thụ trên năm năm (thời gian ở đây như là ranh giới cho sự trao đổi) thì nỗ lực có được trang thiết bị điều hòa không khí hiệu quả về mặt năng lượng là một sự lựa chọn, bởi vì hệ thống này cho phép tính toán được cụ thể việc giảm năng lượng tiêu thụ và các chi phí vận hành. Nếu ngưỡng cân bằng tăng lên đến 20 năm thì sẽ kém chắc chắn hơn, nhiều rủi ro hơn, bởi vì chúng ta không thể giữ cố định nguồn cung ứng năng lượng hoặc giá thành năng lượng. Khi đó việc thiết kế dự phòng những tình huống bất ngờ có thể xảy ra và yêu cầu làm cách nào để duy trì được tiện nghi bên trong công trình nếu hệ thống làm mát cơ khí không đạt được độ tin cậy sẽ trở nên cấp thiết. Hệ thống được lắp đặt có thể vẫn là hệ thống điều hòa không khí, hiện tại sẽ chỉ được hỗ trợ bởi cách đặt ở chế độ hỗn hợp ít tiêu thụ năng lượng hoặc bằng cách thông gió tự nhiên, biện pháp cho phép công trình tiếp tục vận hành mà không phải lắp đặt thêm thiết bị hoặc không phải xây dựng lại. Giá trị đề xuất ra ở đây – với ranh giới về thời gian được kéo dài – không chỉ đơn thuần là khoản tiền tiết kiệm được từ năng lượng, mà còn là *sự mềm dẻo* và *sự thích ứng*. Thay đổi về ranh giới sẽ thay đổi hẳn cách thức mà chúng ta đánh giá mức độ thành công và tiến trình hành động.

Về mặt tri thức, cuốn sách này có được là nhờ Peter Buchanan. *Mười sắc thái của Xanh* là một triển lãm được phụ trách bởi Buchanan năm 2000, và sau này là một cuốn sách cùng tên. Hệ thống ký hiệu mô tả khác thường và có phần chất phác của ông về Xanh đã được xuất bản vài năm trước khi các công cụ đánh giá trở nên gắn bó chặt chẽ với chủ đề. Buchanan đã chọn ra mười công trình có hiệu năng cao ở Châu Âu và Bắc Mỹ để từ đó ông đã rút ra mười đặc điểm của Xanh. Một vài đặc điểm trong số đó mang tính báo trước những gì ngày nay được đặt vào tâm điểm của chương trình nghị sự Xanh: *tiêu thụ ít năng lượng, hiệu năng cao, tái chế, sức khỏe*. Một vài đặc điểm thời đó chưa được biết tới: *sự gắn kết hay lồng ghép đúng chỗ, niềm hạnh phúc, cuộc sống dài lâu / sự khớp lồng*. Điều hấp dẫn khiến ông đi sâu vào chủ đề này là sự liên kết của các ý tưởng nhằm phục vụ cho một ý tưởng tổng thể lớn hơn. Ví dụ như *Cuộc sống dài lâu / Sự khớp lồng* nói về công trình như là một tập hợp các điều kiện thay đổi thường xuyên trong suốt thời gian công trình đó tồn tại. Ở đây có một sự khuếch từ ngầm định nhằm giới hạn tiến trình ở mức độ các phép đo đặc định lượng. *Trạng thái mà người ở cảm thấy khỏe khoắn* hàm nghĩa rộng hơn là chỉ đơn thuần tạo ra một mức nhiệt độ phòng phù hợp, điều đó còn đề cập đến vị trí của mỗi cá nhân trong một cộng đồng. *Mười sắc thái Xanh*, xét trên nghĩa này, tỏ ra chân thực đối với đường biểu diễn bộ ba phía dưới cùng của sự bền vững (*Con người – Hành tinh – Lợi nhuận*) hơn hầu hết các hệ cấu trúc khung ngày nay. Trong thập kỷ qua kể từ sau cuộc triển lãm được tổ chức và cuốn sách được ra mắt công chúng, chúng ta đã quên cách thức liên kết. Xanh hóa đã trở thành một hành vi phân tách các yếu tố để nghiên cứu riêng bản chất mà thiếu một kịch bản lắp ráp các thành phần trở lại như trước khi phân tách. Có một số lời chỉ trích cách thức tiếp cận của Buchanan và những lời phê phán đó cũng có thể nhắm đến cuốn sách này. Sẽ là đáng giá khi bắt đầu với một vài nhân tố đáp ứng đầy đủ các điều kiện đặt ra trên lộ trình dự kiến sẽ phải đi.

Thứ nhất, thảo luận về chủ đề bền vững ở cấp độ công trình sẽ gặp nhiều bất cập. Nhiều vấn đề diễn ra trên cấp độ khu ở hoặc cấp độ đô thị cho thấy tầm quan trọng, và những gì mà các cấp chính quyền thực hiện cũng vậy. Nhiều viện nghiên cứu và hiệp hội chuyên môn chú tâm đến vấn đề có quy mô rộng lớn hơn cho đô thị ở Châu Á. Họ mô hình hóa tương lai theo cách thức liên kết hình thái đô thị và hình thái kiến trúc với vấn đề tiêu thụ và chất lượng cuộc sống. Điều này có nghĩa là rất ít các dự án được triển khai xây dựng ngày nay có được chỗ đứng trong một đô thị sinh thái được lý tưởng hóa. Các nhóm dự án vẫn nhận thiết kế mỗi lần một công trình, thông thường đặt trong một bối cảnh được thiết kế hết sức nghèo nàn và không có tầm nhìn dài hạn. Công trình đứng đơn lẻ – một mảnh dành để thảo luận trong cuốn sách này – có khả năng đặt ra những hạn định đối với lý thuyết về các đô thị tương lai, tuy nhiên điều này tiếp tục là một thực tế của cuộc sống thể hiện trên bản vẽ thiết kế. Cuốn sách sẽ bổ ích nhất đối với những người làm công tác thiết kế và các cá nhân hay các bên thuộc giới kỹ nghệ có liên quan tới việc kinh doanh xây dựng các công trình, và cho cả những người làm công tác giáo dục, những người phải giảng dạy các vấn đề tương tự.

Thứ hai, cuốn sách này tự đặt mình vào trong một sự thay đổi phức tạp và nhanh chóng tràn qua khu vực Châu Á. Những động lực của sự thay đổi này, như chúng ta đã biết, là yêu cầu đặt ra cho sự phát triển – sự gia tăng theo từng năm tổng sản lượng quốc gia (GDP) và sự kỳ vọng tiếp theo là về cải thiện phúc lợi. Cuộc đối thoại này, hầu hết giữa thị trường và chính quyền, trở nên mâu thuẫn giữa giá trị ngắn hạn của các công trình với vai trò là cỗ máy thu hút vốn đầu tư và tác động lâu dài của các công trình đó, cùng với chi phí về cơ hội cho cộng đồng và dân tộc. Cuốn sách này đưa ra một lời phản biện của phép tu từ, của thứ ngôn ngữ được sử dụng, và khuynh hướng nghiêng về lợi ích của một số đối tượng tham gia. Một vốn từ vựng mới thực sự

cần thiết, sẽ làm cho các bên khác có liên quan được lắng nghe. Thứ ba, sẽ là mạo hiểm khi giới thiệu một danh sách tuyển chọn vào vòng trong các dự án đến từ một khu vực thực sự rộng lớn và năng động. Tôi thừa nhận là đối với mỗi một dự án được thảo luận ở đây, còn nhiều ví dụ đáng chú ý chưa được kể tới. Sẽ khá là khó khăn khi đi sâu vào thông tin chi tiết và trình bày ở phạm vi rộng, nhất là ở các dự án có ít dữ liệu được thu thập. Sự xen kẽ các ví dụ được trình bày ở đây cho thấy sự đa dạng của Châu Á với phương châm càng nhiều càng tốt. Năm trong số 13 dự án ở phần sau của cuốn sách này là những công trình có chi phí thấp, không dùng đến các công nghệ hay dụng cụ trang bị đắt tiền. Tám trong số 13 dự án không được chứng thực bởi một công cụ đánh giá nào. Kỳ thực các công trình đó nằm dưới phạm vi phù sóng của xu thế Xanh hóa ngày nay. Niềm hy vọng của tôi là dù tình hình thực tế có là như vậy, bất kể ở đô thị hay ở nông thôn, không phân biệt công nghệ cao hay công nghệ thấp, được chứng nhận hay chưa được chứng nhận, các nguyên tắc và sự thực hiện các nguyên tắc đó luôn tỏa sáng. Chẳng hạn như việc quy hoạch địa điểm theo hướng sinh thái của trung tâm Vanke có thể được áp dụng cho các dự án khác, ngay cả khi vấn đề tài chính eo hẹp. Sự thích ứng của các giải pháp bản địa trong trường hợp Học viện Thời trang Trân Châu (Pearl) là một bài học cho các dự án phát triển khác, thậm chí là những dự án có mức ngân sách đầu tư lớn hơn. Sự chia sẻ vốn hiểu biết về công trình Xanh đã và sẽ còn tiếp tục quan trọng. Đó là điều mà cuốn sách thực sự muốn phản ánh. Các công cụ đánh giá, với một bộ công cụ khung như vậy đưa ra để minh họa, cho thấy chúng có vẻ mang tính mệnh lệnh trong thời đại ngày nay. Trong thập kỷ 90, tiến trình Xanh hóa đã từng chứa đựng những ngôn từ gây nhầm lẫn và các chương trình nghị sự mâu thuẫn với nhau. Các công cụ như LEED và các công cụ khác theo sau được xem như là sự gạn lọc dần dần để lấy ra những gì cốt yếu và

tinh túy nhất. Các công cụ này chuyển hóa những ý tưởng phức tạp thành những cấu trúc đơn giản, làm cho việc đối thoại giữa các bên có liên quan trong lĩnh vực xây dựng trở thành hiện thực. Đến đây thì chúng ta đang đối mặt với một vấn đề là làm thế nào để bật dậy sự nhận thức của thị trường và sự chấp nhận xu thế Xanh hóa thiên về các vấn đề ít tính xác thực hơn và mang tính tìm tòi thử nghiệm nhiều hơn về tính bền vững. Đã đến lúc phải một lần nữa bước ra ngoài vùng mà chúng ta vốn dĩ cảm thấy yên tâm để xem liệu các chuẩn mực hay quy ước về Xanh có thực sự đầy đủ hay không.

Vai trò của tôi là người thực hành thiết kế và chuyên gia tư vấn về môi trường tại khu vực Đông Nam Á, song hành với việc giảng dạy và biên tập, khiến tôi cũng gắn bó với các khu vực khác của Châu Á. Các công việc mà tôi đảm nhận có ảnh hưởng đến những gì đang được bàn bạc trao đổi ở đây. Sáu nguyên tắc được đề xuất trình bày sự thay đổi cơ bản trong tư tưởng và cũng cho thấy cả những mối quan tâm thường trực đến quá trình thiết kế – xây lắp. Phần nằm giữa mảng lý thuyết và mảng thực hành không mấy dễ chịu đối với nhiều người. Một số người nghĩ rằng cuốn sách *Xanh hóa Châu Á* đã đi quá xa trong việc tạo ra sự thay đổi mà cuốn sách công khai ủng hộ, trong khi những người khác lại cho rằng những gì mà cuốn sách đã làm vẫn chưa đủ. Dù phản hồi lại có như thế nào đi nữa, cuốn sách này vẫn được xem như thành công nếu khơi gợi được sự tranh luận về đề tài bền vững tại Châu Á. Đây vẫn chưa phải là lời cuối, tôi tràn đầy mong đợi những người khác cùng tham gia với những ý tưởng và tầm nhìn của riêng mình. ■

TS. KTS NGUYỄN QUANG MINH dịch

Steele, J. (2005)
Fowler, K.M. & Rauch, E.M. (2006)
Cole, R.J. (2012a), p. 3

Những khu ở chất lượng sống tốt tại Thượng Hải

HOÀNG LINH

THƯỢNG HẢI LÀ THÀNH PHỐ CÓ NỀN KINH TẾ PHÁT TRIỂN NHẤT TẠI TRUNG QUỐC ĐẠI LỤC, NƠI TẬP TRUNG CỦA DÒNG TƯ BẢN, KỸ THUẬT VÀ DÒNG NGƯỜI. VỚI DÂN SỐ THƯỜNG TRÚ LÊN TỚI 24 TRIỆU DÂN CÙNG VỚI TỐC ĐỘ ĐÔ THỊ HOÁ CAO, NHÀ Ở TẠI THƯỢNG HẢI LUÔN LÀ NHU CẦU KHÔNG THỂ THIẾU CỦA NGƯỜI DÂN BẢN XỨ VÀ MỘT BỘ PHẬN LỚN NGƯỜI NHẬP CƯ. TRONG NHỮNG THẬP NIÊN TRỞ LẠI ĐÂY, CÁC KHU Ở CỦA THƯỢNG HẢI KHÔNG NGỪNG ĐƯỢC XÂY DỰNG ĐỂ ĐÁP ỨNG NHU CẦU NHÀ Ở CỦA ĐẠI ĐÔ THỊ NÀY. HẦU HẾT CÁC KHU Ở ĐỀU MANG DÁNG DẤP GIỐNG NHAU VỀ PHONG CÁCH KIẾN TRÚC, MẪU CĂN HỘ, KHÔNG GIAN SỐNG VÀ LOẠI HÌNH KINH DOANH. ĐIỀU LÀM NÊN SỰ KHÁC BIỆT CÓ CHẮNG CHỈ LÀ CÂU THẦN CHÚ CỦA MIỆNG CỦA GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN: "VỊ TRÍ, VỊ TRÍ VÀ VỊ TRÍ". TUY VẬY, TRONG MỘT THỊ TRƯỜNG RỘNG LỚN ẤT SẼ XUẤT HIỆN NHỮNG TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT. TRONG BÀI VIẾT NÀY, DƯỚI GÓC ĐỘ CỦA THIẾT KẾ ĐÔ THỊ, TÁC GIẢ TRÍCH DẪN MỘT VÀI ÁN LỆ CÁC KHU Ở CÓ CHẤT LƯỢNG SỐNG TỐT TẠI THƯỢNG HẢI, TRONG ĐÓ HÀI HOÀ MỐI QUAN HỆ GIỮA KHÔNG GIAN THIẾT KẾ VÀ NHU CẦU SINH HOẠT CỦA CON NGƯỜI, ĐI GẦN HƠN TỚI KHÁI NIỆM "ĐÔ THỊ VỊ NHÂN SINH".



ZhongYing Forest

Khu ở tọa lạc trong rừng cây

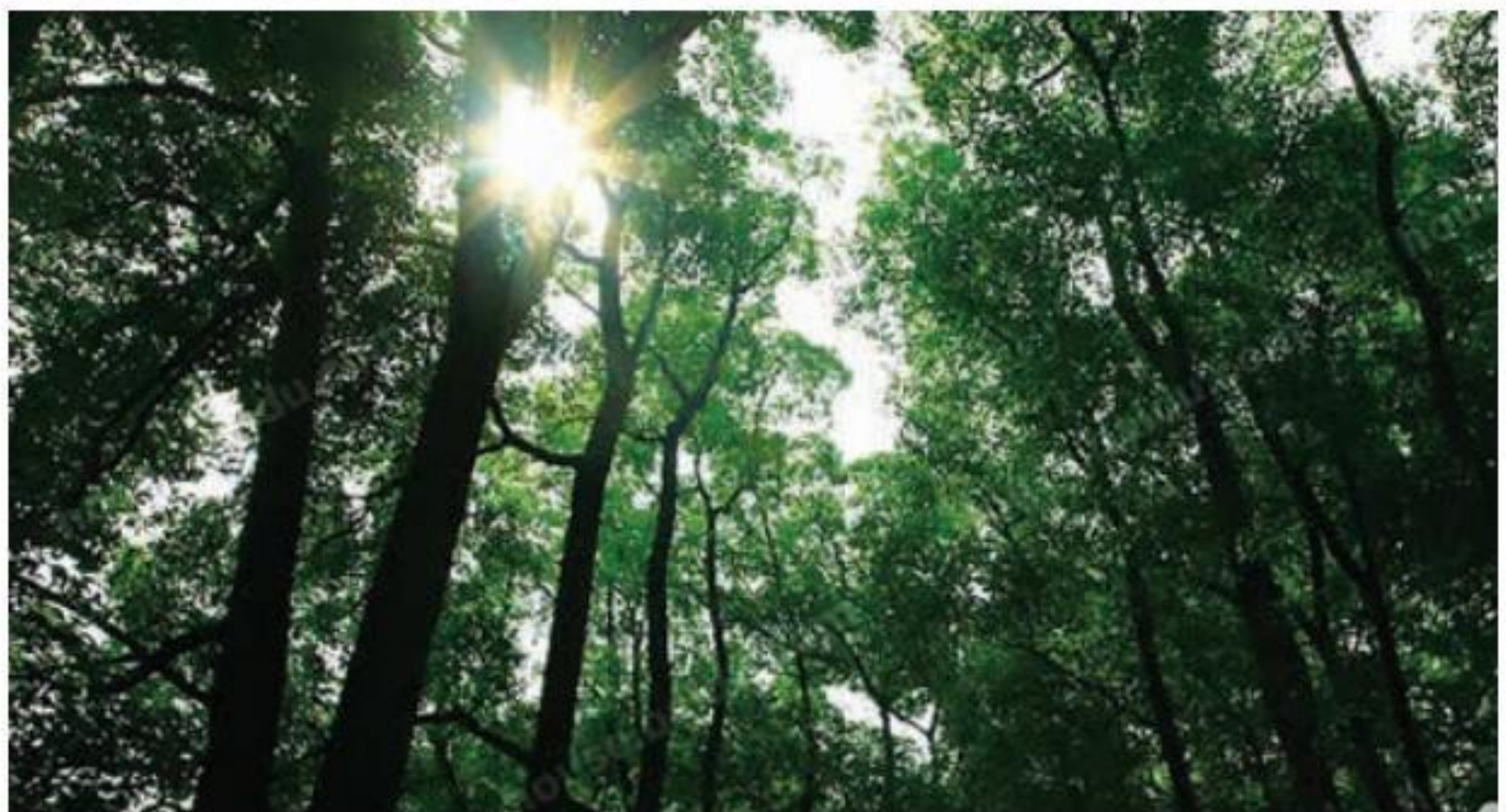
Dưới góc nhìn của những nhà kinh doanh bất động sản tại Thượng Hải thì chủ tịch của tập đoàn ZhongYing là một nhà đầu tư dị biệt, bởi lẽ tập đoàn này trong vòng 10 năm (từ 2006 đến nay) chỉ dốc toàn lực để hoàn thành một hạng mục. Mặc kệ thị trường bên ngoài thế nào, mặc kệ chính sách nhà ở thay đổi ra sao, dự án ZhongYing Forest cứ từng bước triển khai, hoàn thiện tới đâu bán tới đó, không gấp gáp, bán vội để xoay vòng chu kỳ như các nhà đầu tư khác. Ngược lại với giới đầu tư, khu ở ZhongYing Forest nhận được đánh giá cao từ giới kiến trúc và quy hoạch, đó là sản phẩm nhà ở với chất lượng không gian sống rất cao, là một đơn vị ở không bị đồng hoá giữa những



sản phẩm bất động sản thương mại mang đậm tính kinh doanh trong lòng Thượng Hải.

Xuất phát từ khái niệm *Forest* (rừng rậm), chủ đầu tư muốn mang thiên nhiên đến gần hơn với lối sống tập nập vội vàng ở thành phố Thượng Hải, xây dựng hình ảnh khu ở nằm lọt thỏm trong rừng rậm, nơi con người tìm được trạng thái yên tĩnh, thư thái và tách biệt với phần còn lại ồn ào của thành phố. Trong rừng thì không thể thiếu cây cối, toàn bộ dự án bao gồm 11.000 cây xanh, tuổi đời của cây trồng đều từ 20 năm trở lên, độ cao đạt tới 5 tầng nhà và được tự do sinh sôi phát triển. Do vậy, nhiệt độ trung bình trong khu ở giảm 3-5 độ C so với nhiệt độ thành phố vào mùa hè, tạo ra không gian mát mẻ và tránh được bụi bẩn, ô nhiễm không khí ngày càng trầm trọng tại thành phố.

Điểm đáng nói là khu ở ZhongYing Forest có mật độ cây xanh phủ kín 100%, bởi lẽ toàn bộ đường dành cho xe cơ giới được xây dựng ngầm, diện tích trên bề mặt đất chỉ dành cho người đi bộ, quảng trường, vườn hoa cây xanh. Bên cạnh đó, toàn bộ mái nhà cũng được phủ xanh bởi bởi kỹ thuật mái xanh tiên tiến. Kỹ thuật này giúp mái nhà có lượng phủ xanh dày nhưng không tích nước vào mùa mưa, giảm nhiệt độ vào mùa hè. Miêu tả thì rất đơn giản, tuy nhiên đây lại là điều mà các chủ đầu tư không thường làm bởi lẽ giá thành cao và chi phí bảo dưỡng hậu kỳ tốn kém.



KIC project (Knowledge & Innovation Community)

Phong cách sống hiện đại năng động trong đô thị

Khu ở KIC nằm trong quần thể phức hợp đa công năng bao gồm văn phòng, dịch vụ giải trí, cửa hàng buôn bán và nhà ở, tọa lạc tại quận Dương Phố (Yang Pu district) ở trung tâm thành phố Thượng Hải. Đây là khu vực tập trung lực lượng kinh tế tri thức và năng động nhất tại thành phố, bao bọc bởi những trường đại học lớn như Fudan hay Tongji, tập trung những doanh nghiệp vừa và nhỏ, tổ chức, cá nhân nước ngoài và các công ty Start-ups. Trên cơ sở đó, KIC project mang đến khái niệm “Soho+Living”, kết hợp chung cư và văn phòng, các căn hộ không những có thể liên kết, mở rộng theo chiều ngang mà còn kết nối được theo chiều đứng để tạo thành những studio khi cần.

Tổ hợp KIC project có sự tham gia của nhiều đơn vị thiết kế nổi tiếng như Charpentier Architecture hay Terry Farrell & Partners. Trước tiên, các kiến trúc sư và nhà thiết kế đô thị đã thoát ly khỏi mô hình những khu ở quy mô lớn khép kín, kích thước đường phố rộng (400~500m), ngăn cách bởi tường rào như vẫn thường thấy ở Thượng

Hải. Thay vào đó là không gian đường phố tuyến tính, được giới hạn bởi hình thái kiến trúc, hai bên đường là những cửa hàng, quán xá, không gian mở với những công năng đa dạng phong phú. Những nhà thiết kế KIC rất thành công trong việc hài hòa mối tương quan giữa không gian công cộng (đường phố, quảng trường) và không gian cá nhân (khu ở, văn phòng). Những hình ảnh

về những khu ở tập thể, chung cư khép kín và được bảo vệ nghiêm ngặt với tường rào, bảo vệ và camera ở Thượng Hải đã không còn hiện hữu trong khu vực này. Thay vào đó là tuyến bộ hành mở, kiến trúc hỗn hợp đa công năng và những không gian quảng trường với những chủ đề khác nhau, để làm ta liên tưởng tới những tuyến phố trong đô thị hiện đại, năng động ở châu Âu.

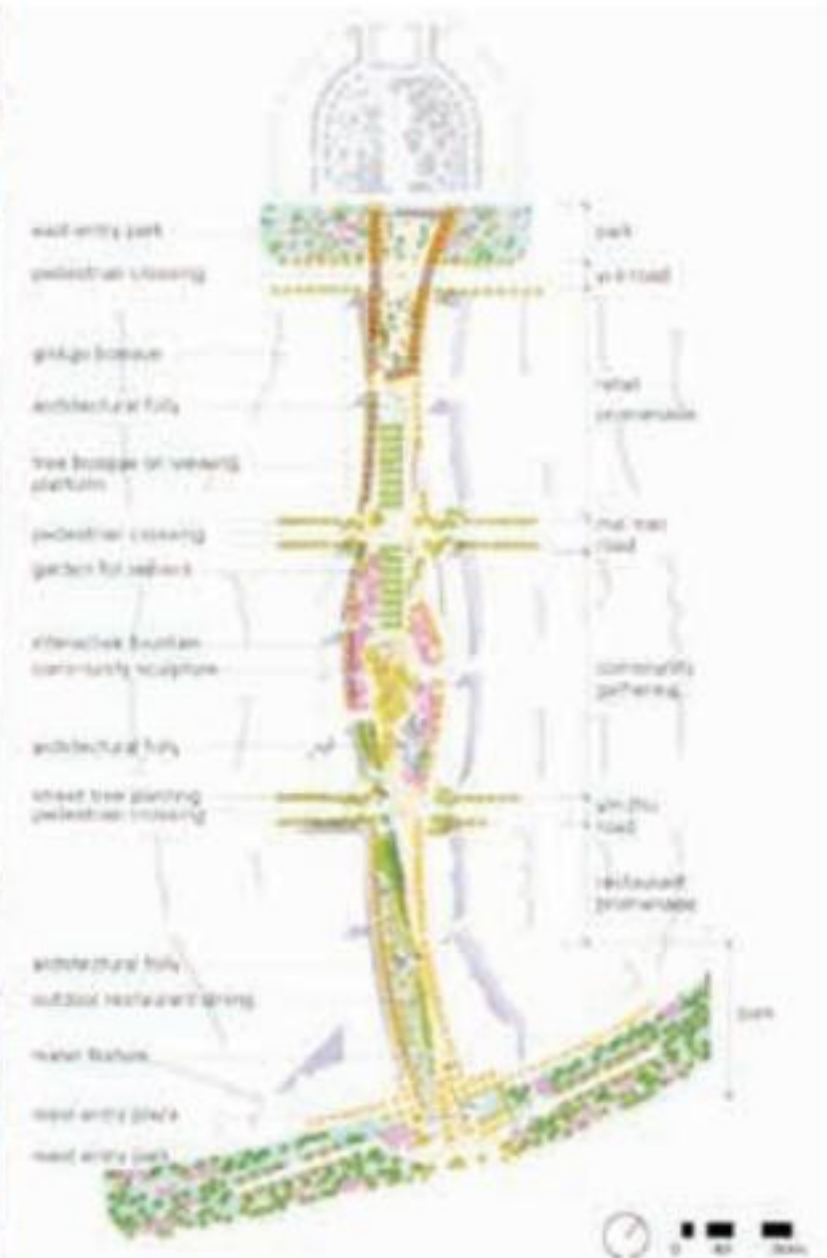


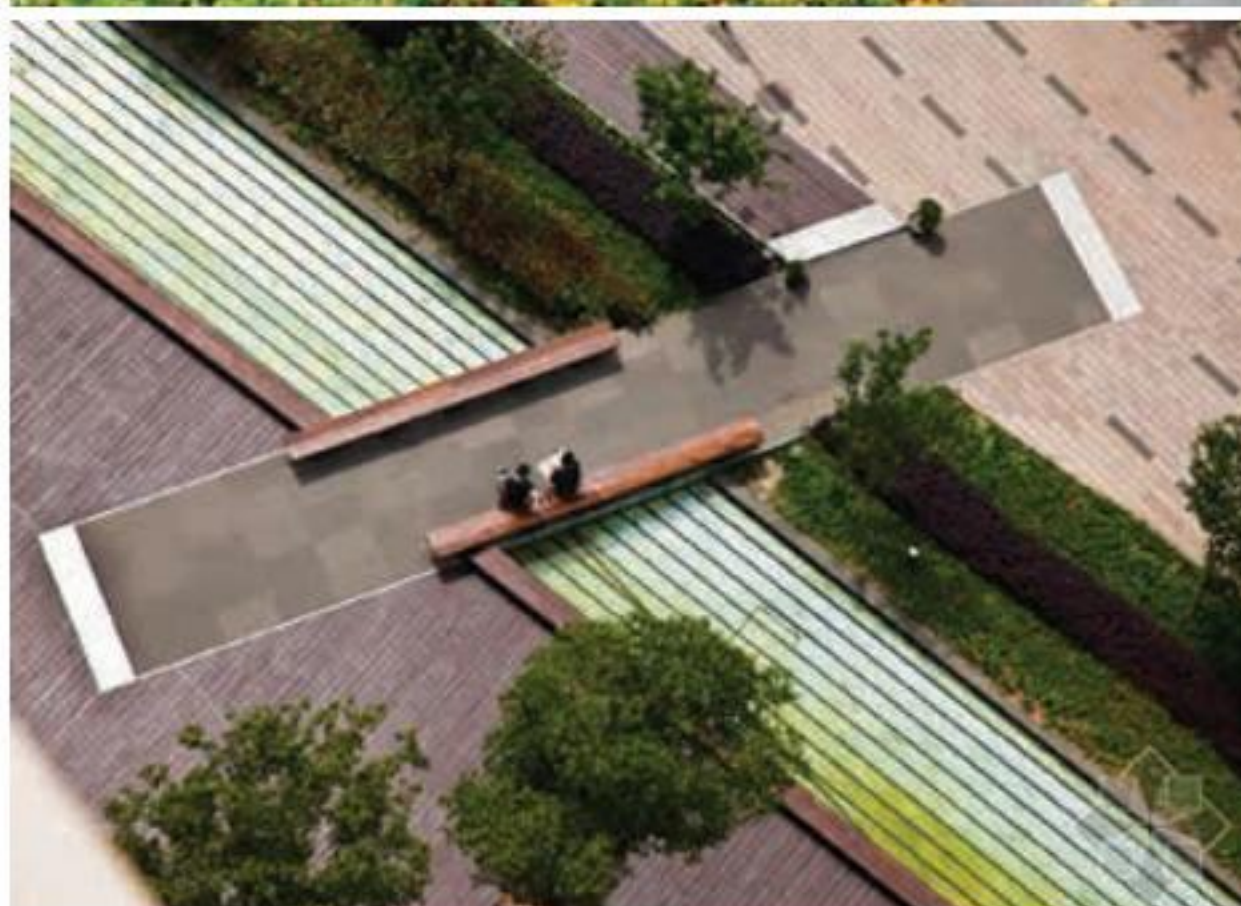
Shanghai Gold City Road

Tuyến bộ hành kết hợp khu ở, phục hưng không gian đô thị

Trong những thước phim cổ trang về đất nước Trung Quốc, chúng ta vẫn thường thấy những con phố kinh thành náo nhiệt, cùng với những túp lều, trà quán ven đường tạo thành một không gian đô thị phồn hoa mà đậm văn hoá Á đông. Gold City Road mang lại cảm giác của không gian bộ hành nằm giữa lòng của đô thị hiện đại, là sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa không gian thương mại, nhà ở, tuyến đi bộ và quảng trường công cộng. Dự án Gold City Road được thiết kế bởi công ty tư vấn SWA Group, các kiến trúc sư đã tạo dựng không gian bộ hành lọt thỏm giữa lòng khu ở, mang lại sức sống và sự năng động cho cư dân trong khu vực. Tuyến đi bộ có độ dài vuron qua ba ô phố, hai bên là những dãy chung cư cao tầng (20 tầng), tầng trệt của kiến trúc được thiết kế là những gian thương mại trải dọc liên tục theo tuyến phố, gắn với những công năng đa dạng, gần gũi với đời sống của người dân nhưng vẫn đậm chất văn hoá như hiệu sách, quán cà phê, cửa hàng, phòng tranh, phòng trà, tiệm hoa, rạp chiếu phim,... Những công năng này hoà quyện với không gian mở và quảng trường tạo thành khu vực dân cư sôi động.

Điểm đặc biệt làm nên thành công của dự án là ở tính chi tiết trong từng xử lý về cảnh quan và kiến trúc của SWA. Các kiến trúc sư sử dụng những biện pháp cảnh quan linh hoạt với những chi tiết, vật liệu rất tinh tế. Bên cạnh đó không thể tách rời yếu tố cây xanh với cảnh quan của khu ở, SWA thiết kế những hàng cây hạnh ngân dọc theo tuyến phố, góp phần tạo nên một cảnh quan lãng mạn và đầy thơ mộng bên những quán cà phê quảng trường nhạc nước, khiến khách bộ hành chìm đắm trong cảnh quan và quên đi những toà nhà chung cư bê tông cao tầng ngay bên cạnh.





LỜI KẾT

Nhà ở là nhu cầu cơ bản của con người trong thành phố, khi kinh tế xã hội ngày càng phát triển, mức sống của người dân cao hơn, nhu cầu của con người không chỉ dừng lại ở việc “có chỗ ở” mà còn chú trọng hơn đến chất lượng sống và phong cách sống. Ba dự án nêu trên tuy không cùng chủ đầu tư, quy mô và phong cách thiết kế khác nhau, nhưng cùng có điểm chung là tạo dựng được một môi trường sống lành mạnh và chất lượng dành cho con người. Bên cạnh đó cũng thấy được những đóng góp của những dự án trên với không gian chung của đô thị và cuộc sống của người dân ở các khu vực lân cận. Đây là những án lệ tốt về thiết kế khu ở chia sẻ cùng các kiến trúc sư Việt Nam. ■



Ranh giới đô thị và quản lý phát triển mở rộng vùng ven đô

TS. NGUYỄN NGỌC HIẾU

Đại học Việt Đức

TRONG BỐI CẢNH ĐÔ THỊ HÓA NHANH, DƯỠNG NHƯ CÁCH CHÚNG TA XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ RANH GIỚI PHÁT TRIỂN ĐÃ HẠN CHẾ KHẢ NĂNG KIỂM SOÁT HỮU HIỆU Ở KHU VỰC GIÁP RANH VEN ĐÔ CHỐNG LẠI XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRÀN LAN. BÀI VIẾT THẢO LUẬN VỀ VIỆC QUẢN LÝ MỞ RỘNG ĐÔ THỊ THEO RANH GIỚI TRONG BỐI CẢNH VIỆT NAM VÀ THAM KHẢO MỘT SỐ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ TIÊU BIỂU TRONG ỨNG XỬ VỚI KHU VỰC ĐẶC THÙ NÀY.

1. Quản lý mở rộng đô thị và ranh giới tăng trưởng

a) Mở rộng đô thị

Các quốc gia trải qua giai đoạn đô thị hóa nhanh đều đối mặt với vấn đề phát triển nóng ở vùng ven đô hay còn gọi là hiện tượng 'đô thị hóa vùng ven' (*peri-urbanisation*). Cùng với sự phát triển của xe hơi và phương tiện cá nhân cơ giới, cư dân có thể ở xa hơn nơi làm việc và các nhà phát triển đáp ứng bằng cách phát triển lan tỏa mang tính cơ hội. Kết quả là hình thành các khu định cư mới lổ nhổ và sử dụng đất không liên hoàn. Đây là dấu hiệu của xu hướng phát triển phát triển tràn lan phân tán (*urban sprawl*) đã được chứng kiến từ đầu và giữa thế kỷ XX ở các nước phát triển và gần đây là các nước đang phát triển. Xu hướng này được coi là thiếu tính bền vững, làm gia tăng chi phí đi lại và sử dụng năng lượng, tốn kém đầu tư và duy trì các tiện ích đô thị, khó bảo vệ đất nông nghiệp và không gian mở [1, 2].

Vấn đề mở rộng đô thị tràn lan và phân tán ở Việt Nam mới bắt đầu xong đã bộc lộ nhiều vấn đề đáng lo ngại [3-5]. Ba thập kỷ đô thị hóa vừa qua ở Việt Nam

cho thấy, tốc độ mở rộng diện tích đô thị đã tăng gấp ba lần so với tốc độ tăng dân số đô thị cùng thời kỳ¹. Tại các đô thị lớn, thời gian đi lại tăng nhanh cùng với sự gia tăng tình trạng tắc nghẽn giao thông ở các cửa ngõ ven đô kể cả khi hạ tầng mới nâng cấp. Xu hướng tại thành phố Hồ Chí Minh cho thấy chi phí đi lại của hộ gia đình sẽ tăng nhanh từ 17% năm 2002 lên đến 24% năm 2020 nếu không có sự thay đổi [7]. Điều này làm chất lượng cuộc sống ở đô thị lớn khó khăn hơn và kém bền vững. Tình trạng ngập lụt tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh gia tăng nhanh tại các khu vực mới phát triển [3, 8]. Thành tích xóa nhà ổ chuột qua nhiều năm tăng lên cùng với số lượng các khu ổ chuột giải quyết tại các khu vực ven đô chứng tỏ những bất cập khi mở rộng nhanh [9]. Việc mở rộng đô thị gia tăng áp lực tài chính cho chính quyền trong việc đầu tư và duy trì tiện ích đô thị. Súc ép tài chính để đạt 'chuẩn đô thị' sau sáp nhập ở Hà Nội ngày càng tăng khi thành phố xây dựng chương trình nâng cấp hạ tầng cấp II và cấp III [4]. Tại Hà Nội, các khu đô thị mới như Mỹ Đình, Linh

Đàm, Pháp Vân, Mai Dịch, hay Long Biên đã xây dựng xong cả chục năm nhưng cư dân vẫn phải đưa con đi học tại các quận trung tâm bởi trường công tại chỗ chưa mở hoặc không đáp ứng nhu cầu trong khi trường tư không đủ khả năng chi trả. Nguồn tiền thu sử dụng đất từ một số dự án BT mới đủ trả cho các yêu cầu cân đối hạ tầng trực 'chạy' theo các dự án mới, để cải tạo tiếp và duy trì hạ tầng mới đầu tư cần nguồn kinh phí lớn. Đề xuất thu phí đại lộ Thăng Long của Hà Nội phản ánh khả năng chi trả của thành phố trong giai đoạn nguồn thu từ tiền sử dụng đất giảm sút. Theo lý giải, thành phố mỗi năm thiếu 5000 tỉ đồng để duy tu hệ thống hạ tầng giao thông đang ngày một mở rộng [10]. Tương tự như vậy, thành phố Hồ Chí Minh là đô thị có nguồn thu lớn nhất cũng chưa tìm, được nguồn đầu tư cho nhu cầu phát triển hạ tầng đô thị trong 15 năm tới lên đến 15 tỉ đô la [11]. Vấn đề tài chính đô thị ngày càng căng thẳng khi các khu vực mở rộng đồng loạt đề xuất nâng chuẩn hạ tầng tại đây. Nếu nhìn sâu hơn, có thể thấy gánh nặng sẽ càng lớn khi phải

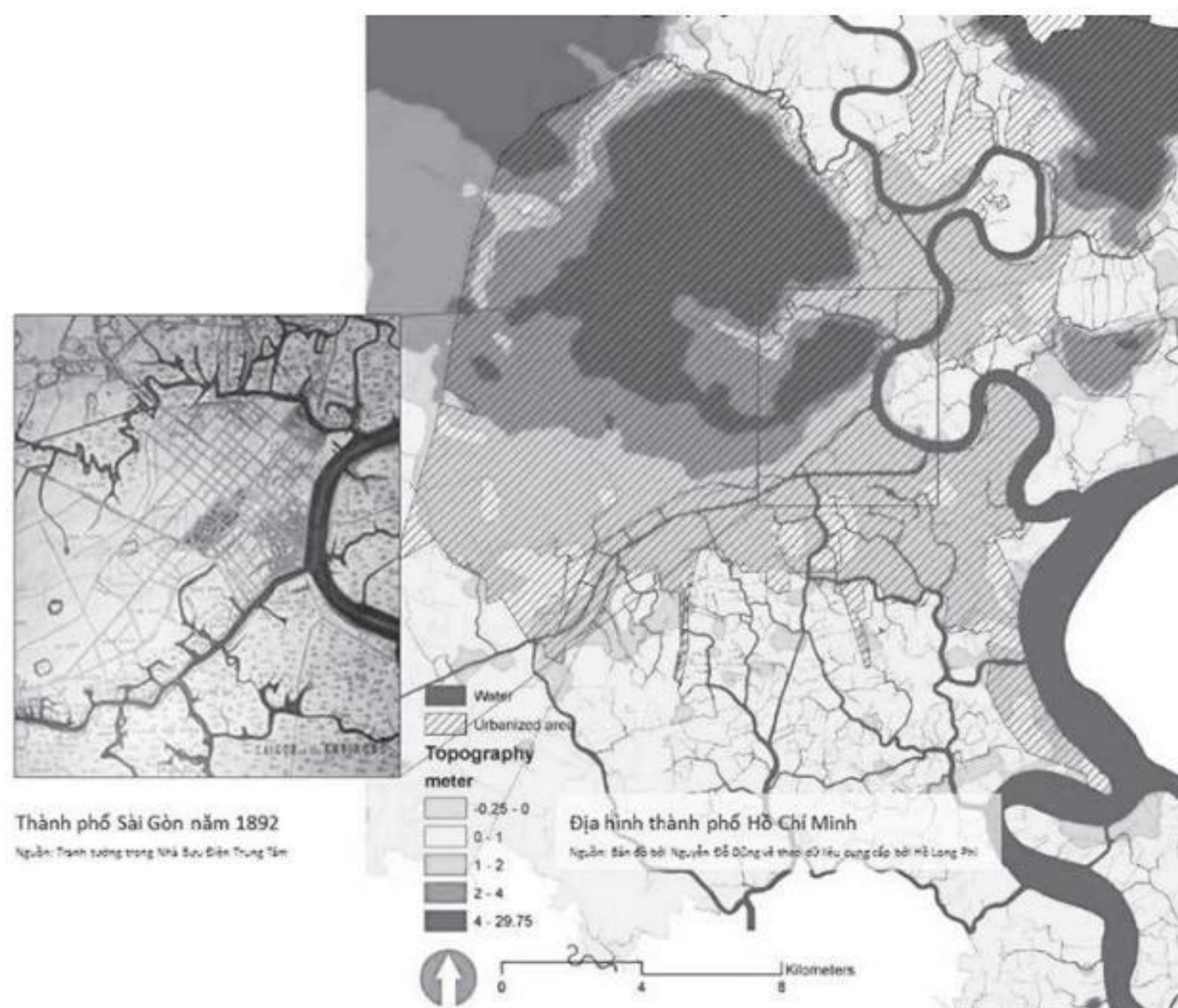
duy tu bảo dưỡng và duy trì hệ thống tiện ích mở rộng sau này.

b) Ranh giới đô thị và kiểm soát phát triển

Về mặt khái niệm, ranh giới đô thị bao gồm ranh giới hành chính và ranh giới phát triển trên thực tế. Ranh giới đô thị về mặt hành chính là ranh giới khu vực nội thị được xác lập đến cấp xã/phường, căn cứ theo quyết định hành chính có bản đồ và các mốc giới đi kèm². Ranh giới đô thị về mặt xây dựng là ‘đường bao (hoặc một dải không gian chuyển tiếp) phân tách phạm vi khu vực đô thị được xây dựng và khu vực ngoại vi chưa phát triển’³. Ranh giới phát triển biến động nhanh và liên tục trong giai đoạn vừa qua còn ranh giới hành chính chậm và khó thay đổi do được phê chuẩn ở cấp Trung ương (Quốc hội). Sự khác biệt này càng lớn ở vùng đô thị lớn phát triển nhanh như 5 thành phố trực thuộc Trung ương.

Sự khác biệt của hai ranh giới làm phát sinh nhiều hệ lụy trong cơ chế phân biệt về tổ chức quản lý hiện nay. Khu vực ngoại thị do chính quyền huyện/xã quản lý chưa được chuẩn bị năng lực để quản lý các khu đô thị mới. Xã cũng thường không có kinh phí duy trì tiện ích đô thị như chiếu sáng, quản lý rác thải, bảo dưỡng hạ tầng. Hạ tầng xã hội bên ngoài đô thị không có, hoặc chỉ có trường ‘tư’, bệnh viện ‘tư’, hay nhà trẻ ‘tư’ ở một số khu vực. Sau khi sáp nhập vào nội thị, việc tiếp nhận hạ tầng bên trong các khu đô thị mới thường bị trì hoãn do ngân sách chưa được bổ sung kịp thời. Việc chuyển giao muộn còn bởi nhiều chủ đầu tư đã chuyển đổi công năng, xây thiếu tiện ích và không khớp nối theo đúng tiêu chuẩn quy hoạch. Kết quả là các quận mới ở Hà Nội hay thành phố Hồ Chí Minh thường thiếu rất nhiều tiện ích đô thị, từ cô giáo mầm non cho tới trường học, nhà văn hóa [12].

Việc quản lý sự thay đổi ranh giới từ các đồ án quy hoạch đô thị và các quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch cũng chưa hoàn thiện. Tốc độ thiết kế và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu thường không theo kịp với yêu cầu.



Hình 1: xu hướng lan tỏa về phía đất trũng có cao độ dưới 1m thường xuyên ngập lụt ở thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn: Nguyễn Đỗ Dũng, 2015.

Chưa nói tới vấn đề chất lượng thì vấn đề khả năng quản lý và năng lực các bên tham gia cũng là những vấn đề khó giải quyết sớm. Đây cũng là những chủ đề đã bàn thảo nhiều khi nghiên cứu về tình trạng quy hoạch treo và dự án treo gần đây⁴ [13].

Nếu không có cách tiếp cận phù hợp thì các quy hoạch chỉ trở thành hệ thống hợp thức hóa sự bột phát thị trường. Những năm qua, quy hoạch chung dường như chạy theo cập nhật các dự án ‘trót’ mở ra bên ngoài khu vực dự kiến, đồng thời thỏa hiệp với những bất cập trong hệ thống quản lý. Đứng trước sức ép lớn, chúng ta phóng tay về Hà Nội thật rộng nhưng rồi không làm rõ được phân kỳ đầu tư ra sao nên hiện tượng đầu cơ dự án vẫn tiếp diễn vì vin vào ‘có quy hoạch’ dù là định hướng cho 20 năm tới. Không có giới hạn khả năng đầu tư hạ tầng đồng bộ, không có ranh giới phát triển bởi định hướng đủ xa và đủ rộng cho tất cả.

Nhìn lại hai mươi năm qua, động lực tăng trưởng chủ yếu là chênh lệch giá đất và lợi nhuận nhanh, làm được ngay. Động lực này quá lớn sẽ đẩy thành phố

mở nhanh về phía khu vực đất giá rẻ có tiềm năng tăng giá ngắn hạn cao hơn như đất trũng thay vì khu vực cao ráo có hạ tầng nhưng giá đất hơn. Sự phát triển nhanh chóng về phía vành đai sông Tô Lịch, sông Nhuệ ở Hà Nội hay ven sông Sài Gòn, và các rạch lân cận đều gây ra tổn phí ghê gớm về nâng cấp hạ tầng nhưng chất lượng sống vẫn thấp (Xem hình dưới) [8, 14]. Mỗi quan ngại ở chỗ dù có ranh giới quy hoạch hay không thì tính ràng buộc các nhà phát triển tuân thủ theo các ràng buộc hoặc hạn chế phát triển khá tùy hứng như trường hợp vi phạm tại tòa nhà 8B Lê Trực ở Hà Nội [15]. (hình 1)

Nhìn ra nước ngoài, chúng ta thấy các khu vực đô thị và nông thôn được phân định và quản lý khá tốt ở các quốc gia phát triển. Là quốc gia đi sau, chúng ta cần tham khảo một số kinh nghiệm quốc tế trong giải quyết vấn đề này.

2. Một số cách tiếp cận kiểm soát phát triển theo ranh giới

Tuy có nhiều cách quản lý hạn chế mở rộng tràn lan, xong về cơ bản có ba nhóm tiếp cận là sử dụng ‘vành đai

‘xanh’ (*green belt*), sử dụng ranh giới hiện hữu để ‘nén’ không gian đô thị (*compact/containment*), và sử dụng đường biên giới tăng trưởng đô thị tương lai (*urban growth boundary*). Mỗi cách tiếp cận không chỉ là một công cụ mà là sự tổng hợp của nhiều giải pháp quy hoạch, chính sách, và các biện pháp kỹ thuật nằm trong trào lưu tăng trưởng ‘thông minh’ (*smart growth*). Bên cạnh tiếp cận trực tiếp, các chính quyền đô thị còn sử dụng các giải pháp đi kèm thông qua quá trình thiết kế quy hoạch như sử dụng đất hỗn hợp (*mixed used planning*) và phát triển định hướng sử dụng giao thông công cộng (*Transit Oriented Development - TOD*) (bảng 1).

Công cụ vành đai xanh sử dụng kết hợp quy hoạch tổng thể và chính sách hạn chế phát triển nén không gian đô thị vào trong vành đai xanh. Vành đai xanh có chiều sâu 10-20km là khu vực hạn chế hoặc không được phát triển. Khi nhu cầu phát triển tới sát vành đai xanh, chủ đầu tư phải lựa chọn ở lại bên trong hoặc ‘nhảy’ hẳn ra ngoài, xa thêm 10-20 km và rất khó kết nối hạ tầng. Sau nhiều thập kỷ áp dụng ở Anh quốc và một số nơi, công cụ này bộc lộ nhược điểm cứng nhắc đối với yêu cầu phát triển tại các vùng đô thị lớn nên gần đây đã chuyển hóa thành ‘**vành đai xanh linh hoạt**’ [16]. Sự thích ứng này cho phép phát triển một cách hạn chế

nhưng vẫn đảm bảo giữ được tỉ lệ ‘xanh chủ đạo’, bảo vệ khu vực đất trũng ngập nước, và nếu cần xây dựng thì phải ở dạng ‘nén’ để tiết kiệm đất [17].

Chính sách quản lý theo ranh giới thực tế là hệ thống chính sách quản lý phát triển ‘bao và nén’ không gian đô thị theo ranh giới hiện hữu. Việc mở rộng ra bên ngoài ranh giới hiện hữu bị kiểm chế bằng quá trình giám sát và các chính sách hạn chế [18]. Tại CHLB Đức, quy định kiểm soát theo khu vực làm cho dự án phát triển bên trong ranh giới hiện hữu đơn giản và đi ‘đường tắt’ rất nhanh, còn đề xuất mở rộng ra ngoài phải đi kèm với kế hoạch đầu tư hạ tầng đồng bộ và bị Hội đồng thành phố chất vấn kỹ lưỡng. Chính quyền đô thị trực tiếp lập quy hoạch chi tiết; chủ đầu tư nếu muốn chỉ được tài trợ ngân sách lập quy hoạch để tránh sự thao túng khi lập dự án có lợi cho riêng họ [19]⁵.

Kiểm soát theo đường bao tăng trưởng là công cụ quản lý bằng quy hoạch theo đường bao dự báo tăng trưởng trong tương lai. Đường bao là căn cứ khống chế ranh giới tăng trưởng và sau đó quản lý quá trình thay đổi theo tiếp cận chiến lược. Công cụ này được thiết kế trong bối cảnh phát triển tự do Hoa Kỳ với truyền thống tự do mở rộng phóng khoáng nên hạn chế theo vùng ngoài thay vì ranh giới hiện hữu. Bên trong

đường bao sẽ là khu vực được ưu tiên phát triển hạ tầng và phục vụ tiện ích còn bên ngoài là dành cho nông nghiệp và không gian mở. Chủ đầu tư hiểu rằng phát triển ra bên ngoài sẽ không được đầu nối vào hệ thống hạ tầng của thành phố [20]. Đường bao là kết quả quá trình tính toán kỹ thuật và kinh tế và sau đó được thảo luận và dàn xếp (thỏa hiệp) với sự tham gia rộng rãi của các bên tham gia. Vấn đề trung tâm của quá trình là phân loại những khu vực có **lợi thế phát triển hoặc không nên phát triển và xác lập ranh giới tương ứng** [21].

Các công cụ hỗ trợ khác: gồm một số giải pháp định hướng phát triển sử dụng phương tiện giao thông công cộng (TOD) và quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp. TOD là các giải pháp thiết kế và chính sách hỗ trợ nhằm tối đa hóa khả năng tiếp cận đến các điểm trung chuyển giao thông công cộng (nhà ga, bến xe,...). Các giải pháp này dẫn tới nâng cao mật độ cư trú và khai thác đất đai dạng nén trong bán kính đi bộ quanh các khu vực trung chuyển. Bắt nguồn từ các nước châu Âu và Nhật Bản sau thế chiến thứ II, ngày nay TOD trở thành một phần quan trọng của hầu hết các lựa chọn để kiểm soát phát triển tràn lan. Các giải pháp thiết kế sử dụng đất hỗn hợp có thể là một phần của TOD hoặc là chỉ dẫn chung khi thiết kế không gian đô thị kể cả ở trung tâm và ngoại vi.

	Công cụ/ chính sách	Đặc điểm	Quốc gia/ mô hình áp dụng điển hình
1	Chính sách vành đai xanh & vành đai xanh linh hoạt.	Sử dụng vành đai xanh (10-20km) làm vùng đệm khống chế mở rộng đô thị ra bên ngoài.	Anh và sau đó là Đức, Pháp, Thụy điển, Hàn Quốc, Brazil, Philipine, Thái Lan.
2	Phát triển đô thị nén vào ranh giới hiện hữu.	Sử dụng ranh giới hiện hữu làm cơ sở ràng buộc trách nhiệm chủ đầu tư trước khi mở rộng ra bên ngoài.	Anh, Hà Lan, Đức, (châu Âu).
3	Định hướng theo giới hạn vùng tăng trưởng tương lai.	Khoanh định vùng cho phép phát triển tương lai , định hướng phát triển ở cấp độ vùng.	Mỹ (9 vùng đô thị lớn) và cả Anh, Úc, New Zealand Canada, Pháp, Nam Phi, Hong kong, Albany.
4	Các giải pháp bổ sung.	Định hướng phát triển sử dụng giao thông công cộng (TOD): định hướng phát triển tối ưu hóa việc đi lại bằng phương tiện giao thông công cộng. Quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp: khai thác sử dụng đất để giảm việc di chuyển giữa nơi ở, làm việc, và thương mại (có thể là một phần của TOD).	Nguồn gốc Châu Âu & Nhật Bản, Hoa Kỳ, Mỹ Latinh, và nhiều quốc gia khác. Nguồn gốc Châu Âu, Mỹ/Úc/New Zealand..

Bảng 1 – các phương pháp tiêu biểu kiểm soát mở rộng đô thị. Nguồn: tác giả tổng hợp

Có thể nói, cả ba cách tiếp cận đều lường tìm cách sử dụng một đường ranh giới ‘cứng’ để làm cơ sở ra quyết định nhưng vẫn có tính linh hoạt nhất định. Cách dùng khoảng đệm là linh hoạt trong một khoảng không gian co giãn tùy vị trí. Sử dụng đường ranh giới hiện hữu khá khắc nghiệt nhưng vẫn có thể nháy ra ngoài. Việc xây dựng biên giới phát triển thường lùi xa và định hướng phát triển khá dài.

Điểm mấu chốt của các cách làm đó là ranh giới là thực thể được xác định rất nghiêm túc và tính toán cẩn thận với sự tham gia của các bên liên quan. Đặc biệt, không chỉ bên có lợi ích mà bên phải chi trả cho những quyết định của các bên khác như chính quyền đô thị chính là chủ thể quyết định cho việc mở rộng và họ phải chịu trách nhiệm giải trình cho hành vi của mình. Điều quan trọng là chính quyền đô thị là thực thể tự chủ cao về mặt tài chính và phạm vi này có tác động quan trọng tới tương lai ngân sách của thành phố và trực tiếp liên quan đến mức thuế tài sản và phí bổ cho các chủ sở hữu tài sản ở đô thị đó.

3. Những vấn đề cần nhắc

Hệ thống quy hoạch Việt Nam không xa lạ với nhiều cách tiếp cận hiện đại. Đồ án quy hoạch chung Hà Nội từ những năm 1980 và đồ án mới phê duyệt năm 2011 thiết kế có vành đai xanh; ngoài ra còn được bổ sung yêu cầu chống phát triển tràn lan. Về mặt ranh giới, các vùng đất xả lũ sông Đáy đã được khoanh vùng bảo vệ chống lấn chiếm và hạn chế phát triển từ lâu. Tuy nhiên, giống như các đồ án quy hoạch chung khác, vành đai xanh của Việt Nam tồn tại cả vấn đề từ xác định cho tới việc đảm bảo thực hiện. Khi đồ án quy hoạch chung Hà Nội vẽ chồng vành đai xanh lên khu vực dân cư hiện hữu, các chuyên gia và kỳ vọng sẽ vẫn giữ được khu này màu xanh – được hiểu là vẫn được xây thấp tầng và mật độ thấp [23]. Từ thực tiễn quản lý quy hoạch khu bán đảo hồ Tây ở Hà Nội cho thấy quy định thấp tầng cuối cùng đã được bổ sung các tòa nhà cao tầng kiểu như Fraser Suite là mật độ xây dựng như thế

nào. Nhìn sâu hơn vào hệ thống chúng ta thấy nếu gánh nặng đảm bảo thực thi được thiết kế để đặt trách nhiệm duy trì trật tự lên vai một vài vị trí (luong dăm triệu) để chống đỡ trước áp lực thị trường từ lợi ích khổng lồ đem lại: một tầng xây ‘lố’ có thể lời thêm 1 triệu đô, hay giảm 5% đất công cộng cũng có thể đem lại lợi ích tương tự thì kết quả sẽ ra sao?

Về việc lập quy hoạch và quản lý theo ranh giới, quy hoạch nào cũng có ranh giới và quy hoạch chung đô thị có định hướng phạm vi phát triển. Tuy nhiên, đây chưa phải ranh giới pháp lý với các quy định cấm/hạn chế phát triển ra bên ngoài mà trước hết là ranh giới để làm quy hoạch tiếp. Đặc biệt là ranh giới này chưa phải sự tính toán và dàn xếp thấu đáo ở bước quy hoạch chung. Thực tiễn cho thấy quy hoạch chung ở Hà Nội sau nhiều lần điều chỉnh đã ‘phóng’ đô thị to lên cho tới ‘tầm nhìn lãnh đạo’ hàng nghìn km² thì không thể là sự tính toán kỹ lưỡng ở cấp độ địa phương. Dẫu sao việc phóng to cũng vẫn ‘an toàn’ bởi còn bước quy hoạch phân khu về sau ‘sửa sai’. Tuy nhiên, vai trò của quy hoạch phân khu là cụ thể hóa quy hoạch chung thì việc tìm ra một ranh giới bao quát cho cả vùng đô thị liệu còn có ý nghĩa? Gần đây, việc điều chỉnh để kiểm chế dự án phát triển tràn lan cũng đã được triển khai xong vẫn còn những vướng mắc. Nghị định 11/2013/NĐ-CP về đầu tư phát triển đô thị yêu cầu tập trung các dự án về ‘các khu vực phát triển’, được quản lý và điều phối bởi một (một số) ‘Ban quản lý’, vừa thực hiện một phần chức năng quản lý Nhà nước và hỗ trợ ra quyết định cho các cơ quan thẩm quyền chung. Tuy nhiên, việc triển khai Nghị định này trên thực tế vẫn còn những vướng mắc. Về mặt chính trị, chủ dự án phát triển có quan hệ sâu sắc với lãnh đạo địa phương không dễ xử lý mạnh tay. Ban quản lý có quyền lực chuyên môn cũng chỉ là tham mưu và kết luận cuối cùng ai được gì lại là cuộc chơi ‘chính trị’. Chính quyền địa phương có thể phải cơ cấu lại cả quan hệ ‘quyền lực’ mới điều chỉnh được vấn đề này.

4. Kết luận

Nhìn lại cách làm của quốc tế, có thể thấy việc kiểm chế mở rộng tràn lan chưa bao giờ đơn giản và các hệ thống quốc tế tập trung nỗ lực vào khu vực này. Cách tiếp cận logic là tạo ra ‘chuẩn’ ranh giới để dựa vào đó tham chiếu, để kẻ vạch ra để phân biệt. Với các quốc gia phát triển ổn định thì chuẩn là ranh giới hiện hữu, còn các vùng phát triển nhanh sẽ nghiên cứu ‘chuẩn’ ở bên ngoài, hay thành vùng đệm (xanh). Cách làm nào thì xác định ‘chuẩn’ đều đòi hỏi sự tính toán và dàn xếp chặt chẽ. Trong bối cảnh Việt Nam, nếu cứ phát triển định hướng chung chung 15-20 năm thì có lẽ gần như không thể kiểm soát phát triển tràn lan. Vấn đề phải có chuẩn pháp lý, có căn cứ để huy động sự tham gia và nỗ lực của cả hệ thống. Nếu tương lai là bất định, quá khó để tính toán thì cần quay về bảo vệ những ranh giới có tính sống còn là khu vực thoát nước, đất ngập nước. Cần coi đây là một ‘chiến tuyến’ để tính toán kỹ lưỡng bằng quy trình phù hợp với nhu cầu và đặc điểm phát triển của từng giai đoạn. Sau khi chốt vùng cấm cần phát triển công cụ đủ mạnh đi kèm. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy vấn đề đầu tiên là làm quy hoạch với số liệu ‘thật’, tham gia ‘thật’ và giám sát phát triển nghiêm túc. Có một vấn đề chú ý là động lực để chính quyền kiên quyết bảo vệ ranh giới là họ phải chi phí tài chính để đảm bảo chất lượng sống trong vùng quản lý và giải trình với người dân khi phân bổ chi phí quản lý thông qua thuế tài sản (property tax) và phí quản lý (utility charge) theo từng đô thị. Dường như động lực này không có hoặc không rõ ràng khi chính quyền đô thị ở Việt Nam chưa tự chủ về quy hoạch, chính sách riêng, và chưa được quyết định mức thu phí gắn với kết quả quản lý. Có lẽ vấn đề hiện nay nằm ở chỗ các nhà lãnh đạo và quản lý có thấy cần phải phát triển tràn lan hay không. Nếu có thì việc quản lý theo ranh giới cần ưu tiên, nhưng chú ý rằng xác lập ra ranh giới chỉ là bước đầu tiên của một tổng thể các biện pháp và chiến lược nhằm đảm bảo phát triển liên hoàn và đồng bộ.

Phát triển 'nén' có vị trí quan trọng trong chính sách và chiến lược phát triển bền vững bên cạnh vấn đề 'có' đồ án.

Cách làm tại các khu vực vùng ven vốn giao thoa giữa nhiều chủ thể, cơ chế tham vấn và hệ thống minh bạch đánh giá nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích là then chốt. Bên cạnh vấn đề lợi ích, các khu vực phát triển ven đô cần phát triển cơ chế 'thông minh' để triển khai thực hiện. Cơ chế này đòi hỏi sử dụng và phát triển các công cụ đánh giá và theo dõi phù hợp để có thể định hình ưu tiên phát triển theo giai đoạn, vừa đảm bảo phù hợp với thực tiễn và nguồn lực tài chính, vừa đảm bảo kiểm soát bảo vệ tài nguyên đất và nước. Về mặt kỹ thuật, cơ chế 'thông minh' dựa vào nền tảng công nghệ nhưng không thể thực hiện được nếu thiếu cơ chế tham gia cởi mở và hiệu quả sử dụng sức mạnh cộng đồng các chuyên gia theo trình tự khôn ngoan và chặt chẽ. Đây là quá trình cần sự nỗ lực của nhiều bên xong không phải quá sức hay không thể làm được. Sự lựa chọn từ sự tham gia xã hội là nền tảng văn minh và phồn vinh của các nước phát triển là bài học chúng ta không thể bỏ qua. Những nội dung đã đề cập là một miếng ghép nhỏ trong bức tranh lớn về kiểm soát quá trình đô thị hóa nhanh tại vùng giáp ranh ở các vùng đô thị lớn. Nội dung trao đổi nói trên vẫn mang tính nguyên tắc và thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các thành phố lớn có thể lựa chọn ưu tiên để đơn giản hóa cách áp dụng cho phù hợp với thực tiễn địa phương. ■

GHI CHÚ:

1. Thống kê trong giai đoạn 2000-2010 cho thấy dân số đô thị tăng 1% thì diện tích đô thị tăng từ 1.5% đến 3%. Diện tích đất ở đô thị tăng bình quân 8%/năm trong cùng giai đoạn, nhanh hơn gần ba lần tốc độ tăng dân số tại khu vực đô thị (~3%/năm) [6]

2. Cũng có thể có nơi bản đồ hành chính chưa có hồ sơ mốc giới đi kèm như Luật đất đai yêu cầu.
3. Định nghĩa của tác giả.
4. Khu vực dự định phát triển nằm trong ranh giới này thường phải tạm dừng để chờ quy hoạch xong và dự án triển khai hoặc trở thành ranh giới hạn chế phát triển. Ranh giới quy hoạch thường mở rộng hơn ranh giới hành chính khi áp dụng cho các khu đô thị mới nằm ở ngoại thị.
5. Luật Xây dựng CHLB Đức sử dụng Chế định 34 (về khu vực đã phát triển) và Chế định 35 (khu vực mở rộng bên ngoài ranh giới đô thị) với các cơ chế kiểm soát phân biệt đối lập.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] U. CASA. *Unearthing the Roots of Urban Sprawl: A Critical Analysis of Form, Function and Methodology*. 1-3-2002. London, UK, UCL CENTRE FOR ADVANCED SPATIAL ANALYSIS. 47. Ref Type: Report
- [2] F. M. Dieleman and M. Wegener, *Compact city and urban sprawl*. Built Environment 30, 308-323 (2004).
- [3] N. N. Hieu, *Ranh giới đô thị - những vấn đề quan tâm (Urban boundary - concerning issues)*. Người Xây dựng (The Builder) 2003, 9-12 (2003).
- [4] P. S. Liem, *Bản vẽ quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch*. Kien truc Viet nam 2014, (2014).
- [5] Quynh Tran Ton Nu, Quertamp F, Nam Le Van, Claude de Miras, Vinh Nguyen Quang and Truong Hoang Truong, Trends of urbanisation and suburbanisation in South East Asia, Hochiminh General Publishing House, Hochiminh 2008.
- [6] Ha Van Dong, *Hien trang su dung dat dai: nhìn từ 3 cuộc tổng điều tra dân số*. Kinh tế và dự báo (Economy & Forecast Review) 2013, (2013).
- [7] Iwata S. *Urban transport planning in Vietnam - an international consultant's perspective*. Urban transport planning and management. 2008. 2008. Ref Type: Conference Proceeding
- [8] N. D. Dung. *Ngập lụt tại TP Hồ Chí Minh di tìm căn nguyên*. 2011. 10-9-2015. Ref Type: Video Recording
- [9] DOC. *Báo cáo Sơ Xay dựng thành phố Hồ Chí Minh*. 2015. Hochiminh city. Ref Type: Report
- [10] Chi Hieu. *Hanoi xin thu phí đại lộ Thăng Long*. 2014. Ref Type: Video Recording
- [11] Nguyen Hoang, *Hà tầng thành phố Hồ Chí Minh - me ngheo đang con đi cho*. Doanh nhân Sài Gòn online 2010, (2010).
- [12] Tu Anh. *Hanoi ưu tiên giải quyết các dự án hạ tầng xa xôi*. 4-16-2015. Hanoi. Ref Type: Video Recording
- [13] N. N. Hieu, *Where urban plans have suspended? (Quy hoạch treo ở đâu?)*. The builder 06, 8-12 (2004).
- [14] N. D. Dung. *Thực trạng và giải pháp ứng phó với ngập lụt thành phố Hồ Chí Minh*. 2015. Ref Type: Video Recording
- [15] Tan Dang. *Con voi chui lọt lỗ kim*. 5-10-2015. Ref Type: Video Recording
- [16] J. Tewdwr, *Green belts or green wedges for Wales? a flexible approach to planning in the urban periphery*. Regional-Studies 1997. 31/1, 73-77., -77 (1997).
- [17] H. W. Frey, *Not green belts but green wedges: The precarious relationship between city and country*. Urban Design International 5, 13 (2000).
- [18] K. R. Kunzmann, *State planning: A German success story?* International Planning Studies 6, 153 (2001).
- [19] Schreiner M. *German planning discretion. Planning discretion - lessons learnt from German planning system*. Planning discretion - lessons learnt from German planning system. 2012. Hanoi. Ref Type: Conference Proceeding
- [20] Maryland Office of Planning. *Smart green growth planning guide 2013*. 2013. Ref Type: Report
- [21] Maryland Office of Planning. *Urban Growth Boundaries: models and guidelines*. 1995. Maryland, USA. Managing Maryland's Growth. Ref Type: Report
- [22] Kim Boram and UDA. *Initial assessment of the Vietnam indicator systems relevant to urban development*. 2014. Hanoi. Ref Type: Report
- [23] *Vành đai xanh sẽ chỉ có nhà thép tang thừa dân*. 8-9-2011. Ref Type: Video Recording
- [24] K. Roychowdhury, H. ck and S. Jones. *Delineating urban, suburban and rural areas using Landsat and DMSP-OLS nighttime images*. Urban Remote Sensing Event (JURSE), 2011 Joint. Urban Remote Sensing Event (JURSE), 2011 Joint, 33-36. 4-11-2011. Ref Type: Conference Proceeding
- [25] P. C. Sutton, *A scale-adjusted measure of "Urban Sprawl" using nighttime satellite imagery*. Remote Sensing of Environment 86, 353 (2003).

Abstract

In the fast urbanization context, it seems that the way we identifies and manages the urban growth boundary undermined our capacity to effectively control the sprawl of urban development. This article discusses about managing the urban growth boundary in Vietnam's context with reference to some typical international experience in handling this issue.

Keywords: urban growth boundary, urban growth control, urban sprawl, peri-urbanization.

Những ngôi làng xen kẹt trong lòng đô thị mới ở ven đô Hà Nội

NGUYỄN HOÀNG LINH



Khu vực làng Hoà Mực chụp từ vệ tinh năm 2000 (ảnh trái) và 2016 (ảnh phải)



Đình làng Hoà Mực

Dưới tác động của quá trình đô thị hoá, khu vực ven đô của thành phố Hà Nội trở thành khu vực phát triển nóng, tập trung nhiều dự án bất động sản và có lượng lớn đất nông nghiệp được chuyển hoá thành đất xây dựng nhằm phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị trong những năm qua. Việc các chủ dự án bất động sản thu hồi, đền bù đất nông nghiệp, nhưng tránh thu hồi giải phóng khu vực dân cư để tiết kiệm chi phí đầu tư đã hình thành nên hiện tượng không gian thôn làng xen kẹt giữa những khu đô thị mới xây.

Hiện tượng “làng xen kẹt” là vấn đề không gian đặc thù tại các thành phố ở Việt Nam trong đó có Hà Nội, tạo nên những mảng không gian “da báo” ở khu vực ven đô. Bài viết thông qua hai ví dụ làng Hoà Mực và Văn Phú, thảo luận những vấn đề tồn tại trong không gian sống và những thách thức đối với quy hoạch đô thị ở những ngôi làng trên. Đồng thời, bài viết chỉ ra những bất cập trong cơ chế đền bù thu hồi đất là căn nguyên hình thành hiện tượng thôn làng xen giữa lòng đô thị mới.

Chuyện hai ngôi làng xen kẹt giữa lòng khu đô thị mới

Làng Hoà Mực:

Hoà Mực là ngôi làng nằm ở quận Từ Liêm, phía tây thành phố Hà Nội. Cùng với quá trình đô thị hoá, Hoà Mực chuyển đổi từ một ngôi làng thuần nông

nghiệp với khoảng 2.200 dân năm 1955 đến 14.000 dân năm 1997 với bộ phận lớn là người dân di cư từ nơi khác.^[1] Từ đầu những năm 1990 cùng với chính sách giãn dân và xây dựng đô thị mới của chính phủ, không gian thành phố Hà Nội mở rộng theo hướng tây với một lượng lớn đất nông nghiệp chuyển đổi thành đất xây dựng nhằm phục vụ cho việc phát triển đô thị mới, đã ảnh hưởng trực tiếp tới Hoà Mạc. Đến nay, làng Hoà Mạc đã trở thành một phần trong không gian đô thị của Hà Nội, được bao bọc bởi các dự án mới xây, kế bên là khu đô thị Trung Hoà – Nhân Chính.

Làng Hoà Mạc là một cấu trúc không gian hoàn toàn khác biệt so với những khu đô thị vây quanh, không gian của làng bị giới hạn bởi các dự án đô thị, tuy vậy mật độ dân cư trong làng vẫn không ngừng tăng lên theo thời gian cùng với chiều cao của những ngôi nhà, công trình mới xây. Giếng nước – sân đình vốn là hai nét không gian đặc trưng của thôn làng Việt Nam vẫn được giữ lại, tuy nhiên bị bao vây bởi những công trình dân dụng, không gian công cộng trong làng ngày càng bó hẹp, những ngôi nhà mọc lên san sát, chợ dân sinh diễn ra trong ngõ là nét đặc trưng của Hoà Mạc.

Làng Văn Phú:

Làng Văn Phú nằm ở quận Hà Đông, sát với trục đường Lê Trọng Tấn kéo dài – vốn là khu vực tập trung nhiều dự án bất động sản trong giai đoạn 2001-2008 tại Hà Tây khi đó. Văn Phú từng là một làng quê có bến nước sân đình, có những lũy tre xanh muốt với cánh đồng thơm mùi hương lúa và phong tục sinh hoạt đình làng truyền thống. Hiện tại, làng Văn Phú bao bọc trọn vẹn bởi khu đô thị Văn Phú, phần đất nông nghiệp vốn dĩ là sinh kế của người dân trong làng đã được chuyển đổi thành khu đô thị mới. Khu đô thị Văn Phú được xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh nhà ở, chủ yếu là các căn hộ liền kề với thiết kế giống nhau, dù đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ năm 2003, hiện tại khu đô thị vẫn còn rất nhiều căn hộ chưa có người ở, gây lãng phí lớn về không gian và hiệu quả sử dụng đất đai, trái ngược với cuộc sống sinh hoạt giàu sức sống trong làng Văn Phú trước kia.



Làng Hoà Mạc



Khu vực làng Văn Phú chụp từ vệ tinh năm 2002 (ảnh trái) và 2016 (ảnh phải)



Khu đô thị Văn Phú với nhiều nhà bỏ hoang

VẤN ĐỀ VỀ SINH KẾ VÀ KHÔNG GIAN SỐNG TẠI NHỮNG NGÔI LÀNG XEN KẾT

Hoà Mạc và Văn Phú là hai ví dụ về những ngôi làng xen kết giữa lòng đô thị mới trong quá trình đô thị hoá và xây dựng không gian đô thị tại khu vực ven đô Hà Nội. Nếu nhìn từ góc độ hình thái thành phố thì làng xen kết là hiện tượng không gian phân hoá, tạo nên những mảng “da báo”, khắc hoạ tính đối lập giữa sự hiện đại, đồng nhất của những khu đô thị xung quanh và tính lộn xộn, bất quy tắc nhưng vẫn phảng phất nét truyền thống của những ngôi làng bị đô thị hoá. Tuy vậy, cùng với quá trình phát triển, không gian xây dựng của những ngôi làng xen kết vẫn không ngừng biến đổi, đem lại những vấn đề mới về chất lượng không gian sống, thay đổi môi trường sinh kế, đồng thời là thách thức cụ thể cho giới quy hoạch đô thị trong tương lai.

Đô thị hoá nông thôn và quá trình chuyển đổi sinh kế bị động của cư dân: Quá trình xây dựng đô thị mới trên nền đất nông nghiệp, biến những thôn làng trở thành làng xen kết là quá trình đô thị hoá nông thôn đã và đang diễn ra mạnh mẽ tại Việt Nam. Sau quá trình xây dựng, những ngôi làng trở thành cụm dân cư trong đô thị, chịu sự quản lý của chính quyền địa phương.^[2] Quá đô thị hoá và quyền tự do giao dịch đất đai đem đến sự thay đổi về số lượng và cấu trúc dân cư tại những ngôi làng trên. Do tọa lạc tại ven đô, có giá nhà thấp hơn nội thành và các khu đô thị xung quanh, những ngôi làng xen kết có sức hút mạnh mẽ đối với người nhập cư, dân lao động và những gia đình chuyển ra từ nội thành, khiến mật độ dân số và công trình xây dựng tại đây không ngừng tăng lên.^[3] Trên những bức tường nhà hay trong ngõ ngách ở làng Hoà Mạc và Văn Phú, có thể tìm thấy rất nhiều tờ rơi hay quảng cáo bán và cho thuê nhà, cho thuê chung cư mini. Trước kia, nghề nông là sinh kế của bộ phận lớn người dân tại những ngôi làng xen kết, quá trình đô thị hoá nông thôn khiến nguồn sinh kế đó bị tước đi, người dân tuy được nhận đền bù nhưng hoàn toàn bị động trong việc tìm nguồn sinh kế mới, trong khi công tác đào tạo

dạy nghề của chính quyền chưa phát huy hiệu quả. Do đó, nhà ở sẵn có, tiền đền bù và đất đền bù trở thành nguồn vốn của người dân trong làng để tham gia vào cuộc sống mới trong đô thị. Nhu cầu không gian sinh hoạt và kinh doanh của người nhập cư lần bản xứ kích thích quá trình xây dựng, coi nói không gian để bán, cho thuê và kinh doanh nhằm đạt được nguồn thu nhập mới thay thế cho sinh kế nông nghiệp đã bị tước đoạt tại đây^[4]

Vấn đề không gian chất lượng sống: Làng xen kết là hiện tượng không gian cư trú bị giới hạn phát triển bởi những khu đô thị xung quanh, sự gia tăng dân số buộc những ngôi làng trên phát triển không gian theo chiều dọc thay vì chiều ngang và chia nhỏ diện tích sinh hoạt để đáp ứng mật độ dân số cao. Mật độ dân số tăng cao trong một không gian hữu hạn khiến cho chất lượng sống và sinh hoạt tại những ngôi làng trên không được đảm bảo, gây ra những vấn đề như nhà ở thiếu ánh sáng, thông gió kém; vệ sinh môi trường không đảm bảo; thiếu không gian buôn bán, hình thành hiện tượng chợ dân sinh tạm bợ trong ngõ; diện tích sống thấp hơn mức tiêu chuẩn... Bên cạnh đó, hiện tượng xây dựng trái phép, lấn chiếm không gian là vấn đề nổi cộm tại những ngôi làng xen kết ở Hà Nội. Nhu cầu xây dựng và mở rộng không gian đáp ứng sinh hoạt và kinh doanh khiến những ngôi nhà hẹp không ngừng xây cao, ảnh hưởng đến vấn đề chiếu sáng và thông gió của khu dân cư. Sự thiếu vắng những quy định xây dựng cụ thể và quản lý lỏng lẻo cũng tiếp tay cho những hành vi xây dựng trái phép, lấn chiếm không gian nhằm kinh doanh buôn bán của người dân. Đó cũng là nguyên nhân gây nên những xung đột xung quanh không gian như việc người nhập cư xây nhà quây lấy phần mộ tổ tiên của một gia tộc trong làng,^[5] người dân xây nhà cao tầng trong ngõ hay xây dựng lấn chiếm trên đất nông nghiệp diễn ra ở nhiều

Thách thức dành cho quy hoạch đô thị: Khó khăn trong xây dựng hệ thống quy hoạch đồng bộ: Hiện tại quy hoạch phân khu tại nhiều khu vực của Hà Nội đang trong quá trình lập và phê duyệt, tuy

nhưng những dự án bất động sản và hiện tượng làng xen kết đã xuất hiện từ trước, tạo nên những mảng “da báo” hiện hữu trong không gian ven đô. Do đó, quy hoạch đô thị ở trong trạng thái bị động so với diễn tiến của quá trình xây dựng và phát triển thực tế, gây nhiều khó khăn trong việc quy hoạch sử dụng đất hiệu quả và đồng bộ hệ thống hạ tầng, giao thông, công trình công cộng. Trong đó, làng xen kết và những khu đô thị xung quanh không chỉ khác biệt về cấu trúc tổ chức không gian mà còn thiếu đồng bộ trong xây dựng hệ thống hạ tầng thiết yếu như đường sá, cấp thoát nước khu vực.

Thách thức cải tạo không gian cải thiện môi trường sống trong tương lai: Dưới áp lực của mật độ dân cư và mật độ xây dựng gia tăng, không gian ở và công cộng tại những ngôi làng trong lòng đô thị mới ngày càng bó hẹp, chất lượng sống giảm sút. Trong tương lai, những ngôi làng xen kết với mật độ dân số cao và hạ tầng xuống cấp sẽ là bài toán khó đối với những nhà quy hoạch đô thị trong công tác cải tạo, tái thiết những khu vực trên. Bài học thiết yếu cho phát triển ven đô của Việt Nam là hiện tượng những ngôi làng xen kết (urban village) hình thành tại Trung Quốc trong quá trình đô thị hoá, đến nay những ngôi làng đó trở thành những khu vực tập trung dân cư mật độ cao, chất lượng sống xuống cấp nghiêm trọng, xuất hiện nhiều tệ nạn xã hội và gây khó khăn cản trở trong công tác tái phát triển đô thị của chính quyền Trung Quốc.

BẤT CẬP CƠ CHẾ ĐỀN BÙ THU HỒI ĐẤT VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - NGUYÊN NHÂN HÌNH THÀNH HIỆN TƯỢNG LÀNG XEN KẾT

Lượng đất đai quy định, chính phủ trực tiếp thu hồi đất vì những mục đích an ninh quốc phòng, xây dựng những dịch vụ công như giao thông, cơ sở hạ tầng, hay những dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Đối với các dự án mang tính thương mại kinh doanh và dự án bất động sản, quá trình thu hồi đất được thực hiện thông qua giao dịch trực tiếp giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất, tuy nhiên mức bồi thường dựa theo bảng giá đất hàng năm do

chính phủ cung cấp.

Từ những năm 1990, chính phủ ban hành cơ chế định giá đất đai (Land Pricing Framework) được trung ương giao cho mỗi địa phương căn cứ theo tình hình giá cả thị trường tại địa phương nhằm ban hành khung giá đất chuẩn. Trong quá trình đền bù đất đai để giải phóng mặt bằng, chính phủ và doanh nghiệp dựa vào bảng giá đất này để bồi thường cho người bị thu hồi đất. Đối với những dự án mang tính thương mại, doanh nghiệp căn cứ theo giá trị được quy định trong bảng giá đất để thương lượng đền bù với người sử dụng đất. Tuy vậy, nhiều nghiên cứu đã chỉ ra, giá trị đất đai trong hệ giá đất của chính phủ chỉ bằng 30-70% giá trị giao dịch trên thị trường,^[6] trong đó đất nông nghiệp có giá trị thấp và có chênh lệch giá trị lớn so với giá đất trong đô thị.

Như đã đề cập ở trên, làng xen kẹt là hiện tượng không gian hình thành trong quá trình xây dựng phát triển đô thị, trong đó chủ dự án chủ yếu thu hồi lượng đất nông nghiệp xung quanh thôn làng, giảm thiểu thu hồi đất ở nhằm tiết kiệm chi phí đền bù, tái định cư và giải phóng mặt bằng. Việc giá trị đất nông nghiệp được định giá thấp hơn nhiều so với giá giao dịch trên thị trường khiến chủ đầu tư giảm thiểu đáng kể lượng vốn khi thu hồi giải phóng đất. Không những vậy, sự chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp và giá đất sau khi chuyển đổi thành đất thương mại đem lại nguồn lợi to lớn khi doanh nghiệp xây dựng nhà ở hoặc các công trình mang tính kinh doanh để bán và cho thuê. Lợi nhuận to lớn đó đã thúc đẩy hành vi của các doanh nghiệp trong việc trưng dụng đất nông nghiệp để xây dựng đô thị mới. Ngoài ra, việc chính phủ giảm thiểu sự

hiện diện trong công tác thu hồi đất tại những dự án mang tính thương mại, bất động sản khiến chủ đầu tư dự án thường gặp khó khăn trong công tác thu hồi giải phóng mặt bằng. Cần nhấn mạnh, cơ chế đền bù thu hồi đất trong đó chủ đầu tư trực tiếp đàm phán với người dân để mua lại quyền sử dụng đất là cơ chế đúng đắn tuân theo định hướng thị trường. Song, cơ chế đó đồng nghĩa với việc chủ đầu tư đối diện nhiều khó khăn và bất hợp tác từ phía người dân trong việc đền bù, đặc biệt khi đền bù, tái định cư và giải phóng khu vực đất ở. Đó cũng là nguyên nhân khiến doanh nghiệp chủ động né tránh đền bù thu hồi khu vực dân cư và tập trung vào khu vực đất nông nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi đất và thu lợi nhuận cao từ việc chuyển đổi đất nông nghiệp thành đô thị.^[7]

KẾT LUẬN

Hoà Mực và Văn Phú là hai ví dụ về hiện tượng thôn làng xen kẹt giữa lòng đô thị mới trong quá đô thị hoá ở ven đô Hà Nội cũng như các thành phố lớn khác của Việt Nam. Làng xen kẹt không chỉ đơn thuần là hiện tượng không gian phân hoá tạo nên những mảng “da báo” trong quá trình phát triển đô thị, mà còn là ẩn chứa những mâu thuẫn và thách thức phát triển tại vùng ven đô trong tương lai. Trong đó, nổi bật là những mâu thuẫn về gia tăng mật độ xây dựng, mật độ cư trú và chất lượng sống, dẫn đến điều kiện vệ sinh không đảm bảo, môi trường sinh hoạt ô nhiễm, xây dựng trái phép...

Bài viết chỉ ra những bất cập tồn tại trong cơ chế đền bù thu hồi đất dẫn đến sự hình thành của hiện tượng thôn làng xen kẹt, đồng thời phân tích những thách thức của hiện tượng

không gian này đối với việc lập và quản lý quy hoạch đô thị trong thời điểm hiện tại và tương lai. Cơ chế định giá đất do chính phủ ban hành trong đó đất nông nghiệp với giá trị thấp hơn giá giao dịch thị trường, giá trị chênh lệch giữa đất nông nghiệp và đất xây dựng đô thị trước và sau quá trình chuyển đổi đem lại lợi nhuận lớn và là động lực thúc đẩy chủ đầu tư thu hồi đất nông nghiệp để xây dựng đô thị mới. Bên cạnh đó, bất cập trong cơ chế thu hồi đất, và sự lỏng lẻo trong quản lý quy hoạch tạo điều kiện cho chủ đầu tư chỉ thu hồi đất nông nghiệp phát triển đô thị, bỏ qua khu vực dân cư, gây ra hiện tượng thôn làng xen kẹt tại khu vực ven đô Hà Nội. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- [1] Labbé D., Urban destruction and land disputes in periurban Hanoi during the late-socialist period, *Pacific Affairs* 84 (3), 2011
- [2] Phuc, N.Q., Westen, A.C.M. Van & Zoomers, A., 2014. Agricultural land for urban development: The process of land conversion in Central Viet Nam, *Habitat International*, 41, pp.1-7.
- [3] Nơi ở và cuộc sống của cư dân Hà Nội / Trịnh Duy Luân, H. Schenk
- [4] DiGregorio, M. (2011). Into the land rush: Facing the urban transition in Hanoi's western suburbs. *International Development Planning Review*, 33(3), 293-319.
- [5] Định Công, Hoàng Mai: Sao vẫn để mộ tổ của các danh nhân bị chèn ép, tamnhin.net
- [6] Truong Thien Thu and Perera, R. (2011) Consequences of the two-price system for land in the land and housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam, *Habitat International*, 35(1), pp. 30-39.
- [7] Han, S. S. and Kim Trang Vu (2008) Land acquisition in transitional Hanoi, Vietnam, *Urban Studies*, 45(5/6), pp. 1097-1117.

Abstract

Peri urban area in HaNoi has become increasingly urbanized marked by a massive conversion of agricultural land for industrial and urban development in recent years. Indeed, large tracts of agricultural land have been taken up by new construction; earth-and-timber cottages have been demolished to make way for villas and apartment buildings; and agrarian villages have given way to “urban village” and new towns. Through the case of Hoa Muc and Van Phu, this paper discusses the spatial and social issues of urban villages in HaNoi under transformation. Besides, this paper explores some key issues in land acquisition policy and land pricing framework which cause estate developers to expropriate agricultural land to urban development projects and bypassing existed residential areas directly lead to the phenomenon of urban villages.

Key words: urban village, peri-urban, Hanoi, land acquisition

Mô hình cấu trúc không gian gắn kết giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa tại khu vực mở rộng Thủ đô Hà Nội

ThS.KTS. **LÊ XUÂN HÙNG**

Khoa Quy hoạch Đô thị và Nông thôn
Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội

Với lịch sử hơn 1000 năm hình thành phát triển, đô thị và nông thôn luôn là hai thái cực chính tác động tới sự phát triển của Thủ đô Hà Nội. Cho dù vậy, sự “dịch lại gần nhau” cũng chỉ diễn ra trong khoảng nửa thập kỉ trở lại đây, với những biểu hiện khác nhau bởi biến động về kinh tế - xã hội. Giai đoạn trước Đổi mới (năm 1986) [6], chủ yếu phát triển các khu nhà ở tập thể, thường là các dãy nhà từ 3 hoặc 4 tầng, nhà không cao được xây dựng xung quanh các khu hạ tầng tập thể, gần một làng ven đô phần nào nâng cao đời sống dân cư [3]. Tuy nhiên, các đặc điểm về tổ chức không gian kiến trúc cho thấy sự cố gắng xóa nhòa khác biệt giữa đô thị và nông thôn (dân cư đông đúc, người dân coi nói chỗ ở theo ý của mình, thậm chí cả chăn nuôi) [5]. Giai đoạn *Đổi mới* (từ năm 1986 đến nay), Hà Nội trở thành trung tâm đầu tư kinh tế của Nhà nước, cũng là địa bàn thu hút vốn đầu tư nước ngoài cao [6]. Đô thị được mở rộng mạnh mẽ với nhiều khu công nghiệp và các khu đô thị mới được xây dựng trên nền đất nông nghiệp của làng xóm nông nghiệp [6]. Trong giai đoạn này, khoảng

cách giữa khu đô thị mới và làng xóm nông nghiệp thu hẹp đáng kể, thậm chí chồng lấn đan xen bởi các áp lực về gia tăng dân số nhập cư [9]. Nhiều làng xóm cũng nhanh chóng biến đổi cả về hình thái và hoạt động kinh tế - xã hội để trở thành đơn vị ở trong đô thị [1]. Sự thay đổi nhanh chóng mang đến nhiều bất cập trong tổ chức đời sống dân cư, tổ chức hoạt động kinh tế và xuất hiện những không gian vô vụn và tương phản đối lập [2], [4], đặc biệt là tại khu vực giáp ranh giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Từ lịch sử hình thành phát triển đô thị Hà Nội cho thấy xu hướng tiếp tục mở rộng của đô thị, việc chuyển hóa vào cấu trúc đô thị của các làng xóm còn mang tính tự phát, thiếu gắn kết giữa khu đô thị mới với các làng xóm này trong quá trình đô thị hóa.

THỰC TRẠNG VỀ SỰ THIẾU GẮN KẾT VÀ PHÂN LOẠI HÌNH THÁI KHÔNG GIAN

Theo quy hoạch chung thủ đô Hà Nội, khu vực mở rộng của đô thị Hà Nội phản ánh rõ rệt quá trình đô thị hoá

trong thời kì mới với các mâu thuẫn giữa hai thái cực Đô thị và Nông thôn trong các hoạt động kinh tế, tổ chức đời sống, giữ gìn phát huy những giá trị đặc trưng, và bảo vệ môi trường. Biểu hiện của những mâu thuẫn được nhận diện rõ rệt tại khu vực giáp ranh giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hoá bao trùm lên một diện tích lớn, gồm:

- **Khu nội đô mở rộng:** Gồm bốn phân khu B1, B2, B3, B4 thuộc địa bàn các quận Tây Hồ, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hoàng Mai. Đây là khu vực cho phép gia tăng dân số và phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng cơ sở dựa trên các thực trạng về phân bố các khu dân cư mới và làng xóm đô thị hoá.
- **Các chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4** nằm trong địa bàn các huyện Đan Phượng, Hoài Đức, Hà Đông, Thanh Trì và **chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng** nằm trong địa bàn các huyện Đông Anh, Mê Linh, Gia Lâm. Đây là những khu vực phát triển mới nhằm giảm tải áp lực về dân số và nhà ở cho khu vực trung tâm Hà Nội, đòi hỏi kết nối đồng bộ giữa các khu ở mới với

các làng xóm nông nghiệp hiện hữu. Qua quá trình hình thành, biến đổi và phát triển, làng xóm đô thị hóa và khu đô thị mới có những đặc trưng riêng, phản ánh sự đòi hỏi cần có sự gắn kết không gian.

- **Khu đô thị mới:** Khái niệm về khu đô thị mới được hình thành cùng với việc xây dựng các khu đô thị kiểu mẫu như Bắc Linh Đàm, Định Công, Trung Yên từ năm 1994. Đến nay, các khu đô thị mới tại Hà Nội đã và đang phát triển với số lượng lớn, bao gồm những khu đô thị mới đa chức năng hoặc khu đô thị mới có chức năng chuyên biệt, cùng với đối tượng và chất lượng phục vụ đa dạng^[8]. Đã có nhiều hội thảo tổng kết về sự phát triển khu đô thị mới tại Hà Nội cho thấy những đặc điểm: (1) Việc hình thành phát triển khu đô thị mới là nhu cầu tất yếu; (2) Các khu đô thị đều chú trọng vào tính tự lập, ít quan tâm tới sự kết nối xung quanh; (3) Cơ cấu theo đơn vị ở truyền thống đang cho thấy sự biến đổi, nhất là tại các vùng ven; và (4) Hầu hết các khu đô thị mới đều chú trọng tới nhà ở mà thiếu đi các chức năng công cộng, dịch vụ.

- **Làng xóm đô thị hóa:** Là những làng xóm hiện có được chuyển đổi vào cấu trúc đô thị theo các phân khu quy hoạch tại Khu nội đô mở rộng và các Chuỗi đô thị. Các làng xóm, dưới tác động của đô thị hóa, cho thấy sự thay đổi mạnh mẽ tại các khu vực mở rộng rìa làng, về: (1) Biến động chuyển đổi mục đích sử dụng đất; (2) Chuyển đổi nghề nghiệp của người dân; (3) Phân nhỏ ô đất và xây dựng mật độ cao, hình thành nhà kiểu liên kế, nhà phố^[5]; (4) Xuất hiện thêm những công trình hạ tầng xã hội; (5) Xuất hiện xung đột giao thông.

Mặc dù những đặc điểm biến động trên cho thấy đòi hỏi về gắn kết không gian, nhưng trên thực tế, sự tiến lại gần nhau của làng xóm và khu đô thị mới lại cho thấy hình ảnh của sự thiếu gắn kết, phân chia tách biệt. Sự tách biệt được nhận diện qua các biểu hiện mâu thuẫn trong hoạt động kinh tế - phân hóa xã hội, thiếu định hướng về phân bố chức năng đất đai, xuất hiện



Hình 1: Sơ đồ phân bố các khu ở mới và các làng xóm đô thị hoá tại các khu vực mở rộng thành phố Hà Nội

Bảng 1. Phân loại không gian phân tách

Phân loại không gian	Khoảng cách giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa	Vị trí theo quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến 2030
Không gian phân tách mềm	Tồn tại khoảng cách nhất định có thể được chuyển đổi mục đích sử dụng đất	Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 và phía Bắc sông Hồng
Không gian phân tách cứng	Phân tách rạch ròi bởi tuyến đường, kênh nước, và đã được xác định chức năng sử dụng đất	Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc khu vực nội đô mở rộng.
Không gian đan xen hỗn hợp	Không xác định được tuyến phân tách cụ thể, có biểu hiện đan xen lẫn nhau	Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc khu vực nội đô mở rộng.

nhieu xung đột và thiếu tính kết nối giao thông, lộn xộn về kiến trúc cảnh quan trong khu vực. Qua khảo sát và đánh giá thực trạng trên, sự thiếu gắn kết giữa khu đô thị

mới và làng xóm đô thị hóa được xác định gồm 3 dạng: (1) Không gian phân tách mềm; (2) Không gian phân tách cứng; (3) Không gian đan xen hỗn hợp (bảng 1).

QUAN ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN GẮN KẾT

Quan điểm về phát triển bền vững là quan điểm chủ đạo, phù hợp với định hướng phát triển đô thị nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng. Việc tổ chức không gian gắn kết là cấp thiết và cần đảm bảo sự phát triển hài hoà, bền vững toàn đô thị theo quan điểm trên. Bản chất của sự gắn kết không gian chính là sự gắn kết giữa những nhu cầu, hoạt động kinh tế - xã hội và tạo lập môi trường sống cho những cộng đồng dân cư cùng tồn tại tại đây. Quan điểm về tổ chức không gian gắn kết bao gồm:

- *Phát huy các nội lực kinh tế của khu vực.* Không gian được khai thác và sử dụng có hiệu quả trong việc phát triển, chuyển đổi nghề nghiệp cho người dân và gia tăng chất lượng hoạt động kinh tế diễn ra tại đây.

- *Nâng cao chất lượng sống, bình đẳng giữa các cộng đồng dân cư.* Không gian được khai thác linh hoạt cho phép sự tham gia và sử dụng của các cộng đồng dân cư khác nhau, đồng thời là sự bổ sung cho những không gian xã hội gắn kết cộng đồng dân cư.

- *Hài hoà với điều kiện môi trường tự nhiên.* Không gian thiết lập dựa trên việc khai thác các yếu tố sẵn có, những đặc trưng hệ sinh thái khu vực, tăng cường môi trường sống lành mạnh cho con người.

- *Gắn kết các nhân tố tạo lập không gian.* Với mục tiêu và lĩnh vực nghiên cứu của luận án đã nêu, các nhân tố gắn kết không gian bao gồm: Gắn kết nhân tố thẩm mỹ trong tổ chức không gian; Gắn kết công năng sử dụng trong tổ chức không gian; Gắn kết không gian và thời gian.

Từ quan điểm đưa ra, các nguyên tắc được xác định nhằm định hình không gian, gồm:

- *Nhất quán với các quy hoạch xây dựng tổng thể.* Cần tuân thủ theo các định hướng phát triển từ các đồ án quy hoạch xây dựng tổng thể về phân bố dân cư, mật độ dân cư toàn khu; về các xác định chức năng hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật đô

thị có trong khu vực nghiên cứu.

- *Phù hợp với mục tiêu phát triển.* Nguyên tắc đề cập tới việc áp dụng những giải pháp đa dạng về tổ chức không gian, chú trọng tới phát huy hoạt động kinh tế tư nhân, chuyển đổi nghề nghiệp của người dân, đồng thời tạo lập môi trường xã hội ổn định, gắn kết cộng đồng dân cư.

- *Đa dạng và tương hỗ trong phân bố chức năng.* Theo nguyên tắc này, việc bố trí các chức năng đất đai cần đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện, đáp ứng các mức độ đòi hỏi khác nhau, có sự chuyển đổi chức năng linh hoạt theo đối tượng và theo thời gian hoạt động.

- *Giàu bản sắc trong tổ chức hình thái không gian kiến trúc – cảnh quan.* Không gian được tổ chức rõ ràng, linh hoạt, sống động và được gắn kết trong môi cảnh đô thị chung. Hạn chế các bố cục không gian đóng, khuyến khích phát triển các bố cục mở, thiết lập không gian hợp lý với các đặc trưng hoạt động tạo sự gắn kết giữa các hình thái không gian khác nhau.

- *Linh hoạt trong các chỉ tiêu sử dụng đất và kiểm soát đầu tư.* Trong tổ chức không gian gắn kết, các kiểm soát khống chế tầng cao, mật độ xây dựng và các hệ số, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cần linh hoạt phù hợp với đặc điểm phát triển

và hoạt động kinh tế trong khu vực.

Công tác quy hoạch và quản lý cần có sự tham gia của cộng đồng, các thành phần kinh tế nhằm tạo lập nguồn lực phát triển, thiết lập không gian trong bối cảnh phát triển chung của đô thị.

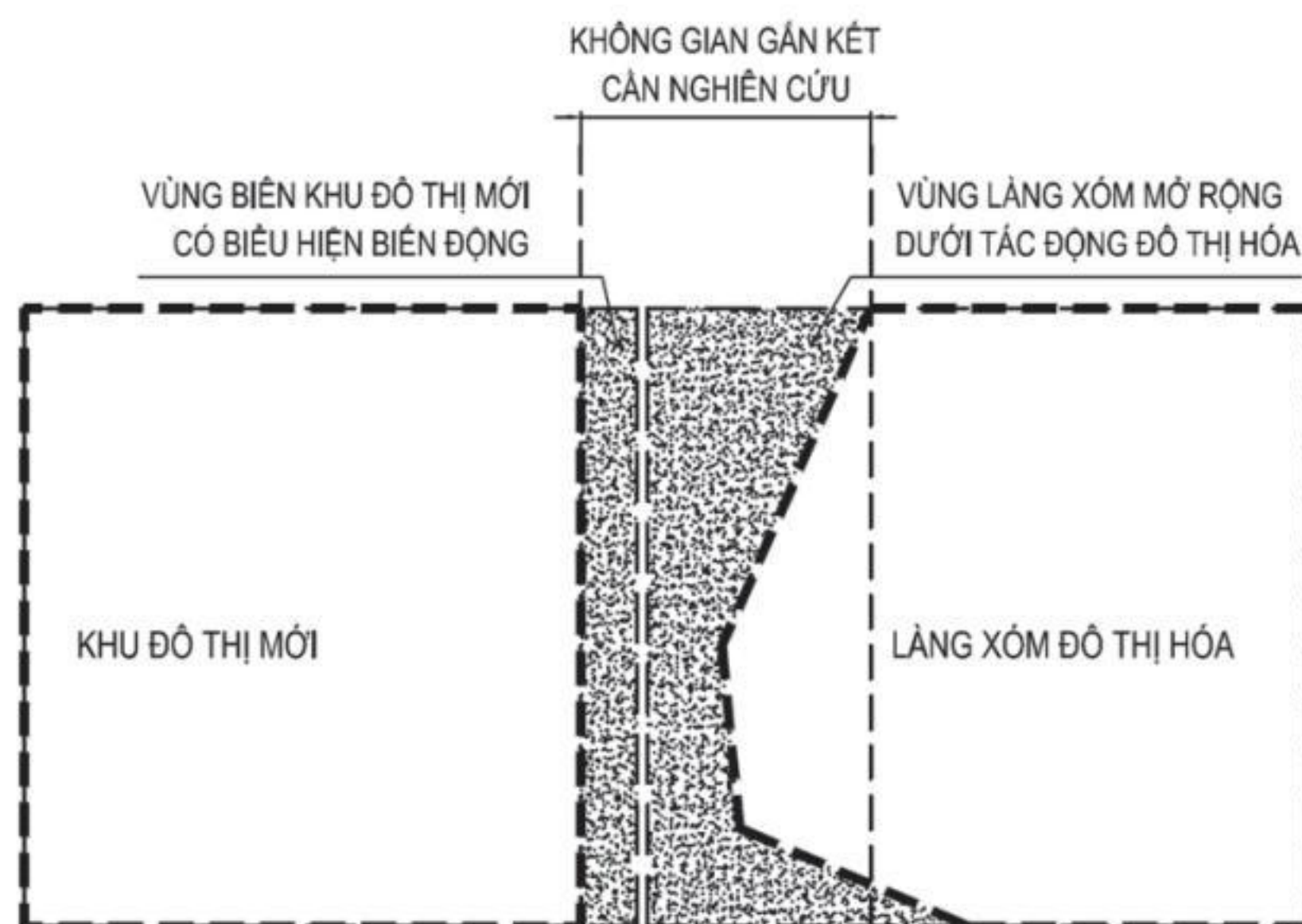
XÁC ĐỊNH ĐẶC TRƯNG VÀ ĐỀ XUẤT MÔ HÌNH CẤU TRÚC KHÔNG GIAN GẮN KẾT

Đặc trưng về giới hạn không gian gắn kết

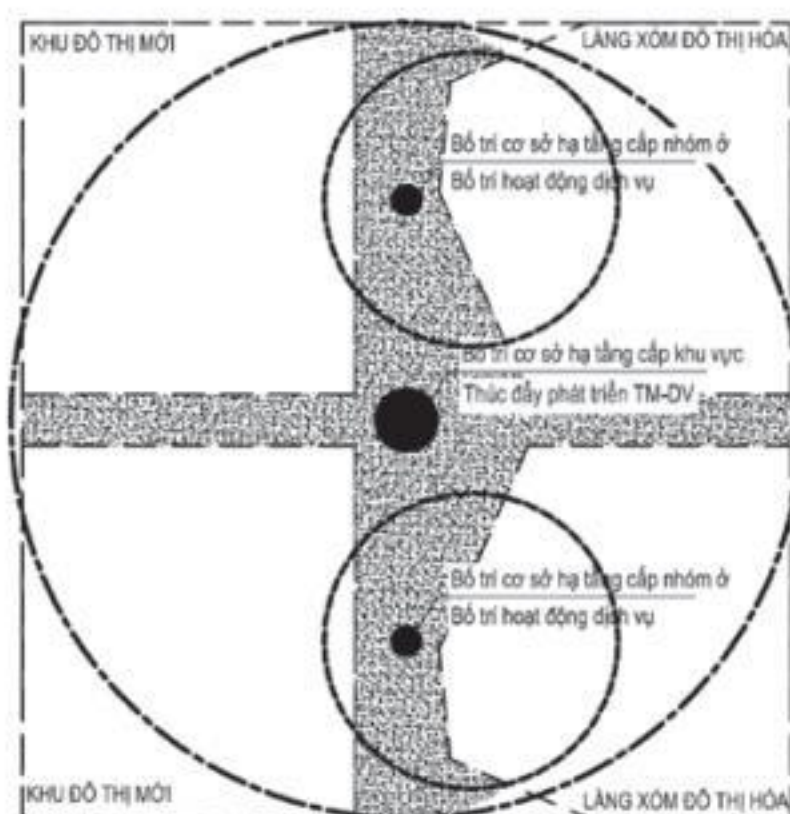
Về giới hạn, không gian nghiên cứu không tách rời mà phụ thuộc, là thành phần trong không gian làng xóm đô thị hoá và không gian khu đô thị mới. Với ý nghĩa gắn kết, không gian gắn kết được xác định trong giới hạn sau:

- Về độ dài, không gian được xác định theo giới hạn quy hoạch của làng xóm đô thị hoá, phù hợp với khả năng đi bộ hợp lý từ trọng tâm kết nối.

- Về độ rộng, không gian gắn kết bao trùm lên toàn bộ khu vực có biểu hiện biến động xen lẫn nhau giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hoá. Trong vùng nghiên cứu, đối với phần không gian bên phía làng xóm đô thị hoá giới hạn tới hai lớp công trình (khoảng từ 5- 20m); đối với phần không gian bên phía khu đô thị mới được giới hạn theo các ô đất quy hoạch liền kề với làng



Hình 2: Mô tả giới hạn không gian gắn kết



Hình 3: Vai trò gắn kết của không gian nghiên cứu

xóm đô thị hoá.

Đặc trưng về vai trò gắn kết

Với mục tiêu hình thành, không gian gắn kết cần thể hiện vai trò trọng tâm của mình về:

- Hoàn thiện các hình thái không gian khác nhau thông qua thiết lập sự chuyển tiếp không gian kiến trúc cảnh quan. Hoàn thiện cơ cấu đất đai phù hợp với định hướng phát triển chung toàn đô thị và của khu vực.
- Đồng bộ hóa hạ tầng xã hội và hạ tầng kĩ thuật, trong đó đòi hỏi việc nghiên cứu bố trí các công trình hạ tầng cơ sở tại khu vực tiếp giáp giữa làng xóm đô thị hóa và khu đô thị mới.
- Thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực thông qua việc hình thành các cơ sở thương mại dịch vụ đáp ứng nhu cầu chuyển đổi nghề nghiệp của người dân và nhu cầu mua bán sử dụng của các khu vực lân cận.

Đặc trưng về tính chất của không gian gắn kết

Với vai trò nêu trên, không gian gắn kết được nhận diện với các tính chất sau:

- Tính chất liên kết không gian.
- Tính chất kết nối hoạt động.
- Tính chất hài hoà và thống nhất với định hướng phát triển chung.
- Tính chất đặc trưng.

Đặc trưng về cơ cấu chức năng trong không gian gắn kết

Từ vai trò và tính chất đã đề cập, chức

năng đất đai trong không gian gắn kết phù hợp với các phân loại đất đai sử dụng trong đô thị và được phân bố theo 2 nhóm chính:

- **Nhóm chức năng bổ sung hoàn chỉnh cấu trúc đô thị:** Nhóm này chủ yếu là khu đất công cộng, khu đất cây xanh về các chức năng giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao được bố trí nhằm hoàn thiện cơ cấu đất đai đô thị cho các làng xóm đô thị hóa. Bên cạnh đó, một số chức năng công cộng cấp khu vực cũng được nghiên cứu bổ sung hoàn thiện nhằm đáp ứng về quy mô dân số, tính chất quản lý hành chính của cả khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa.

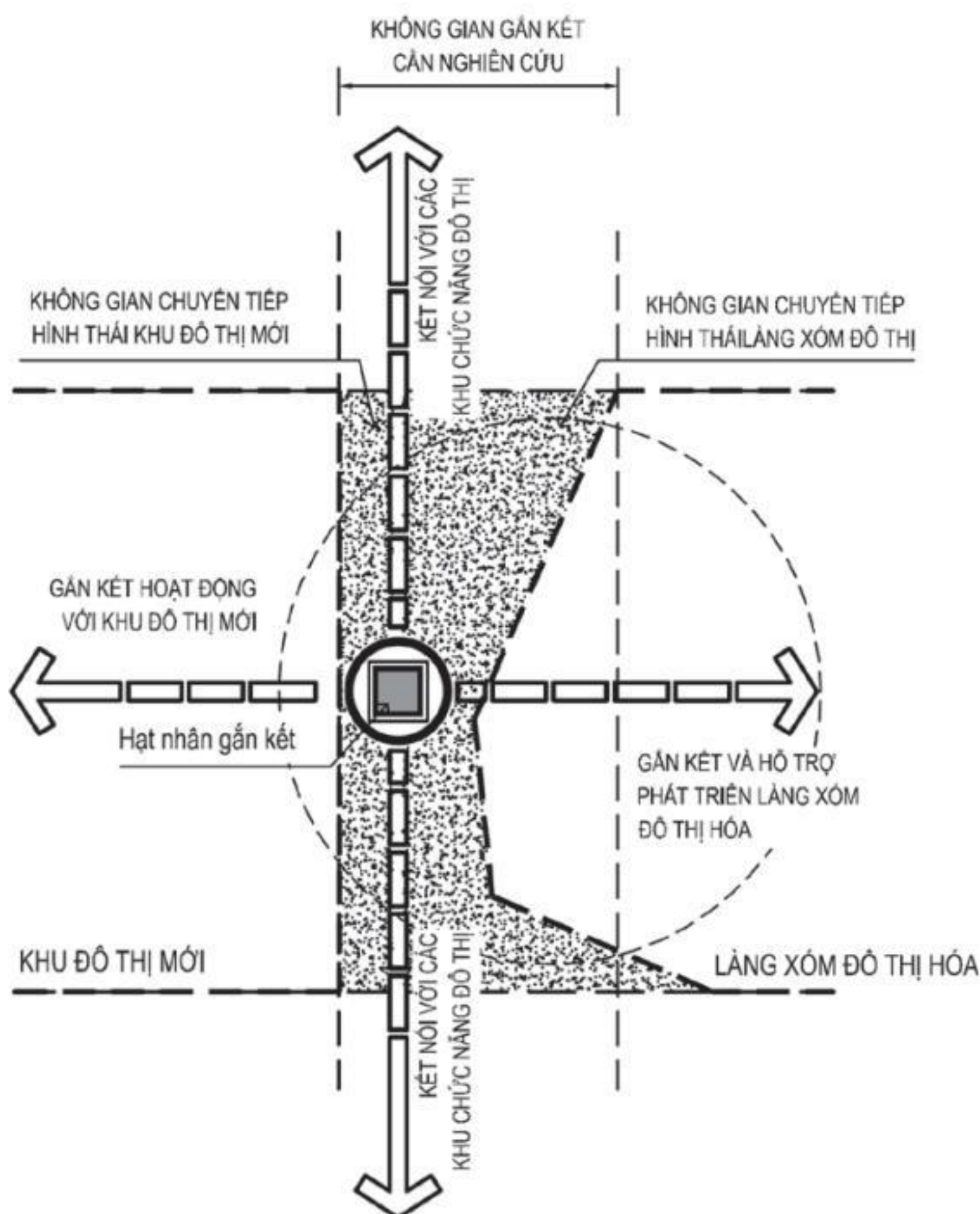
- **Nhóm chức năng bố trí tạo động lực phát triển:** Nhóm này chủ yếu là các chức năng về thương mại dịch vụ, nhà ở hỗn hợp và đường giao thông. Với đặc điểm chuyển đổi nghề nghiệp, sự giao lưu văn hóa tập quán giữa các

cộng đồng dân cư trong khu vực làng xóm đô thị hóa cũng như khu đô thị mới, các chức năng thương mại dịch vụ và nhà ở hỗn hợp được chú trọng phát triển. Bên cạnh đó, các khía cạnh của tài chính đầu tư xây dựng đô thị cũng đòi hỏi việc phân bổ quỹ đất đối ứng phù hợp. Mạng lưới giao thông được hình thành hài hòa và kết nối tiện lợi giữa các khu vực, và giữa các hoạt động khác nhau.

Đề xuất mô hình cấu trúc không gian gắn kết

Từ thực trạng và những yêu cầu đặt ra, mô hình tổng quát không gian gắn kết khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa thông qua các biểu hiện sau:

- Hạt nhân gắn kết được hình thành trên cơ sở phát triển, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội về văn hoá – giáo dục, thương mại – dịch vụ và nhà ở. Vị trí tạo



Hình 4: Mô hình tổng quát không gian gắn kết

lập hạt nhân gắn kết đảm bảo việc kết nối tới các khu chức năng đô thị, đảm bảo khả năng gắn kết tới làng xóm đô thị hóa và khu đô thị mới. Hạt nhân gắn kết được kết hợp với tổ chức không gian mở, nút giao cắt đi bộ nhằm tạo tuyến cảnh quan đi bộ liên hoàn giữa hai khu vực.

- Từ cơ sở hạt nhân gắn kết, vùng không gian gắn kết được hình thành chuyển tiếp hài hòa với cảnh quan làng xóm đô thị hóa và cảnh quan trong khu đô thị mới. Trong phạm vi nghiên cứu, các hoạt động kết nối bám dọc theo các tuyến liên kết, khai thác chủ yếu về các chức năng thương mại dịch vụ phù hợp với đặc điểm tập quán và khả năng chuyển đổi nghề nghiệp của người dân.

- Hình thái đặc trưng của không gian gắn kết chú trọng vào việc tạo lập sự hài hòa về kiến trúc công trình, phù hợp với nhu cầu phát triển. Khai thác các đặc trưng tập quán hiện có nhằm tạo lập các không gian chuyên đề, mang bản sắc riêng của không gian nghiên cứu.

ÁP DỤNG MÔ HÌNH CẤU TRÚC VÀO CÁC PHÂN LOẠI HÌNH THÁI KHÔNG GIAN THỰC TRẠNG

Từ các kết quả đánh giá thực trạng, phân loại các biểu hiện phân tách thiếu gắn kết, các dạng không gian gắn kết được đề xuất nhằm đưa ra giải pháp phù hợp. (bảng 2)

Bảng 2. Bảng đề xuất các dạng không gian gắn kết

STT	Phân loại thực trạng gắn kết	Đề xuất dạng không gian nghiên cứu
1	Không gian phân tách mềm: - Tồn tại khoảng cách nhất định có thể được chuyển đổi mục đích sử dụng đất. - Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 và phía Bắc sông Hồng	Không gian gắn kết mềm: - Nghiên cứu gắn kết không gian trên cơ sở sử dụng hiệu quả đất đai trong khoảng cách còn tồn tại giữa hai khu vực - Áp dụng tại các phân khu đô thị thuộc chuỗi đô thị phía Đông đường vành đai 4 và phía Bắc sông Hồng
2	Không gian phân tách cứng: - Phân tách rạch ròi bởi tuyến đường, kênh nước, và đã được xác định chức năng sử dụng đất - Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc khu vực nội đô mở rộng.	Không gian gắn kết cứng: - Nghiên cứu gắn kết không gian trên cơ sở tích hợp sử dụng trong những chức năng hiện có, cải tạo không gian phù hợp đảm bảo tính kết nối hoạt động - Áp dụng tại các phân khu đô thị thuộc khu vực nội đô mở rộng
3	Không gian đan xen hỗn hợp: - Không xác định được tuyến phân tách cụ thể, có biểu hiện đan xen lẫn nhau - Nằm chủ yếu trong các phân khu thuộc khu vực nội đô mở rộng.	Không gian gắn kết đan xen hỗn hợp - Nghiên cứu gắn kết không gian trên cơ sở đồng nhất về chức năng và đặc điểm không gian kiến trúc cảnh quan. Tạo lập vùng không gian mang tính chuyển tiếp rõ rệt - Áp dụng tại các phân khu đô thị thuộc khu vực nội đô mở rộng

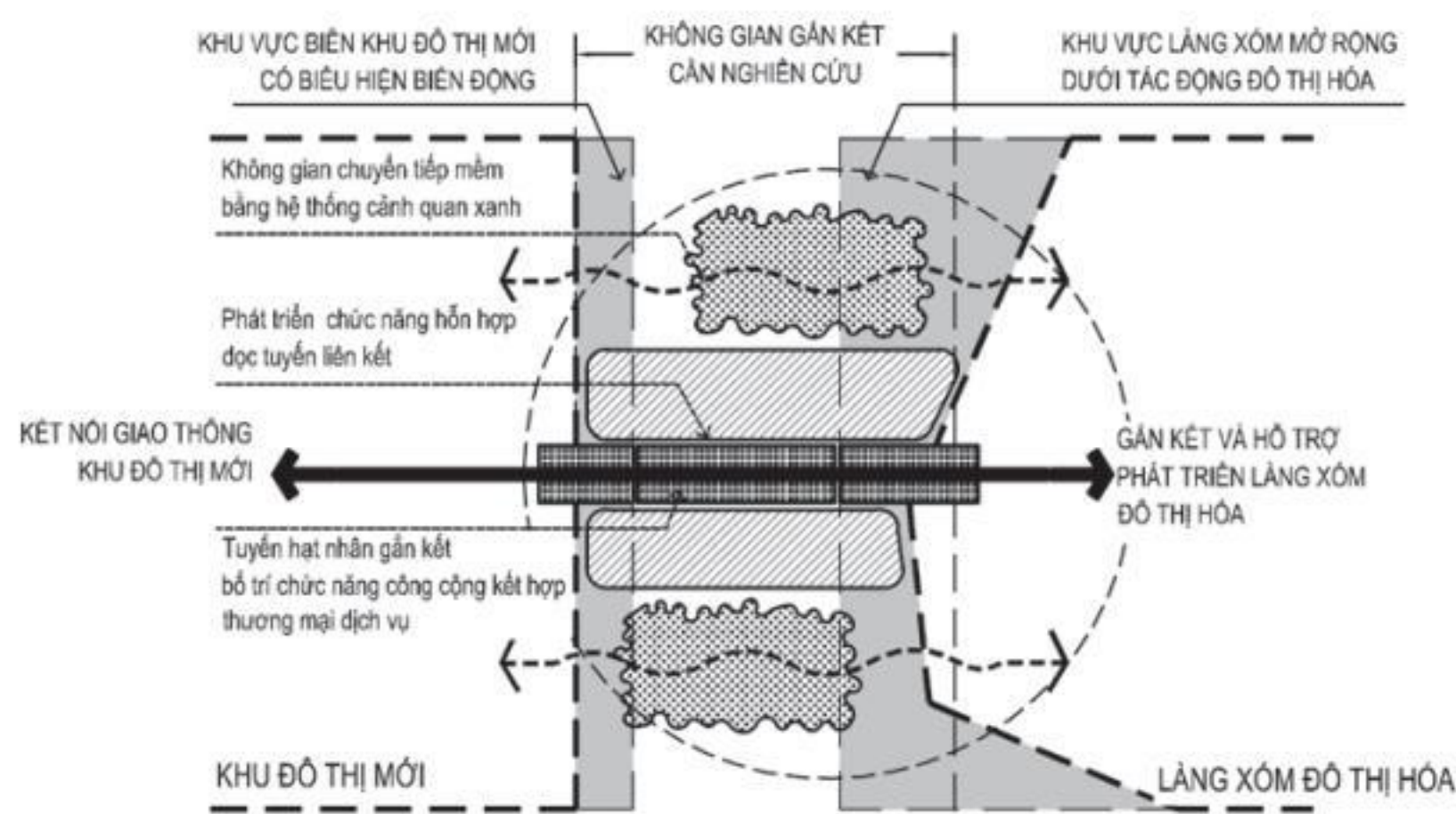
Theo các dạng không gian gắn kết, mô hình tổng quát được áp dụng vào: (1) Mô hình cấu trúc không gian gắn kết mềm; (2) Mô hình cấu trúc không gian gắn kết cứng; (3) Mô hình cấu trúc không gian gắn kết hỗn hợp.

Mô hình áp dụng vào cấu trúc không gian gắn kết mềm

Đặc điểm tồn tại khu đất, có khả năng chuyển đổi chức năng, giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa là lợi thế lớn cho việc thiết lập không gian gắn kết cả về chức năng và hình thái. Trong khía cạnh quy hoạch tổ chức không gian, khu vực này được hình thành song song hoặc sau quá trình xây dựng khu đô thị mới. Do vậy việc nghiên cứu

khu vực này cần được thực hiện đồng thời với nghiên cứu phát triển khu đô thị mới.

Cấu trúc chức năng: Nhóm chức năng đất đai bổ sung hoàn chỉnh cấu trúc đô thị được xác định chủ yếu gồm các chức năng đất công cộng, cây xanh phục vụ chuyển đổi vào cấu trúc đô thị của làng xóm hiện hữu, và khu đất bố trí các công trình hạ tầng xã hội phục vụ toàn khu vực. Những chức năng công cộng này được bố trí bám theo tuyến giao thông kết nối trực tiếp khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Chức năng cây xanh thể thao được bố trí phân tán theo đặc điểm cảnh quan hiện trạng nhằm duy trì và phát huy các giá trị đặc trưng.



Hình 5: Mô hình cấu trúc không gian gắn kết mềm

Nhóm chức năng tạo động lực phát triển và gắn kết chủ yếu gồm các chức năng về thương mại- dịch vụ, nhà ở hỗn hợp và giao thông. Trong đó, giao thông đóng vai trò quan trọng trong tạo lập tính liên kết chặt, đồng thời tạo cơ hội để tổ chức “không gian hội nhập” cho các hoạt động sinh kế của người dân. Các chức năng thương mại dịch vụ bố trí dọc tuyến giao thông, đan xen với các chức năng công cộng bổ sung và hoàn thiện cấu trúc. Nhà ở bao gồm nhà ở hỗn hợp phát triển mới và chỉnh trang chuyển đổi chức năng hỗn hợp trong các công trình nhà ở hiện hữu. Phân bố các chức năng nhà ở hỗn hợp trên cơ sở khu đất hiện có và mở rộng lân cận trên tuyến hạt nhân gắn kết.

Hình thái không gian: Với việc khai thác hiệu quả khoảng trống giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa, hình thái không gian kiến trúc cảnh quan được phát triển dọc theo tuyến giao thông kết nối trực tiếp khu đô thị mới với làng xóm đô thị hóa. Hai yếu tố đặc trưng nhận diện hình thái không gian gồm: (1) Mạng giao thông gắn kết; (2) Không gian chuyển tiếp mềm về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và đan xen giữa cảnh quan và công trình. Mạng giao thông phát triển theo các liên kết “ngang” trực tiếp gắn kết khu đô thị mới với làng xóm đô thị hóa. Các đường ngõ nhánh được phát triển từ trục kết nối chính, hình thành phù hợp với cơ sở các ngõ xóm, đường giao thông hiện trạng. Mạng lưới đường nhánh được kết hợp tạo lập thành mạng lưới đi bộ khép kín liên kết tới các chức năng hoạt động chính và các không gian mở, đảm bảo nhu cầu lưu thông hàng hoá cũng như đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế của các làng xóm sau khi chuyển đổi vào cấu trúc đô thị. Không gian chuyển tiếp mềm được nhận diện thông qua việc chuyển hóa hình thái đô thị - nông thôn bám theo tuyến giao thông kết nối trực tiếp khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Chiều cao, mật độ xây dựng công trình được phân bố trên cơ sở tập trung cao tại dọc tuyến giao thông, và thấp dần vào các khu vực xanh hiện hữu. Hình thức kiến trúc được kiểm

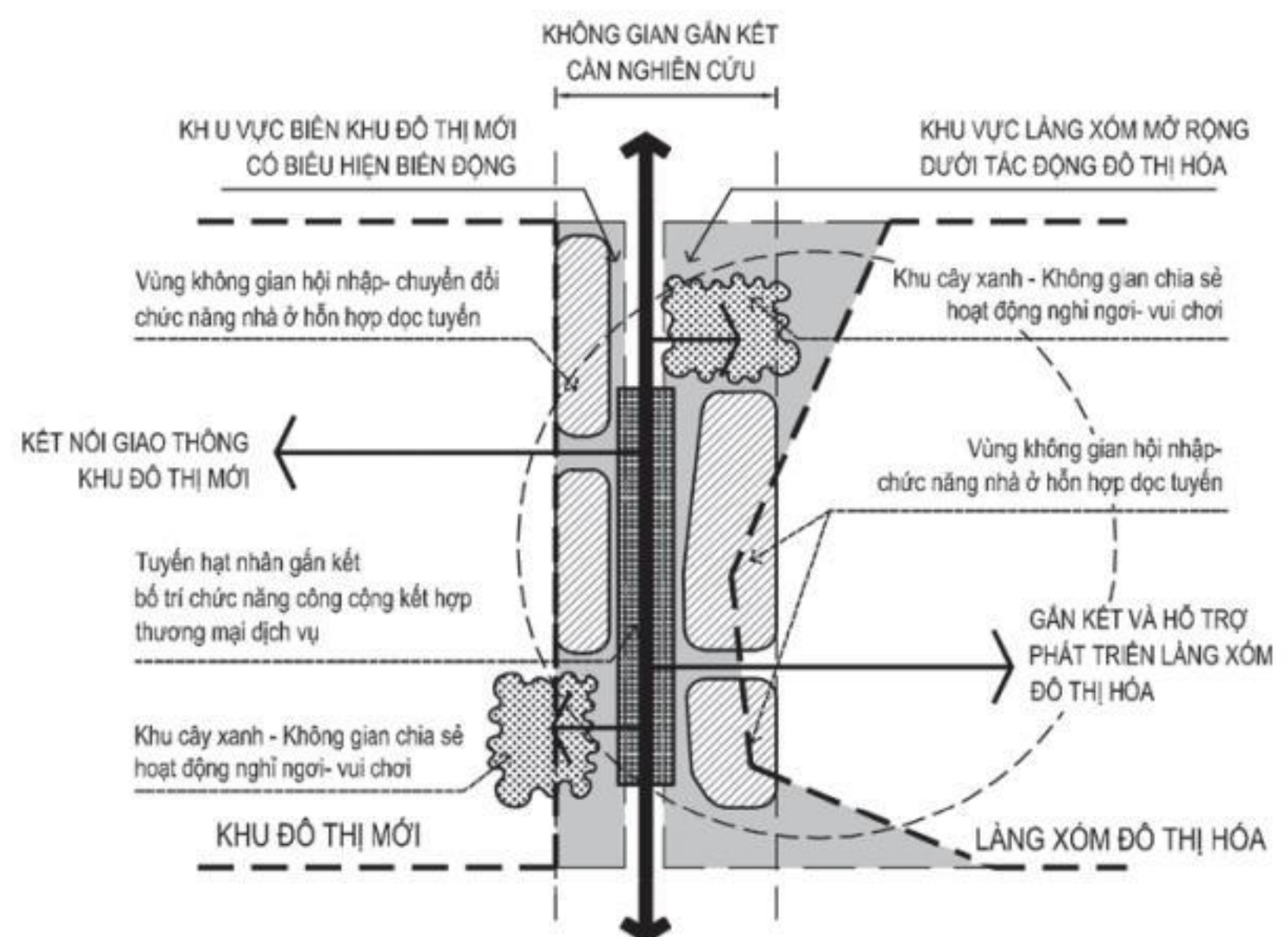
soát hài hòa các đặc điểm kiến trúc tại các khu vực đô thị hoá làng xóm. Việc kiểm soát được chú trọng vào ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo, các thống nhất về hình khối màu sắc và vật liệu sử dụng, không sao chép hoặc tạo lập sự tương phản khác biệt, đặc biệt là tới môi trường sinh thái. Không gian mở, khu cây xanh thể dục thể thao được đề xuất thiết lập trên cơ sở cải tạo từ các không gian xanh hiện có, thiết lập như vùng đệm giữa việc phát triển đô thị với bảo vệ cảnh quan nông thôn. Với đặc điểm tồn tại khoảng không gian giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hoá, cùng với việc kiểm soát hạn chế sự mở rộng lan tràn của các chức năng phát triển gắn kết không gian, những không gian xanh này được bảo vệ, đồng thời tạo lập môi trường sinh thái, nâng cao giá trị cho khu vực. Không gian gắn kết mang tới sự tiện lợi, thân thuộc cho các đặc điểm hoạt động mang bản sắc của khu vực, phù hợp với tập quán và thói quen của người dân, tạo nên đặc trưng riêng, có khả năng mang lại lợi thế trong phát triển kinh tế nội tại của khu vực.

Mô hình áp dụng vào cấu trúc không gian gắn kết cứng

Do đặc điểm tồn tại một khoảng cách hẹp đã xác định chức năng rõ ràng,

không gian cần tạo lập sự gắn kết về sử dụng và chia sẻ không gian hiệu quả về phân bố chức năng và hoạt động sử dụng. Việc tồn tại những phân cách cứng như tường rào, hào nước hay tuyến giao thông không cho phép giao cắt qua đường hạn chế sử dụng không gian, gia tăng khoảng cách xã hội là những biểu hiện tiêu cực cần thiết phải có tác động điều chỉnh. Mặt khác, khu vực làng xóm đô thị hoá và khu đô thị mới hầu hết đã hoàn thiện về chức năng đất đai, do vậy việc hình thành trung tâm của gắn kết chủ yếu dựa trên cơ sở phân bố các hoạt động thương mại truyền thống, hoạt động dịch vụ đô thị và mạng lưới giao thông liên hoàn.

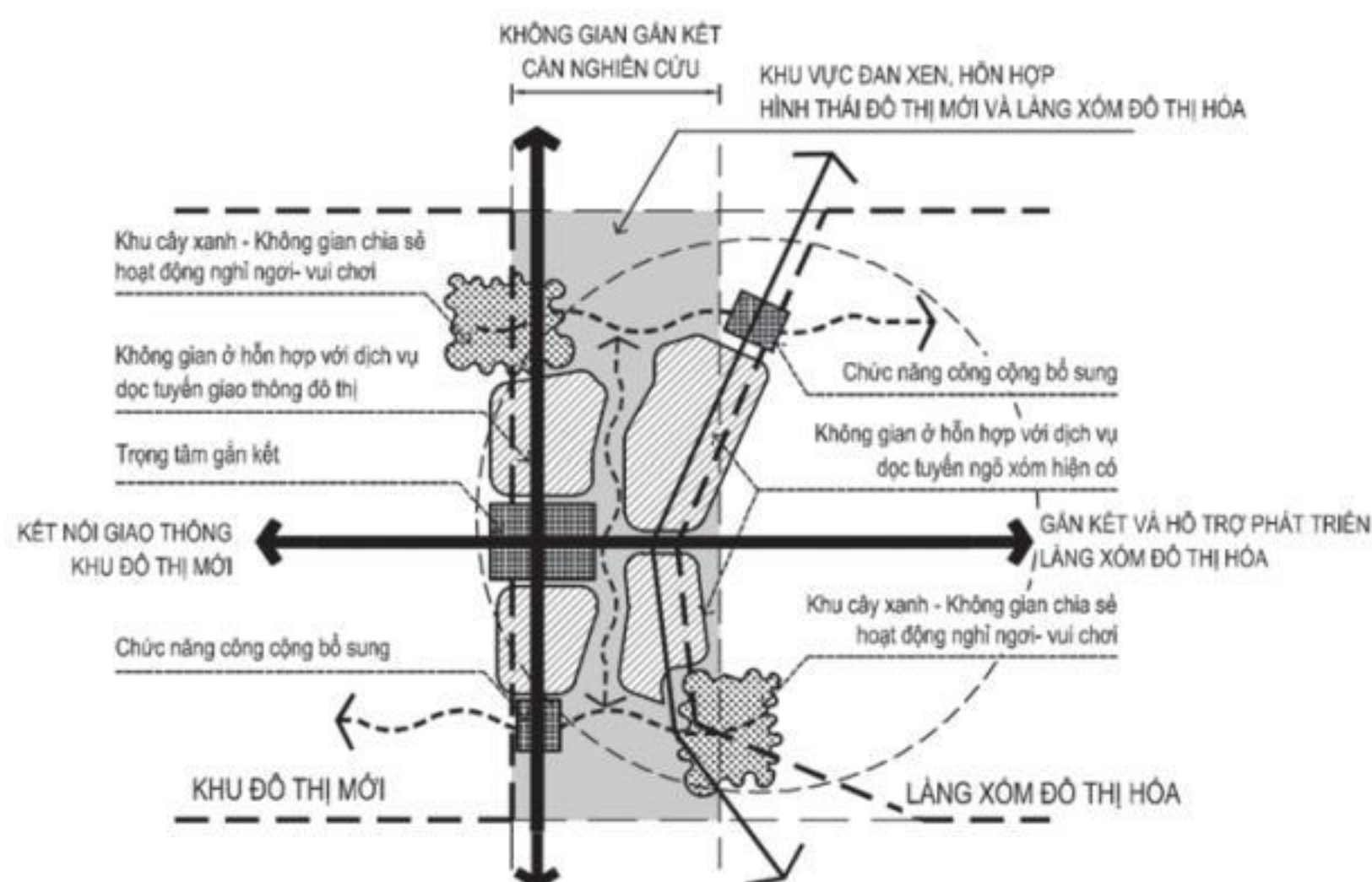
Cấu trúc chức năng: Nhóm chức năng đất đai bổ sung, hoàn chỉnh cấu trúc đô thị được xác định chủ yếu gồm khu đất bố trí các công trình hạ tầng xã hội phục vụ toàn khu vực. Những chức năng công cộng này được bố trí trên tuyến phân định ranh giới khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Tại không gian nghiên cứu, làng xóm hầu hết đã được chuyển đổi vào trong đô thị nhưng các chỉ tiêu về đất công cộng, cây xanh cấp nhóm ở hầu hết đạt thấp hơn mức chỉ tiêu. Do vậy, việc bổ sung chủ yếu thông qua việc cải tạo các khu đất trống, xen kẹt hiện



Hình 6: Mô hình cấu trúc không gian gắn kết cứng

có, và kết hợp với các không gian mở hiện có bên phía khu đô thị mới. Đồng thời, thông qua việc cải tạo chỉnh trang các công trình công cộng hiện có bên phía làng xóm đô thị hóa, nâng cao năng suất sử dụng đáp ứng một phần nhu cầu sử dụng của dân cư bên phía khu đô thị mới. Việc bổ sung và hoàn thiện chức năng đô thị này đóng vai trò gắn kết chính cho tạo lập không gian. Nhóm chức năng tạo động lực phát triển chủ yếu gồm các chức năng về thương mại-dịch vụ và nhà ở hỗn hợp. Trong đó, thương mại- dịch vụ được hình thành kết hợp cùng với việc phân bố các công trình công cộng tạo động lực hình thành tuyến gắn kết chính. Nhà ở cho phép chuyển đổi sang chức năng hỗn hợp nhằm phù hợp với nhu cầu hiện tại của người dân và đặc tính hoạt động kinh tế đang diễn ra tại đây. Chức năng nhà ở mới được đề xuất trên cơ sở chuyển đổi quỹ đất sử dụng kém hiệu quả nhằm mang lại nguồn lợi kinh tế nhất định cho đầu tư phát triển không gian.

Hình thái không gian: Do đặc điểm về tồn tại sự phân tách rõ ràng bởi tuyến giao thông, kênh nước, thậm chí là hàng rào, hình thái không gian gắn kết được biểu hiện thông qua các yếu tố cứng, gồm: (1) Thiết lập tuyến cảnh quan, tổ chức không gian hội nhập của các luồng, tuyến kết nối; (2) Kiểm soát kiến trúc cảnh quan theo các lớp công trình nhằm đảm bảo sự chuyển hóa giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Tuyến cảnh quan chính của không gian gắn kết cứng được hình thành trên cơ sở tuyến giới hạn phân định giữa khu đô thị mới với làng xóm đô thị hoá. Đặc trưng của tuyến là sự tập trung các công trình thương mại dịch vụ và nhà ở hỗn hợp và các không gian mở đan xen. Trên tuyến tổ chức đa dạng hoạt động, tạo động lực thu hút các nguồn lực phát triển khu vực, đồng thời là cơ hội chuyển đổi nghề nghiệp của người dân. Các tuyến nhánh hình thành trên cơ sở hiện trạng đường ngõ hiện có liên kết với các chức năng chính trong từng khu vực liên quan như khu vực các công trình văn hoá tín ngưỡng của làng



Hình 7. Mô hình không gian gắn kết có sự đan xen hỗn hợp

xóm hay các chức năng công cộng đô thị trong khu đô thị mới. Khai thác kết hợp trên tuyến những không gian mở, không gian xanh nhằm tăng cường khả năng đáp ứng về nhu cầu nghỉ ngơi vui chơi của cư dân trong khu đô thị mới lẫn trong làng xóm hiện hữu. Kiểm soát kiến trúc cảnh quan theo lớp công trình, trong đó chú trọng và tính hài hòa giữa hai lớp công trình tiếp giáp với tuyến cảnh quan chính của bên phía làng xóm đô thị hóa và khu đô thị mới. Hình thái không gian định hình theo hướng hạn chế tối đa các khác biệt giữa hai khu vực dân cư, thông qua các giải pháp cải tạo hình khối, chiều cao khối tích xây dựng, bổ xung đan xen chia sẻ các không gian mở. Chiều cao xây dựng, nhìn chung, có xu hướng chuyển tiếp thấp dần về phía làng xóm đô thị hoá. Khối tích công trình lớn bên phía khu đô thị mới được phân chia nhỏ hơn, các công trình mạnh mẽ bên phía làng xóm đô thị hóa cần được hợp khối. Hình thức kiến trúc công trình được định hình chung theo các đặc điểm kiến trúc truyền thống. Hạn chế sử dụng các vật liệu tương phản với các thẩm mỹ kiến trúc làng xóm hiện có nhằm tạo môi trường thân thiện, không tách biệt. Không gian gắn kết được hình thành trên cơ sở phân bố đa dạng các không gian hoạt động, đảm bảo cho nhu cầu, thói quen, thời gian cho các đối tượng sử dụng khác nhau liên quan tới khu vực nghiên cứu.

Các không gian đề xuất được tổ chức hướng tới sự chuyển đổi linh hoạt, sử dụng đa mục đích khác nhau.

Mô hình áp dụng vào cấu trúc không gian gắn kết đan xen hỗn hợp

Không gian đan xen, hỗn hợp được đề xuất trên cơ sở cải tạo chỉnh trang các đặc điểm khác nhau về chức năng và hình thức kiến trúc cảnh quan, tạo lập cảnh quan đồng nhất mang biểu hiện vùng không gian chuyển tiếp giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Có thể thấy, đây là không gian phức tạp ngay từ việc tổ chức thiết lập chiều cao, mật độ xây dựng tới những quy định về quản lý và trật tự xây dựng. Với đặc thù này, việc đưa ra giải pháp cho tổ chức không gian cần chú trọng nhiều vào các giá trị kinh tế mang lại cho người dân đang sinh sống tại đây nhằm tiến tới sự đồng thuận. (hình 7)

Cấu trúc chức năng: Nhóm chức năng đất đai bổ sung, hoàn chỉnh cấu trúc đô thị được xác định chủ yếu các chức năng công cộng cấp nhóm ở, các sân chơi nhỏ nhằm nâng cao điều kiện sống cho người dân trong làng xóm đô thị hóa. Trong không gian nghiên cứu, quỹ đất dành lại cho bổ sung các chức năng này là hạn hẹp, cần cân đối sử dụng tiết kiệm và hợp lý. Do vậy, việc triển khai áp dụng trong thực tế cần có những giải pháp mạnh về thu hồi và chuyển đổi

mục đích sử dụng đất, đồng thời hình thành các liên kết tới các không gian mở trong các công trình bên phía khu đô thị mới, các không gian văn hóa trong làng xóm hiện hữu. Nhóm chức năng tạo động lực phát triển gồm tổ chức giao thông, thương mại- dịch vụ và nhà ở hỗn hợp. Trong đó, giao thông đóng vai trò quan trọng nhằm tạo lập tính gắn kết và cải thiện môi trường sống tại đây. Chức năng giao thông được hình thành đa dạng, vừa đảm bảo giao thông qua lại vừa đảm bảo cho các hoạt động sinh hoạt. Chức năng thương mại dịch vụ được bố trí thuận tiện về khả năng kết nối tới các khu vực chức năng đô thị khác và thuận lợi cho các nhu cầu trao đổi hàng hóa của người dân. Các phân tách cụm chức năng hỗn hợp ở với thương mại dịch vụ cần có những xác định phù hợp về các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu vực nhằm đảm bảo quyền lợi nhu cầu của người dân, nâng cao chất lượng hoạt động kinh tế khu vực.

Hình thái không gian: Với đặc tính đan xen, không xác định ranh giới giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa, vì vậy không gian có hình thái đồng nhất và có đặc trưng về vùng không gian chuyển tiếp, gồm: (1) Thiết lập vùng không gian đồng nhất thông qua kiểm soát mật độ xây dựng, khối tích chiều cao công trình; (2) Hình thành tuyến không gian đặc trưng tiếp giáp với làng xóm đô thị hóa và khu đô thị mới. Về thiết lập vùng không gian đồng nhất, hình thái chung có xu hướng chuyển hoá từ hình thái đô thị sang hình thái làng xóm về khối tích, tầng cao. Các công trình trong khu vực được kiểm soát nhằm tránh tạo sự tương phản khác biệt quá lớn. Các định hình kiến trúc được bám dọc theo hai bên tuyến giao thông đề xuất và phù hợp với

cảnh quan của đối tượng lân cận. Kiểu dáng kiến trúc được thiết lập phù hợp với bối cảnh biến động kinh tế - xã hội tại đây. Các chỉ tiêu về kiến trúc - quy hoạch được xem xét vận dụng linh hoạt đáp ứng cho nhu cầu phát triển. Trên hai tuyến tiếp giáp với khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa, khai thác các yếu tố đặc trưng của vùng cảnh quan chi phối (làng xóm hoặc đô thị mới) trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Các biểu hiện về hình khối, mật độ khoảng lùi cần phản ánh đặc trưng ý đồ gắn kết không gian tại đây. Các liên kết ngang cảnh quan được xác định trên cơ sở của các phân bố trung tâm và mạng đường ngõ xóm hiện có của không gian. Khai thác các yếu tố đặc trưng về tập quán sinh hoạt của người dân trong hình thành không gian dọc tuyến tiếp giáp với làng xóm đô thị hóa, hỗ trợ và nâng cao chất lượng hoạt động cho việc chuyển đổi nghề nghiệp của người dân. Khai thác các hệ thống cây xanh mặt nước bên trong nhằm nâng cao cải thiện điều kiện môi trường trong khu vực, đồng thời tạo địa điểm tập trung các đấu nối liên kết giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hóa. Đề xuất mở rộng và cho phép liên kết tới hoạt động công cộng trong làng xóm và khu đô thị lân cận nhằm nâng cao chất lượng đời sống và tính gắn kết trong phát triển đô thị.

KẾT LUẬN

Với tốc độ đô thị hoá hiện nay tại thủ đô Hà Nội, việc chuyển hoá nhiều làng xóm nông nghiệp vào đô thị là thực tế khách quan. Với tốc độ đô thị hoá nhanh đã xuất hiện nhiều hơn những khu vực đan xen hình thái của khu đô thị mới và làng xóm đô thị hoá nhưng thiếu những kiểm soát phát triển xây dựng cụ thể. Vấn đề này đã và đang đưa tới một bộ mặt khác,

tiêu cực hơn, trong bức tranh tổng thể phát triển Thủ đô.

Việc nghiên cứu gắn kết không gian không chỉ dừng lại ở mức độ kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, mà những nội dung nghiên cứu còn chịu đòi hỏi của các vấn đề về hoà nhập các cộng đồng dân cư cũ và mới, hoà nhập với đời sống đô thị, nâng cao chất lượng sống và phát huy, bảo vệ các giá trị đặc trưng truyền thống. Thông qua các biểu hiện và tổ chức không gian, sự gắn kết giữa khu đô thị mới và làng xóm đô thị hoá cần phản ánh được và phù hợp với các hoạt động kinh tế - xã hội và môi trường mang tính chất riêng cho khu vực. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Phạm Hùng Cường. (2000), Chuyển đổi cấu trúc làng xã vùng ven đô thị lớn đồng bằng sông Hồng trong quá trình Đô thị hóa, Luận án tiến sĩ Kỹ thuật, Trường đại học Xây dựng, Hà Nội
- [2]. Nguyễn Ngọc Hiếu. (2010), Quản lý chuyển đổi đất kẹt và đất ven dự án trong quá trình Đô thị hóa (tình huống nghiên cứu tại Hà Nội), Đề tài nghiên cứu khoa học cấp khoa, Học viện chính trị - hành chính quốc gia Hồ Chí Minh
- [3]. Trần Hùng; Nguyễn Quốc Thông. (1995), Thăng Long - Hà Nội, mười thế kỷ Đô thị hóa, Nhà xuất bản xây dựng, Hà Nội
- [4]. Micheal Leaf. (2000), Vùng ven đô của Việt Nam: Việc quản lý hành chính sự phát triển đô thị của Hà Nội, Tạp chí Xã hội học, 3 (71),
- [5]. Trịnh Duy Luân. (1996), Những chiều cạnh kinh tế - xã hội trong sự tiến hóa của mô hình nhà ở đô thị Hà Nội, Xã hội học, Số 1(53), 15-19,
- [6]. Đào Thế Tuấn. (2010), Đô thị hóa và Đô thị hóa ven đô ở Hà Nội, Hội thảo khoa học quốc tế kỷ niệm 1000 năm Thăng Long - Hà Nội,
- [7]. Basil van Horen. (2005), City profile: Hanoi, Cities, Elsevier, Vol: 22(No.2), 161-173,
- [8]. Lương Tú Quyên, Đỗ Thị Kim Thành (2009), Mô hình hợp lý cho các khu đô thị mới ở Hà Nội, tạp chí Ashui, Hà Nội.
- [9]. Hoàng Đình Tuấn (1999), Tổ chức không gian kiến trúc làng ngoại thành trong quá trình Đô thị hóa ở Hà Nội đến năm 2020 với việc gìn giữ và phát triển những giá trị văn hóa truyền thống, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Hà Nội.

Abstract

Under ongoing of urbanization, many agricultural villages are transformed into urban structure. This issue has impacted and created the space, which contains the mixture of urban and rural morphology. Coherence is required to resolve the disagreement in using this place. With the aim of sustainable development, the coherence of two entities needs to solve the transportation and infrastructure issue, the social contradiction, urban integration, economic activities and preservation

Keywords: Spatial design, Coherence space, Urbanized village, New residential area, Urban development.

Kiến tạo không gian đô thị các khu đô thị mới ở Hà Nội

TRONG NHỮNG THẬP KỶ GẦN ĐÂY, HÀNG TRĂM KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐÃ ĐƯỢC XÂY DỰNG TẠI NGOẠI Ô CÁC THÀNH PHỐ ĐANG MỞ RỘNG Ở VIỆT NAM. KHU ĐÔ THỊ MỚI ĐƯỢC QUẢNG BÁ NHƯ MỘT MÔ HÌNH MỚI VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM TRONG THỜI KỲ SAU “ĐỔI MỚI”.

BÀI VIẾT ĐỂ CẬP ĐẾN CÁC KHÁI NIỆM QUY HOẠCH ĐÔ THỊ MỚI DỰA TRÊN CÁC NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH Ở BỐN KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI HÀ NỘI VÀ NGHIÊN CỨU CÁC CHÍNH SÁCH ĐÔ THỊ GIAI ĐOẠN 1990-2000. ĐÓNG GÓP CHO VIỆC HIỂU RÕ HƠN QUÁ TRÌNH QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM ĐỒNG THỜI THẢO LUẬN VỀ CHẤT LƯỢNG ĐÔ THỊ TRONG BỐI CẢNH MỘT NƯỚC ĐÔ THỊ HÓA NHANH Ở CHÂU Á.

NGHIÊN CỨU TRONG BÀI VIẾT CHO THẤY, CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI LÀ SẢN PHẨM CỦA THỜI KỲ CHUYỂN GIAO TRONG ĐÓ VAI TRÒ CHỦ ĐẠO CỦA NHÀ NƯỚC TRONG XÂY DỰNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ ĐANG THAY ĐỔI, VÀ VAI TRÒ CỦA DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN NGÀY CÀNG TĂNG LÊN. CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI LÀ SẢN PHẨM LAI TẠO CỦA HỆ THỐNG QUY HOẠCH DO NHÀ NƯỚC CHỈ ĐẠO, DOANH NGHIỆP THỰC HIỆN SONG SONG VỚI HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG TỰ PHÁT CỦA NGƯỜI DÂN. HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG TỰ PHÁT ĐÓNG GÓP VÀO CHẤT LƯỢNG ĐÔ THỊ CỦA CÁC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ MỚI, TRONG KHI VIỆC XÂY DỰNG CÁC KHÔNG GIAN TƯ HỮU PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH KINH DOANH CỦA CÁC DOANH NGHIỆP LÀ MỘT MỐI ĐE DỌA ĐẾN ĐỜI SỐNG CỘNG ĐỒNG.

PGS.TS. **TRẦN HOÀI ANH**

Khoa nghiên cứu đô thị,
Đại học Malmö, Thụy Điển



ĐÔ THỊ HÓA VÀ CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI

Trong những thập kỷ gần đây, các thành phố Việt Nam đã trải qua quá trình đô thị hóa nhanh chóng, trong đó có phát triển đô thị quy mô lớn ở vùng ngoại vi các thành phố. Đây là mô hình phát triển đô thị dưới hình thức các khu đô thị mới, phát triển đồng bộ về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và xã hội ở ngoại vi thành phố. Đa số các khu đô thị mới có diện tích lớn đến vài trăm héc ta được quy hoạch phát triển

theo hướng độc lập, khép kín. Trong chiến lược phát triển quốc gia, khu đô thị mới được coi là mô hình phát triển đô thị thích hợp cho phát triển đô thị tại Việt Nam (UBND TP Hà Nội, 2001; Chính phủ Việt Nam, 2006)...

Quá trình đô thị hóa tại Hà Nội tăng cường đáng kể từ năm 2008, khi thành phố sát nhập với một số vùng nông thôn lân cận và tăng diện tích lên gấp ba lần. Cho đến nay, hơn 150 khu đô thị mới đã được quy hoạch, 50 được triển khai và số còn lại đang trong giai đoạn thiết kế, giải phóng mặt bằng và

xây dựng. Hầu hết các dự án nằm cách trung tâm thành phố 7-12 km.

Việc phát triển đô thị ven đô với quy mô lớn đã xuất hiện ở nhiều thành phố Châu Á. Trong bối cảnh các nước Đông Nam Á, giới khoa học có những quan điểm khác nhau về hiện tượng này. Nhiều người cho là phát triển đô thị phản ánh sự tăng trưởng của việc kiến tạo không gian đô thị theo ý tưởng tự do mới (Pow, 2009), tư hữu hóa quy hoạch (Shatkin, 2008), và phát triển đô thị dưới sự chỉ đạo của khu vực kinh tế tư nhân dẫn đến các hiện tượng tư hữu

hóa và thương mại hóa không gian đô thị (Douglas & Huang, 2007). Nhiều nhà nghiên cứu đã liên hệ sự phát triển đô thị ven đô quy mô lớn ở các thành phố Châu Á với sự phát triển của các cộng đồng khép kín và/hoặc “thành phố vành đai” từng xuất hiện ở nhiều nước phương Tây – dẫn đến sự giảm không gian công cộng, phân mảnh đô thị và xã hội (Douglas & Huang, 2007). Một số khác cho rằng, phát triển đô thị ở Việt Nam (và Trung Quốc) cần phải được xem xét trong bối cảnh đổi mới về kinh tế và chính trị theo hướng xã hội chủ nghĩa kết hợp với kinh tế thị trường (McGee, 2009). Bài viết này sẽ phân tích mô hình phát triển đô thị nói trên qua các nghiên cứu điển hình về bốn khu đô thị mới tại Hà Nội. Các nghiên cứu này nhằm hiểu rõ hơn mô hình phát triển khu đô thị mới về mặt chính sách đô thị và chất lượng không gian đô thị. Những cơ chế gì có tác động đến phát triển không gian đô thị được triển khai tại các khu đô thị mới là gì? Các loại không gian đô thị nào đang được xây dựng? Đây sẽ là cơ sở để thảo luận về tương lai đô thị của Hà Nội: Chúng ta đang kiến tạo ra các dạng môi trường đô thị nào và đang nuôi dưỡng đời sống đô thị kiểu nào?

KHUNG LÝ THUYẾT

Nghiên cứu được trình bày trong bài viết này được thực hiện tại bốn khu đô thị mới tại Hà Nội nhằm mục đích hiểu rõ hơn sự phát triển đô thị về mặt phát triển không gian đô thị trong bối cảnh xã hội chuyển đổi theo như lập luận của McGee (2009) và về chất lượng không gian đô thị dựa theo các lập luận của Madanipour (2003), Jacobs (1961), và Gehl (2012).

Xây dựng không gian đô thị trong thời kỳ đổi mới

Quá trình đô thị hóa ở Việt Nam diễn ra trong bối cảnh xã hội đang chuyển đổi từ nền kinh tế tập trung sang kinh tế thị trường. Bài viết nghiên cứu các khu đô thị mới theo quan điểm sản xuất không gian đô thị của McGee

(2009), một quan điểm nhấn mạnh về các thay đổi về kinh tế và chính trị ở một xã hội trong thời kỳ chuyển đổi. Quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường tại Việt Nam diễn ra dần dần, khác với quá trình tương tự tại Liên Xô và các nước Đông Âu cũ (Tran & Yip, 2008; McGee 2009). McGee (2009) cho rằng đô thị hóa ở Việt Nam (và Trung Quốc) nên được nhìn nhận là các quá trình kiến tạo không gian lai hợp, là kết quả của sự kết hợp các yếu tố xã hội chủ nghĩa với cơ chế thị trường. Đây là các quá trình trong đó thành phần kinh tế tư nhân đang có ảnh hưởng ngày càng lớn hơn, trong khi nhà nước vẫn giữ vai trò chính trong việc lập kế hoạch và chỉ đạo thực hiện các chiến lược phát triển quốc gia và địa phương (Ngân hàng Thế giới, 2011).

Đặc điểm chính của quá trình kiến tạo không gian chuyển tiếp này là yếu tố linh hoạt và hiệp thương trong mối quan hệ giữa nhà nước và xã hội (Koh, 2004; McGee, 2009). Quá trình đô thị hóa vừa do nhà nước chỉ đạo vừa do nhân dân dẫn đầu. Một mặt, nó là dự án dựa theo quy hoạch và tầm nhìn cấp nhà nước nhằm mục đích đạt được các mục tiêu chính trị, xã hội và sự phát triển tổng thể (McGee, 2009, p. 232). Mặt khác, đô thị hóa được tạo nên bởi các hoạt động mưu sinh và sử dụng không gian hàng ngày của các cá nhân, hộ gia đình và các nhóm kinh tế. Quá trình xây dựng không gian đô thị chịu tác động của các động lực từ phía chính quyền, doanh nghiệp và quần chúng nhân dân. Các động lực của chính quyền gồm có các nhân tác cấp địa phương và cấp trung ương, nước ngoài và các điều lệ nghị quyết, chính sách của nhà nước. Doanh nghiệp tác động thông qua các hoạt động xây dựng đô thị của các thành phần kinh tế khối nhà nước và tư nhân. Tác động của quần chúng thể hiện qua các hoạt động xây dựng không gian đô thị của các hộ gia đình và các doanh nghiệp quy mô nhỏ. Đô thị hóa là các quá trình kiến tạo không gian phức tạp và bao gồm nhiều bước thương lượng, đối kháng và thỏa

hiệp giữa ba khối động lực chính nói trên (McGee, 2009, p.235).

Trong những năm đầu đổi mới, mặc dù các chính sách của nhà nước đóng vai trò định hướng cho quá trình đô thị hóa với sự tham gia của các doanh nghiệp nhà nước, chính “thành phần kinh tế đại chúng” mới là động lực chủ đạo thúc đẩy quá trình đô thị hóa nói trên. Việc các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở – được Geertman gọi là hoạt động “tự quản” (2007) - là ví dụ nổi bật về vai trò chủ đạo của thành phần đại chúng. Vào cuối thập kỷ 90 và đầu những năm 2000, chiến lược phát triển đô thị có thay đổi đáng kể theo hướng khuyến khích thành phần kinh tế doanh nghiệp phát triển theo quy mô lớn (Trần & Yip, 2008). Sự phát triển các khu đô thị mới là một phần của chiến lược đô thị mới.

Vai trò của ba tác động này trong việc kiến tạo không gian đô thị là gì và chúng thể hiện trong các khu đô thị mới như thế nào? Có phải chúng ta đang chứng kiến sự bành trướng của khối doanh nghiệp trong xây dựng không gian đô thị và việc rút lui của thành phần kinh tế nhà nước và đại chúng? Đồng quan điểm với McGee và dựa trên nghiên cứu tại một khu đô thị mới tại Hà Nội, Labbé và Boudreau (2007) cho rằng mô hình khu đô thị mới có thể được xem là kết quả của hệ thống lai tạo trong việc kiến tạo không gian đô thị qua việc kết hợp những ý tưởng quy hoạch hiện hành bắt nguồn từ hệ thống xã hội chủ nghĩa với yêu cầu mới của thị trường. Bài viết tập trung minh họa vai trò của các thành phần kinh tế nhà nước, doanh nghiệp và đại chúng trong việc kiến tạo không gian đô thị tại các khu đô thị mới, đồng thời phân tích chất lượng và các thể loại không gian đô thị đang được tạo ra trong các khu này.

Quá trình kiến tạo không gian đô thị và chất lượng đô thị

Ý tưởng về chất lượng đô thị liên quan đến các hoạt động kiến tạo không gian của người dân được Jacobs khởi xướng (1961) nhằm phản đối quy hoạch theo

trào lưu hiện đại ở Mỹ trong những năm 1950. Quy hoạch theo trào lưu hiện đại tập trung vào phân khu chức năng và tạo ra không gian đô thị vô hồn khi người dân không có mặt trên đường phố. Jacobs cho rằng thành phố có sức sống là nhờ có các hoạt động tự quản do người dân khởi xướng và nhằm phục vụ người dân. Theo Jacobs, sự đa dạng chức năng, giao lưu trên vỉa hè, sự đa dạng các nhóm xã hội, văn hóa và sự phong phú của thức kiến trúc các công trình là các yếu tố tạo nên không gian đô thị sống động. Đường phố nội thành Hà Nội thể hiện rõ nét khía cạnh này với sự đa dạng và đầy màu sắc cuộc sống, với các hoạt động sử dụng không gian linh hoạt trên vỉa hè và đường phố của người dân qua các hoạt động điều đình và chiếm hữu sử dụng không gian đô thị trong đời sống hàng ngày (Drummond, 2000). Quan điểm này cũng được Schumacher đồng tình (1986). Schumacher cho rằng các hoạt động sử dụng không gian của quần chúng ở khu vực công cộng là rất cần thiết cho đời sống đô thị, vì thế mục tiêu quan trọng của thiết kế đô thị là làm thế nào để lôi kéo mọi người ra đường phố. Thiết kế công trình, đặc biệt là cách công trình tiếp cận với đường phố và vỉa hè có thể có tác động tích cực hoặc tiêu cực đến việc sử dụng chúng. Gehl (2012) đưa ra quan điểm tương tự về một số điểm cần để ý khi thiết kế công trình để có thể khuyến khích việc sử dụng không gian của người dân và tương tác xã hội. Gehl xem tầng trệt của tòa nhà là điểm tiếp xúc giữa tòa nhà và thành phố; thiết kế của các mặt giao tiếp này - Gehl gọi là "các cạnh" - có ảnh hưởng đến việc sử dụng vỉa hè và mức độ sống động của thành phố. Các tòa nhà với các "cạnh mềm", ví dụ như mặt tiền tầng trệt mở ra mặt phố và mặt tiền chia thành nhiều đơn vị hẹp với nhiều cửa ra vào góp phần tạo ra sự sinh động của thành phố. Các tòa nhà với "cạnh cứng" như các tầng trệt đóng kín và mặt tiền đơn điệu có tác dụng tiêu cực với các hoạt động trên vỉa hè. Uy thế ngày càng tăng của nguồn vốn

doanh nghiệp trong xây dựng không gian đô thị ở các nước châu Âu cũng như châu Á là một vấn đề đang được quan tâm trong các tài liệu nghiên cứu đô thị gần đây. Các hoạt động xây dựng không gian đô thị do doanh nghiệp đầu tư thường chạy theo lợi nhuận và thường hướng tới việc phát triển không gian riêng biệt với các chức năng đặc biệt và nhóm người dùng đặc cách. Các không gian đô thị do doanh nghiệp xây dựng là không gian trật tự và có kiểm soát, đồng nhất về thẩm mỹ. Chúng tạo thành các khu vực giống nhau để nhận biết và dùng làm nơi ẩn dật của giới thượng lưu để né tránh giao tiếp với mọi sự khác biệt (Dowling và cộng sự, 2012; Flusty, 2001; MacLeod & Ward, 2002). Sự phát triển này, được định nghĩa là "thành phố doanh nghiệp", thường gắn liền với sự tư nhân hóa và thương mại hóa không gian đô thị, sự suy giảm không gian công cộng và phân biệt xã hội (Douglas & Huang, 2007; MacLeod & Ward, 2002). Không gian và dịch vụ công cộng bị lãng quên hoặc bị thay thế bởi các không gian tư nhân hóa và đặc cách (như là các trung tâm thương mại, cửa hàng và siêu thị). Những đặc tính đô thị do Jacobs (1961) và Gehl (2012) khuyến cách - sự đa dạng, đa chức năng thành phần dân cư, văn hóa, hình thức công trình, và việc coi vỉa hè là diễn trường của các tương tác xã hội - không hề có tại các thành phố tư nhân. Theo Madanipour (2003), việc suy thiếu không gian công cộng và sự suy giảm của tính gắn kết xã hội trong phát triển đô thị là mối đe dọa đối với các thành phố đương đại. Bài viết sẽ phân tích không gian đô thị tại các khu đô thị mới tại Hà Nội, chú trọng về lối sống đô thị đang được tạo nên ở các khu này và tìm hiểu xem các khu đô thị mới này có hỗ trợ gì cho cuộc sống đường phố, sự đa dạng và tương tác xã hội hay không và hỗ trợ như thế nào. Bài viết cũng sẽ xem xét phân tích các động lực kiến tạo không gian đô thị của chính phủ, doanh nghiệp và quần chúng nhân dân tại các khu đô thị này. Tác giả tập trung đặc biệt đến các giải

pháp quy hoạch và thiết kế không gian công cộng, xem xét liệu các không gian này có tính khép kín hay mở rộng, và cho những đối tượng nào.

XÂY DỰNG KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ TẠI BỐN KHU ĐÔ THỊ MỚI

Bài viết trình bày kết quả nghiên cứu bốn khu đô thị mới tại Hà Nội được thực hiện trong khuôn khổ dự án "Đô thị hóa và phát triển bền vững: Chia sẻ kinh nghiệm từ các khu đô thị mới tại Hà Nội" do Sida tài trợ. Đề tài nghiên cứu sử dụng đa phương pháp bao gồm phân tích các tài liệu quy hoạch, văn bản chính sách, phỏng vấn cấu trúc với dân cư (tổng cộng 48 cuộc phỏng vấn, mỗi khu 12 người), phỏng vấn sâu với người dân (tổng cộng 24 cuộc phỏng vấn, mỗi khu 6 người), và phỏng vấn sâu với các đại diện ban quản lý (mỗi khu một người). Nghiên cứu có kèm theo cả khảo sát kết quả xây dựng trên thực tế và quan sát việc sử dụng không gian công cộng.

Bốn khu đô thị mới là Linh Đàm, Trung Hòa Nhân Chính (sau đây viết tắt là THNC), Ciputra và Việt Hưng (Hình 1a, b, c, d). Linh Đàm là khu đô thị mới đầu tiên tại Việt Nam được xây dựng năm 1997, tiếp theo là THNC và Ciputra vào năm 2001. Việt Hưng là khu đô thị mới nhất, xây dựng năm 2004.

Linh Đàm, Việt Hưng, Ciputra là những khu đô thị lớn với diện tích 184 ha, 210ha và 395ha, tương ứng với quy mô dân số 25.000 người, 26.000 và 50.000 người. Đây vốn là những khu đất nông nghiệp nằm cách trung tâm thành phố cũ xấp xỉ 7-10 km. THNC nhỏ hơn với diện tích 32ha được xây dựng với quy mô dân số 15.000 người. THNC gần trung tâm thành phố hơn, khoảng cách xấp xỉ 5km.

Tham gia vào việc phát triển 4 khu đô thị mới này là các doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước. Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) là chủ đầu tư khu Linh Đàm và Việt Hưng, và Vinaconex - chủ đầu tư THNC đều là những doanh nghiệp nhà nước được cổ



Hình 1 a, b, c, d: Bốn khu đô thị mới

phần hóa do nhà nước nắm giữ đa số cổ phần.

Chủ đầu tư xây dựng khu Ciputra là Citra Westlake City Development Co. Ltd., - công ty liên doanh giữa Tập đoàn Ciputra và Tổng công ty đầu tư và phát triển hạ tầng đô thị UDIC của Việt Nam, trong đó Tập đoàn Ciputra là cổ đông chính. Ciputra Group là tập đoàn của Indonesia chuyên đầu tư phát triển đô thị quy mô lớn và đã có nhiều dự án tương tự ở Indonesia, Campuchia, Ấn Độ, Trung Quốc.

Các động lực của nhà nước

Phát triển đô thị theo hình thức khu đô thị mới là một phần của chính sách quốc gia và địa phương nhằm tăng cường kiểm soát việc phát triển đô thị thông qua quy hoạch các khu đô thị với quy mô lớn, cũng nhằm thu hút đầu tư của doanh nghiệp vào việc xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Tăng cường quản lý nhà nước

Giai đoạn đầu sau Đổi Mới, từ khi xóa bỏ chế độ bao cấp của nhà nước về nhà ở, xây dựng nhà ở theo phương thức cá thể của các hộ gia đình là động lực chủ yếu của đô thị hóa. Từ năm 1993

đến năm 2001, phát triển cá thể quy mô nhỏ chiếm đến 80% nhà ở tại Hà Nội (Thành ủy Hà Nội, 1998; Quang & Kammeier, 2002).

Việc phát động “Chương trình phát triển nhà ở năm 2000 và 2010” (Thành ủy Hà Nội, 1998) vào năm 2008 là động thái đầu tiên đánh dấu sự phát triển đô thị quy mô lớn tại Hà Nội. Các lập luận cho việc cần thiết có một chiến lược phát triển nhà ở mới là sự thiếu hụt nhà ở, tình trạng nhà ở chất lượng thấp cũng như lo ngại về sự “lộn xộn”, “vụn vặt” “chắp vá”, “phá vỡ cảnh quan kiến trúc đô thị” (Thành ủy Hà Nội, 1998, tr. 3). “Chương trình phát triển nhà ở năm 2000 và 2010” đề xuất chính quyền cần tăng cường quản lý quá trình phát triển đô thị thông qua phát triển nhà ở quy mô lớn. Phát triển đô thị phải phải theo “dự án” và quy hoạch được duyệt (Thành ủy Hà Nội, 1998, tr 4).

Nhiều Nghị định và Quyết định được ban hành trong năm 2001 để hướng dẫn phát triển đô thị theo hướng này. Theo những văn bản nói trên, “Khu đô thị mới” phải được xây dựng dựa trên quy hoạch chi tiết đã được nhà nước phê duyệt, phải cung cấp nhà ở đồng

bộ với cơ sở hạ tầng để đảm bảo một cuộc sống ổn định và “những điều kiện thuận tiện cho việc sinh sống và làm việc của người dân” (UBND TP. Hà Nội, 2001). Một nghị định cụ thể của chính phủ về sự phát triển của các khu đô thị mới đã được ban hành năm 2006 (Chính phủ Việt Nam, 2006), trong đó sự phát triển các khu đô thị mới được định nghĩa là

“... là dự án nhằm phát triển khu đô thị đồng bộ với xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu dân sinh và các công trình dịch vụ khác; được phát triển nối tiếp với các đô thị hiện có hoặc được xây dựng tách biệt hoàn toàn với các chức năng cụ thể phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”;

Phát triển quy hoạch quy mô lớn

Phát triển đồng bộ là cốt lõi của chính sách phát triển khu đô thị mới. Theo chính sách mới, 60% diện tích khu đô thị mới phải là nhà cao tầng (từ 9 tầng trở lên), 40% là nhà thấp tầng (UBND TP. Hà Nội, 2001). Để nhấn mạnh sự khác biệt so với phát triển xây dựng từng phần do các hộ gia đình tiến hành trong những năm 90, chính sách

trên quy định rõ “việc chia nhỏ đất xây dựng của các hộ liên kề là không được phép” (ibid., mục 7). Một văn bản do Bộ Xây dựng ban hành sau đó cũng nhấn mạnh tính chất “có trật tự”, “theo quy hoạch” của chính sách phát triển đô thị mới: “các tòa nhà phải có tính đồng nhất, hài hòa và có trật tự” (Bộ Xây dựng, năm 2008, trang 3). Các khu đô thị mới phải đảm bảo các dịch vụ công thiết yếu như trường học, bệnh viện, trung tâm y tế, chợ, khu thể thao và sân chơi. Các khu đô thị mới phải có diện tích tối thiểu 50 ha và quy mô dân số tối thiểu từ 5.000 người hoặc 1.000 hộ gia đình. Trong trường hợp đặc biệt, các khu đô thị mới có thể có diện tích 20 ha, nhưng không thể nhỏ hơn (khi địa điểm xây dựng bị giới hạn bởi các dự án khác và khi việc nâng cấp liên quan đến khu đô thị hiện có).

Thu hút nguồn vốn tư nhân

Một phần quan trọng của chiến lược phát triển đô thị mới là thu hút các nguồn vốn tư nhân vào việc phát triển

cơ sở hạ tầng và nhà ở. Chiến lược này nhằm đổi đất lấy hạ tầng, yêu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật với tỷ lệ thấp nhất 70% và đạt 100% đối với khu dân cư (Bộ Xây dựng, 2007, tr2). Để khuyến khích các nhà đầu tư đổ vốn vào các khu đô thị mới, nhà nước đã tiến hành nhiều các động thái mà quan trọng nhất là miễn phí và giảm thuế sử dụng đất. Nhà nước cũng hỗ trợ tài chính cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng và giải phóng mặt bằng (Chính phủ Việt Nam, 2006). Nhà nước khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài bằng việc cho thuê đất ưu đãi, giảm thuế và nâng cao mức độ tự chủ trong việc điều hành dự án (Tran & Yip, 2008). Việc phê duyệt các khu đô thị mới có vốn đầu tư nước ngoài như Ciputra tại Hà Nội và Phú Mỹ Hưng tại TP. Hồ Chí Minh, là một phần chiến lược của chính quyền địa phương để có được mô hình thí điểm về thiết kế đô thị và quy hoạch đô thị hiện đại tiêu chuẩn cao tại Việt Nam. Đổi lại, ngoài việc xây dựng cơ sở hạ tầng, các nhà đầu tư phải bàn giao 20% diện tích đất ở có hạ tầng hoặc 30% quỹ

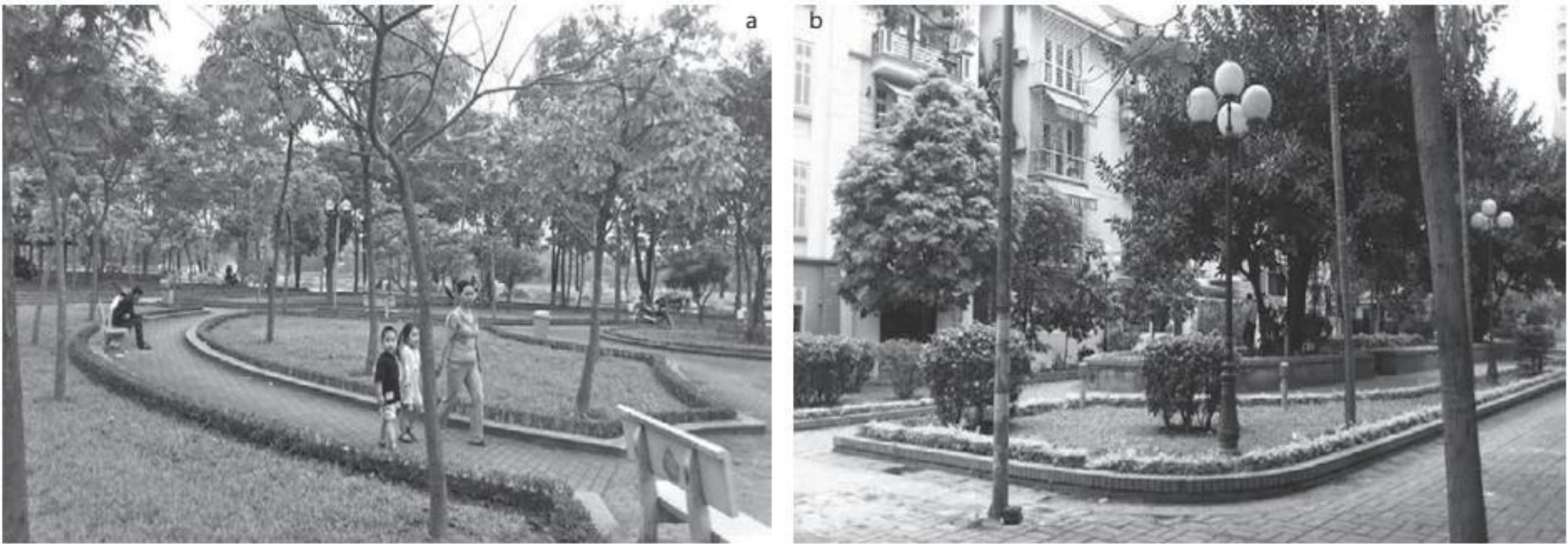
nhà ở mới cho chính quyền thành phố để làm quỹ nhà ở công cộng (UBND TP Hà Nội, 2001). Việc đổi đất lấy hạ tầng đem lại lợi ích cho cả chính quyền địa phương và nhà đầu tư. Đối với chính quyền thành phố, đó là cách để có được cơ sở hạ tầng và tiến hành đô thị hóa trong điều kiện ngân sách hạn chế. Đối với nhà đầu tư, cơ chế này cho phép họ tiếp cận với đất đô thị giá rẻ và đạt được lợi nhuận bất ngờ (Ngân hàng Thế giới, 2011).

Các động lực của doanh nghiệp

Qua phân tích các giải pháp quy hoạch, các thuyết minh dự án, các cuộc phỏng vấn với ban quản lý và quảng cáo, bài viết đã nhận dạng được một số động lực chính của các doanh nghiệp gồm có: 1) ý tưởng về một khu vực đô thị có quy hoạch, có trật tự; 2) không quan tâm phát triển dịch vụ công; 3) xây dựng không gian đô thị mang tính thương mại, khuyến khích lối sống vương giả cho một nhóm người dùng cụ thể. Điểm cuối cùng này áp dụng chủ yếu cho Ciputra.



Hình 2 a, b, c, d: Một số loại công trình. Các khu nhà cùng loại được thiết kế giống hệt nhau



Hình 3 a&b: Các bãi cỏ được thiết kế để nhìn ngắm chứ không phải để sử dụng



Hình 4&5: Ranh giới rõ rệt giữa tòa nhà với đường phố

Không gian có quy hoạch, trật tự và cái chết của vỉa hè

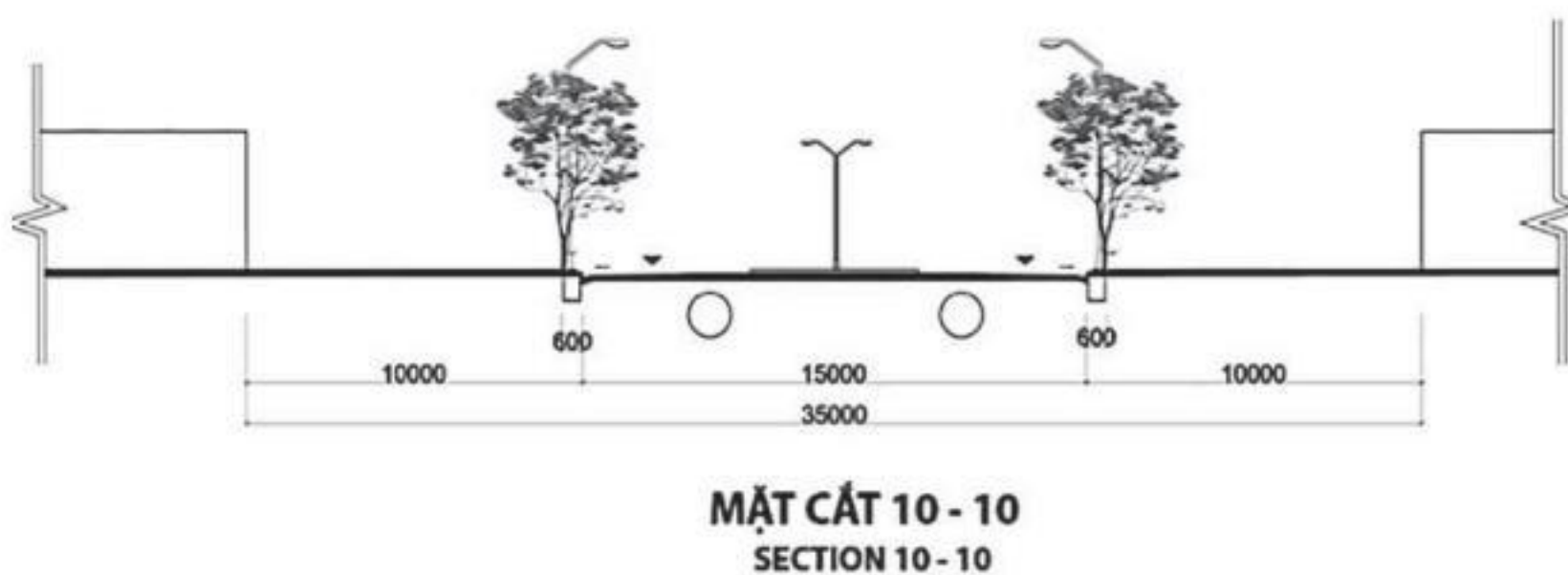
Lập luận quy hoạch chính của các khu đô thị mới là “đồng bộ”. Các dạng nhà ở tại bốn khu đô thị rất hạn chế: một hoặc hai loại nhà cao tầng, và một hoặc hai loại thấp tầng. Các khu nhà cùng loại được thiết kế giống hệt nhau (Hình 2a, b, c, d). Thiết kế không gian trong công viên và không gian xanh tại khu vực này cũng phản ánh ý tưởng về một không gian đô thị có quy hoạch và trật tự. Ví dụ, những bãi cỏ được thiết kế thành khuôn viên gọn gàng và có một hàng rào cao hơn bao quanh để ngăn người dân bước vào. Có thể thấy rõ ràng các bãi cỏ này được thiết kế để ngắm chứ không phải để sử dụng (Hình 3a, b).

Chính quyền thành phố có quy định tầng trệt của các tòa nhà cao tầng trong khu đô thị mới phải dành cho công trình công cộng, văn phòng làm việc hoặc khu thương mại (UBND TP Hà

Nội, 2001). Tại THNC, tầng trệt của các tòa nhà trên phố chính được sử dụng chủ yếu làm văn phòng, ngân hàng và các nhà hàng, quán bar cao cấp. Mặt nền của những tòa nhà này được xây cao hơn vỉa hè, tạo ra ranh giới rõ rệt giữa tòa nhà với vỉa hè (Hình 4). Chính điều đó đã tạo ra một mặt tiền tầng trệt khép kín, trái ngược với ý tưởng của Gehl (2012) về một mặt tiền tầng trệt mở là nơi gặp gỡ giữa tòa nhà và thành phố, khuyến khích các hoạt động giao lưu tương tác xã hội trên vỉa hè. Theo kiến trúc sư chủ nhiệm dự án, đây là chủ ý của dự án để có được trật tự trong không gian công cộng, vì nếu đặt các cửa hàng ở tầng trệt sẽ tạo hiệu ứng “tràn ra” vỉa hè dẫn đến mất trật tự đô thị. Khu Ciputra thì chỉ có một vài cửa hàng thương mại và chúng được đặt ở tầng trệt của các tòa cao ốc. Chúng cũng có thiết kế tầng trệt được nâng cao nhằm phân biệt các tòa nhà và đường phố (Hình 5).

Ciputra rất minh bạch về ý tưởng tạo ra một khu đô thị ‘trật tự’, ‘trật tự’ không chỉ về quy hoạch mà còn về ứng xử, như quy định trong Sổ tay cư dân: “Mọi người dân sống tại Ciputra phải cư xử văn minh lịch sự” (Sổ tay cư dân Ciputra, trang 21). Sổ tay đưa ra nhiều khuyến cáo cụ thể các quy tắc ứng xử trong khu vực. Các từ như “ngăn nắp” và “văn minh” được sử dụng rộng rãi trong Sổ tay cư dân. “Không được treo quần áo hoặc bất cứ đồ dùng nào trên ban công. Chơi bóng, ném đồ vật, treo quần áo, và chạy trong sân chơi đều không được phép” (ibid., trang 154). Ý thức về trật tự và kiểm soát càng được củng cố bởi sự hiện diện của đội ngũ bảo vệ đông đảo có mặt ở mọi nơi.

Quy hoạch các khu đô thị chú trọng đến đường cho ô tô chứ không chú trọng đến vỉa hè. Đường nội khu trong khu đô thị được thiết kế cho ô tô chạy với chiều rộng từ 15-35 mét (Hình 6a & b), nhu cầu của người đi bộ không



Hình 6a + 6b: Đường rộng cho ô tô (Ảnh 6b: ÅsaSvensson)

được chú trọng. Tại một số nơi trong Ciputra, vỉa hè hẹp đến mức hai người không thể đi bộ cạnh nhau. Ô tô đậu trên vỉa hè phía trước các nhà thấp tầng, lấn chiếm không gian của người đi bộ. Gần đây, Ciputra đã triển khai chiến lược mới, vỉa hè đã được mở rộng để tạo ra đường xe đạp và đi bộ chạy qua khu vực.

Bỏ quên các dịch vụ công cộng

Theo quy định về quy hoạch của chính phủ, các khu đô thị mới phải cung cấp cơ sở hạ tầng xã hội cơ bản dưới dạng các công trình công cộng như trường học, mẫu giáo, sân chơi, khu giải trí, giao thông công cộng, trung tâm y tế, bệnh viện, cửa hàng tạp hóa và chợ (UBND TP Hà Nội, 2001). Tuy nhiên, bốn khu đô thị được nghiên cứu đều không đáp ứng đủ các tiêu chí trên. Việt Hưng và Ciputra không có trường công lập, chỉ có trường tư thục và trường mầm non. THNC không có công viên, sân chơi hay sân thể thao. Cả bốn khu đô thị đều không có bệnh viện, trung tâm y tế hay chợ truyền thống.

Cư dân trong khu phàn nàn về việc thiếu sân chơi, sân thể thao, bàn ghế trong không gian công cộng, thiếu các trường công lập, trường mầm non và dịch vụ. Họ kể cho chúng tôi nghe câu chuyện về những công trình vốn để dành làm trường công lại được bán cho công ty tư nhân, hay không gian công cộng vốn để làm công viên lại được dùng làm bãi đỗ ô tô.

Đổi đất lấy hạ tầng trong quy hoạch phát triển các khu đô thị mới là một chiến lược nhằm thu hút nguồn vốn doanh nghiệp vào xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Chiến lược này rõ ràng đã thất bại khi các nhà đầu tư không mang lại cơ sở hạ tầng như đã cam kết trong quy hoạch được duyệt.

Không gian thương mại hóa và lối sống "đẳng cấp"

Ý tưởng về phong cách sống và không gian đô thị tại các khu đô thị mới được thể hiện trong các thông tin quảng cáo của chủ đầu tư. THNC được mô tả là "khu đô thị điển hình của Hà Nội mang dáng dấp của các khu đô thị tại các nước

phát triển" (Vinaconex, 2014). Kiến trúc sư chủ nhiệm dự án Vinaconex từng trả lời phỏng vấn rằng THNC nhắm đến đối tượng các chuyên gia trẻ có thu nhập cao. Tại Ciputra, phong cách sống được quảng bá bằng các cụm từ "quốc tế", "uy tín", "sang trọng" và "đẳng cấp".

"Cuộc sống đẳng cấp bắt đầu từ đây: (...) Khu biệt thự cao cấp Central Park đem đến một cuộc sống chất lượng, thanh bình trong từng kiến trúc cảnh quan". (Ciputra Hà Nội, 2014).

Cuộc sống "sang trọng", "đẳng cấp" này có được thông qua việc cung cấp các "tiện nghi hiện đại, cảnh quan xanh, dịch vụ chuyên nghiệp", "không gian sống rộng rãi", và một "môi trường sống có trật tự" (Ciputra, Sổ tay cư dân). Cơ sở vật chất bao gồm sân chơi, hồ bơi, phòng tập thể dục, trung tâm thẩm mỹ, nhà hàng, bãi đỗ xe, trường mẫu giáo và trường học. Không gian đô thị tại Ciputra được quảng bá như một món hàng hóa phục vụ những mong ước đặc biệt của một nhóm khách hàng đặc cách.

"The Link tôn vinh cuộc sống tươi đẹp, thể hiện sự kết hợp hoàn hảo giữa phong cách kiến trúc hiện đại, cảnh quan xanh, trình độ quản lý chuyên nghiệp, dịch vụ và tiện ích cao cấp mang lại cho cư dân một không gian sống lý tưởng". (Ciputra Hà Nội, 2014)

Mục tiêu rõ ràng của Ciputra là những khách hàng giàu có, như một đại diện ban quản lý Ciputra đã nói: "Nhóm đối tượng chúng tôi nhắm đến là những người có nhu cầu cụ thể như thế này, tức là, những người có tiền (...) những người muốn sống trong một khu đô thị mới chưa từng có trước đây, một nơi văn minh, hiện đại với tất cả tiện nghi cần thiết". Theo ước tính không chính thức, một nửa cư dân Ciputra là người nước ngoài sống tại Hà Nội. Trong số những người được phỏng vấn trong dự án này, cư dân Ciputra có thu nhập cao nhất, gấp nhiều lần so với cư dân các khu đô thị khác. Nhiều cư dân Ciputra có thu nhập hàng tháng bằng thu nhập bình quân hàng năm tính theo đầu người của Hà Nội là 41,7 triệu đồng (khoảng

2.000 USD) (Ngân hàng Thế giới, 2011). Thẩm mỹ là một yếu tố quan trọng của lối sống “đẳng cấp” này. Hình thức công trình đồng nhất, cảnh quan đô thị có trật tự, được chăm sóc tỉ mỉ đã được tạo dựng và duy trì để tạo nên sự khác biệt: *“Được thiết kế tỉ mỉ và kỹ càng bởi các nhà thiết kế dự án của chúng tôi, mọi nhu cầu của người dân đều được đặt lên hàng đầu (...). Những cảnh quan xanh tươi hiện hữu cùng những khu vườn xanh bao quanh tòa nhà sẽ đánh thức mọi giác quan của bạn”* (Ciputra Hà Nội, 2014). Một đặc điểm chính của cuộc sống đẳng cấp này là sự tách biệt với cuộc sống trần tục của những người thuộc đẳng cấp thấp hơn “Thả bộ dọc theo khu nhà ở, bạn sẽ cảm nhận được sự tĩnh tại dưới tán cây xanh mát, ngay trong lòng một Hà Nội ồn ào và náo nhiệt...” (Ciputra Hà Nội, 2014). Việc cung cấp dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp 24/7 cũng được giới thiệu như là một phần của lối sống này. Ban Quản lý Ciputra có đội bảo vệ riêng luôn có mặt tại cổng ra vào, ngã tư và tuần tra dọc các đường phố. Cửa ra vào khu Ciputra luôn được canh gác (Hình 7) nhằm ngăn chặn những đối tượng lạ xâm nhập vào khu vực.

Động lực quần chúng

Từ các cuộc phỏng vấn với người dân và từ quan sát việc sử dụng không gian đô thị tại các đô thị mới, chúng tôi nhận thấy rằng các động lực kiến tạo không gian đô thị của quần chúng gồm có các hoạt động sử dụng không gian tự quản

tự pháp và đời sống cộng đồng. Hai khu Linh Đàm, THNC và Việt Hưng có đời sống cộng đồng tương đối giống nhau, trong khi khu Ciputra có nhiều điểm khác biệt do phong cách sống thương mại hóa và đời sống cộng đồng lỏng lẻo.

Hoạt động tự quản

Các cuộc phỏng vấn cho thấy người dân ở Linh Đàm, THNC và Việt Hưng đã rất tích cực trong việc tổ chức môi trường sống, mặc dù các khu đô thị trên còn nhiều thiếu sót trong quy hoạch và xây dựng. Tại Linh Đàm có rất nhiều hoạt động kiến tạo không gian của người dân như: phụ nữ tập thể dục nhóm, thanh niên chơi bóng đá, các bác lớn tuổi chơi cầu lông trên sân tự tạo, một số người tập thể dục ở các không gian công cộng (Hình 8 a, b, c, d). Một bác lớn tuổi tự

hào nói: *“Vâng, tôi chơi cầu lông trên cái sân do chính chúng tôi vẽ ra”*. Tại Việt Hưng, để giải quyết tình trạng không có ghế băng trong sân chơi và trong công viên; cư dân tự bỏ tiền để dựng ghế đá cho người già ngồi thư giãn. Ở THNC không có sân chơi hay công viên, quảng trường lớn phía trước hai tòa tháp 34 tầng được các cư dân tận dụng rộng rãi với các hoạt động: tập dưỡng sinh vào buổi sáng sớm, thể dục nhịp điệu và khiêu vũ vào buổi tối, thanh niên trượt ván trong ngày. Các khu đều không được quy hoạch chợ truyền thống nhưng các chợ tự phát đã nảy sinh và họp hàng ngày trên các đường phố, trừ Ciputra. Ở cả hai khu Linh Đàm và Việt Hưng nơi các tầng trệt của các tòa nhà cao tầng dành cho các cửa hàng tạp hóa, quán cà phê, nhà hàng, phần vỉa hè phía trước cửa hàng được tận dụng tối



Hình 7. Cổng vào Ciputra.



Hình 8 a, b: Các hoạt động tự quản ở Linh Đàm (Ảnh a, b, d: ÅsaSvensson)



đa, tạo nên một không gian đô thị sống động (hình 9). Tại THNC, những nỗ lực của chủ đầu tư nhằm ngăn chặn những tác động “tràn ra” vỉa hè bằng cách cho các ngân hàng, văn phòng và nhà hàng cao cấp thuê mặt bằng tầng trệt chỉ thành công tại các đường phố chính. Ở các đường ngách, cửa hàng ‘bình dân’, nhà hàng và quán ăn đường phố mọc lên như nấm tạo nên cuộc sống vỉa hè rất hấp dẫn.

Như đã đề cập trên đây, các công trình trong các khu vực này được thiết kế đồng bộ, nhằm tạo nên một cảnh quan đường phố ngăn nắp, trật tự. Duy chỉ ở Linh Đàm, một phần đất biệt thự được bán cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở cho mình. Những ngôi nhà này có hình dạng bên ngoài rất phong phú, đa dạng tạo nên kiến trúc mặt phố sinh động (hình 10).

Cư dân cũng tự tổ chức không gian thông qua việc thương thuyết với ban quản lý về những giải pháp phát triển trong khu. Gần đây, đáp lại những than phiền của người dân về việc thiếu sân chơi và khu giải trí, chủ đầu tư khu Linh Đàm đã đề xuất xây dựng một phòng tập thể dục và một sân tennis trong

nhà. Đề xuất này đã bị cư dân phản đối mạnh mẽ và họ đề nghị Ban quản lý đầu tư mua thiết bị tập thể thao cùng một số thiết bị sân chơi đơn giản đặt tại công viên để tạo ra một khu giải trí ngoài trời. Ngay cả tại Ciputra với các quy định nghiêm ngặt về hành vi, ta vẫn có thể thấy các sáng kiến sử dụng không gian của cư dân: hai bố con chơi cầu lông trên khu đất công cộng, trẻ em và thanh thiếu niên chơi bóng trên các đường phố nhỏ (hình 11 a & b); các cư dân tập thể dục trên vỉa hè vào buổi sáng. Một cư dân nói với chúng tôi về các sáng kiến khác:

“Tôi có thể chơi bóng rổ mà không phải trả tiền, chỉ cần đặt rổ bóng ở trước nhà là xong. Tôi cũng thấy nhiều người mang gậy chơi golf đến công viên để tập luyện”. (...) Ở đó có cỏ tự nhiên, rất đẹp, rất tốt để luyện tập”. (một phụ nữ 34 tuổi sống ở Ciputra)

Trên đây là các ví dụ về các hoạt động sử dụng và kiến tạo không gian của quần chúng tại các khu đô thị mới. Chính các hoạt động này đã góp phần thổi sức sống cho các không gian đô thị trật tự mà thiếu sức sống do chính quyền và các doanh nghiệp tạo ra.

Cuộc sống cộng đồng

Các cuộc phỏng vấn cũng cho thấy dân cư trong các khu đô thị mới rất năng động trong việc tổ chức đời sống xã hội và tạo nên một đời sống cộng đồng sinh động. Cũng như tất cả các khu dân cư khác tại Hà Nội, người dân ở các khu đô thị mới (trừ Ciputra) lập nên các “tổ dân phố” để tổ chức các hoạt động cộng đồng, phổ biến thông tin và thảo luận với nhà đầu tư về các vấn đề liên quan đến các hoạt động xây dựng phát triển trong khu.

Các hoạt động cộng đồng do tổ dân phố tổ chức rất đa dạng: từ lễ hội truyền thống như Tết Nguyên đán, trung thu, tết Thiếu nhi tới các hoạt động văn hóa và giải trí như múa, dàn hợp xướng, thơ ca, cờ vua và bóng bàn. Ngoài ra còn có ‘hội người cao tuổi’, ‘hội phụ nữ’, ‘hội cựu chiến binh’ và rất nhiều hội, các câu lạc bộ sở thích như câu lạc bộ khiêu vũ, yoga, hội thơ. Tại Linh Đàm, một “đám cưới vàng” quy mô lớn đã được tổ chức trong năm 2013 để kỷ niệm 50 năm ngày cưới của 23 cặp vợ chồng.

Quan hệ láng giềng ở các khu đô thị mới khá tốt. Các cụ sống trong một toà nhà thường xuyên ghé thăm nhau, giúp



Hình 8 c, d: Các hoạt động tự quản ở Linh Đàm (Ảnh a, b, d: ÅsaSvensson)



Hình 9a + 9b. Các hoạt động tự quản trên vỉa hè tạo dựng không gian đô thị sống động. (Ảnh 9b: ÅsaSvensson)



Hình 10. Kiến trúc nhà ở mặt phố sinh động tại Linh Đàm. Ảnh: ÅsaSvensson

đồ nhau mua bán, gọi nhau cùng uống trà và chơi cờ; họ có thể xin nhau gia vị, mượn dụng cụ, vay tiền và mang quà tặng nhau sau các chuyến du lịch. Họ có thể gửi chìa khóa hoặc gửi con cho hàng xóm. Thậm chí có nhiều gia đình lên kế hoạch nghỉ lễ cùng nhau.

Cần lưu ý rằng cư dân tại các khu đô thị mới tương đối đồng nhất. Những cư dân được phỏng vấn coi những người sống cùng khu với họ thuộc cùng tầng lớp và đánh giá cao vấn đề này. Các ý kiến như “mọi người ở đây có học vấn cao hơn nơi tôi từng sống”, “người dân ở đây cư xử tốt, không có vấn đề gì” đã được ghi nhận trong một số cuộc phỏng vấn.

So với các khu khác đô thị khác, quan hệ láng giềng của cư dân Ciputra ít mặn mà hơn. Có người nói là họ không hề quan hệ với hàng xóm và cho rằng điều đó không cần thiết. Có người luyến tiếc mối quan hệ gắn bó với láng giềng thân



Hình 11a + 11b. Sáng kiến sử dụng không gian ở Ciputra. Ảnh: ÅsaSvensson

thiết ở các khu ở trước đây, nhưng cho rằng đây là một phát triển tất nhiên trong cuộc sống độc lập, cá nhân của mình. Thực tế gần một nửa cư dân Ciputra là người nước ngoài và chỉ sống ở đây một thời gian ngắn, có thể giải thích được một phần nào sự thiếu gắn kết với láng giềng của cư dân nơi đây. Hệ thống tổ dân phố không tồn tại ở Ciputra. Đời sống cộng đồng, cũng giống tất cả các dịch vụ khác ở Ciputra, thuộc về trách nhiệm của ban quản

lý. Ban quản lý là người tổ chức các lễ hội tại Ciputra, bao gồm cả lễ hội truyền thống lẫn các lễ hội có nguồn gốc phương tây như Giáng sinh và Halloween. Cư dân Ciputra được coi là những khách hàng và sự tham gia của họ vào các hoạt động tổ chức tại đây về bản chất là một hoạt động tiêu dùng chứ không phải là hoạt động cộng đồng. Một số cư dân nói là họ không tham dự các hoạt động này, một phần vì họ không thấy cần thiết phải sinh

hoạt cộng đồng, và một phần vì họ có những kế hoạch khác thú vị hơn.

“Tổ chức cộng đồng ở Ciputra rất yếu; ý tôi là mọi người không có thời gian để tham dự và tổ chức các lễ hội, nhưng ban quản lý Ciputra thực sự ý thức được điều này nên họ tổ chức cho tất cả các sự kiện. (...) Cư dân được khuyến khích tham gia nhưng hầu hết đều quá bận rộn. Người ta đi biển Nha Trang hoặc Vũng Tàu ...” (một người đàn ông 37 tuổi sống ở Ciputra từ năm 2008).

Nhiều cư dân cho rằng việc thiếu sinh hoạt cộng đồng và gắn kết láng giềng ở Ciputra có nghĩa là người già sẽ cảm thấy bị cô lập.

THẢO LUẬN

Bài viết này cho rằng các khu đô thị mới là sản phẩm *lai tạo* của ba quá trình kiến tạo không gian: nhà nước lãnh đạo, doanh nghiệp định hướng và các động lực kiến tạo không gian tự quản tự phát của người dân. Chính các động lực kiến tạo không gian của nhân dân và các doanh nghiệp nhỏ đã mang lại sức sống cho các không gian đô thị không khan này. Nghiên cứu này cũng cho thấy, trong khi các thành phần kinh tế nhà nước vẫn đóng vai trò chủ đạo trong quá trình kiến tạo không gian, các thành phần kinh tế doanh nghiệp lớn như Ciputra có vai trò ngày càng quan trọng, họ tạo ra những không gian đô thị mang tính tư hữu, thương mại hóa, là bước đầu của sự hình thành sự phân tầng không gian và xã hội tại các thành phố ở Việt Nam.

Các quá trình kiến tạo không gian đô thị lai tạo trong quá trình chuyển đổi

Phát triển đô thị tại Việt Nam dưới hình thức khu đô thị mới là một phần của chính sách đô thị và chiến lược xây dựng không gian của chính phủ nhằm tăng cường quản lý Nhà nước về phát triển đô thị, đồng thời thu hút các nguồn vốn tư nhân. Nhà nước quản lý quá trình xây dựng không gian đô thị thông qua quy hoạch đô thị, cung cấp đất, ban hành các quy định và chỉ thị, nhằm xây dựng một khung cơ chế

và pháp lý cho hoạt động xây dựng của các doanh nghiệp. Điều này không hoàn toàn phù hợp với các lý thuyết về chính sách đô thị *tự do kiểu mới* (neoliberal) hay tư nhân hóa quy trình quy hoạch, trong đó thành phần kinh tế doanh nghiệp đóng vai trò chủ đạo. Phát triển đô thị mới phù hợp với quan điểm của McGee (2009) rằng kiến tạo không gian đô thị ở Việt Nam là một quá trình lai tạp trong đó các hoạt động xây dựng mang tính thương mại của doanh nghiệp tư nhân diễn ra trong khung thể chế do nhà nước kiểm soát. Điều này cũng phù hợp với quan điểm của Labbé và Boureau (2007) về một quá trình kiến tạo không gian đô thị *lai tạo*, kết quả của liên minh giữa nhà nước và doanh nghiệp vừa để đáp ứng với các điều kiện của thị trường và vừa tuân theo khung thể chế do nền kinh tế nhà nước tập trung để lại.

Các khu đô thị mới có thể được xem như là sản phẩm của hệ thống chuyển đổi, trong đó vai trò chủ đạo của nhà nước đang thay đổi nhanh chóng và vai trò của các doanh nghiệp ngày càng tăng, mặc dù còn hoạt động trong khuôn khổ liên minh với chính quyền địa phương. Quá trình kiến tạo không gian đô thị trong các khu đô thị mới này cho thấy rằng sự khác biệt giữa thành phần kinh tế nhà nước và doanh nghiệp là không đáng kể. Các doanh nghiệp HUD và Vinaconex đều hoạt động giống các doanh nghiệp tư nhân, ưu tiên các hoạt động sinh lợi nhuận (nhà ở thương mại) và bỏ qua các dịch vụ công cộng.

Nghiên cứu cũng cho thấy tính chất *lai tạo* của liên minh chính quyền – doanh nghiệp phụ thuộc nhiều vào khả năng quản lý của nhà nước. Thất bại của chính quyền trong việc kiểm soát quá trình và kết quả của đầu tư doanh nghiệp có nghĩa là, trên thực tế nhà nước hỗ trợ lợi ích của doanh nghiệp, giúp các doanh nghiệp tăng lợi nhuận tư nhân vào sao nhãng các tiện ích công cộng.

Tuy nhiên việc kiến tạo không gian đô thị ở Ciputra có sự khác biệt đáng kể so với các khu đô thị do doanh nghiệp

trong nước xây dựng. Ciputra không chỉ bỏ qua dịch vụ công mà còn có chương trình nghị sự rất rõ ràng về việc xây dựng các dịch vụ tư nhân theo dạng ký hợp đồng và các không gian đô thị thương mại hóa nhằm phục vụ một nhóm đối tượng đặc biệt. Không gian đô thị, dịch vụ đô thị, cũng như đời sống cộng đồng ở Ciputra được kiến tạo và quảng cáo như những món hàng và cư dân nơi đây được coi là những khách hàng. Bằng việc xây dựng và quảng bá một không gian đô thị riêng biệt dành cho các khách hàng giàu có, Ciputra có đầy đủ các tính chất của “thành phố doanh nghiệp” theo lập luận của McLeod và Ward (2002). Có thể nói, trong liên minh với Ciputra, nhà nước đã cho không đất công để làm dịch vụ tư nhân. Qua việc phát triển Ciputra và các dự án tương tự, kiến tạo đô thị Việt Nam đang đổi hướng theo con đường tư nhân hóa và thương mại hóa không gian đô thị (Douglas & Huang, 2007).

Tác động đến xây dựng không gian chung nhằm tạo lập không gian đô thị sống động

Nghiên cứu này cho thấy các động lực của chính quyền qua các quyết định, chỉ thị, quy định, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị đóng một vai trò quan trọng trong quá trình kiến tạo không gian đô thị tại các khu đô thị mới. Tương tự, các động lực doanh nghiệp - thể hiện qua các ý tưởng và tham vọng của nhà đầu tư, cũng đóng vai trò chủ chốt. Khu đô thị mới có thể được xem là sản phẩm của các động lực chính quyền và doanh nghiệp, củng cố mục tiêu chung là tạo dựng không gian đô thị trật tự với quy mô lớn phục vụ tầng lớp trung lưu đang ngày đông lên. Tuy nhiên chính quyền và doanh nghiệp không phải là tác nhân duy nhất tham gia vào quá trình kiến tạo không gian đô thị. Quần chúng, qua các hoạt động tự quản có đóng góp đáng kể vào việc kiến tạo không gian đô thị thông qua các hoạt động sử dụng không gian hàng ngày và các hoạt động xây dựng cộng đồng. Động

lực của quần chúng đặc biệt nổi bật trong trường hợp Linh Đàm và Việt Hưng, nơi có rất nhiều ví dụ về các hoạt động kiến tạo không gian qua sự thương thảo giữa chủ đầu tư và cư dân. Các động lực quần chúng này góp phần tạo nên một không gian đô thị đầy sức sống. Các dự án xây dựng dưới hình thức khu đô thị mới sẽ thành công hơn nếu các động lực quần chúng này được tính đến trong các giai đoạn đầu của quá trình triển khai dự án.

Nghiên cứu bốn khu đô thị mới này cho thấy rằng các động lực quần chúng không chỉ thể hiện ở quá trình kiến tạo không gian đại chúng (ví dụ xây dựng nhà ở tư nhân) mà cũng hiển hiện rất rõ ở khu vực kiến tạo không gian đô thị của khối nhà nước và doanh nghiệp. Sự tham gia của động lực quần chúng trong các dự án phát triển không gian đô thị do chính quyền và doanh nghiệp tại các khu đô thị mới là một minh chứng nữa cho bản chất lai tạo của quá trình kiến tạo không gian đô thị ở Việt Nam.

Xã hội hóa và thương mại hóa

Một đặc điểm nữa của khu đô thị Ciputra là chế độ quản lý doanh nghiệp trong đó không có cơ chế cho sự tham gia tham gia chủ động của người dân. Tại ba khu đô thị Linh Đàm, Việt Hưng và THNC, các tổ dân phố hoạt động dưới hình thức tổ chức cơ sở, thông qua tổ chức này người dân có thể trao đổi với Ban quản lý về các vấn đề liên quan đến việc phát triển và quản lý khu đô thị. Ta đã thấy rằng các cư dân Linh Đàm đã đàm phán thành công với chủ đầu tư về việc đầu tư cho các hoạt động thể thao và giải trí trong công viên. Cư dân trong các khu đô thị này có đời sống xã hội sống động: hàng xóm láng giềng có quan hệ gần gũi, họ thành lập nhiều hội, nhóm cùng sở thích, tích cực tổ chức và tham gia các hoạt động cộng đồng và lễ hội. Các tổ dân phố có vai trò thiết yếu trong việc xây dựng và tái tạo cuộc sống cộng đồng ở các nơi này.

Ciputra không có cơ chế cho cư dân tham gia. Không gian đô thị cũng như các hoạt động cộng đồng được

Ban quản lý kiến tạo và quản lý như những món hàng. Cư dân không tham gia vào việc ra quyết định, vai trò của họ là tuân thủ và tiêu thụ. Việc thiếu cơ chế tham gia của người dân là một hậu quả nghiêm trọng của việc quản lý tư nhân ở nhiều khu đô thị mới đang được phát triển ở nhiều nước châu Á (Douglas & Huang, 2007). Ta chưa thấy rõ tác động của quản lý doanh nghiệp đến sự gắn kết xã hội nhưng các cuộc phỏng vấn với người dân ở Ciputra đã cho thấy một số dấu hiệu suy giảm trong giao tiếp và ràng buộc xã hội. Vấn đề đáng lo ngại là liệu việc kiến tạo và quản lý không gian đô thị theo phương thức doanh nghiệp như ở Ciputra có là mối đe dọa đến sự gắn kết xã hội tại các thành phố ở Việt Nam. Thời gian sẽ trả lời.

LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu này được thực hiện trong khuôn khổ dự án hợp tác giữa Đại học Tổng hợp Lund (Thụy Điển) và bốn đối tác Việt Nam là: Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia (Bộ Xây dựng), Sở Xây dựng Hà Nội, Viện Xã hội học Việt Nam và Hội đồng công trình xanh Việt Nam. Rất cảm ơn tất cả các thành viên của dự án và các cộng sự đã đóng góp cho bài viết này. Chúng tôi rất biết ơn sự hỗ trợ kinh phí của cơ quan Sida. ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Ciputra Handbook (*n.d.*), Hanoi, Vietnam
Ciputra Hanoi (2014) Available at <http://www.ciputrahanoi.com.vn/445/748/Central-Park/Central-Park-Block-Q.htm> (accessed 17 January 2014).
- Douglas, M. & Huang, L. (2007) Globalising the city in Southeast Asia: utopia on the urban edge – The case of Phu My Hung, Saigon, *IJAPS*, 3(2), pp. 1–42.
- Dowling, R., Atkinson, R. & McGuirk, P. (2012) Privatism, privatisation and social distinction in master-planned residential estates, *Urban Policy Research*, 28(4), pp. 391–410.
- Drummond, L. (2000) Street scenes: practices of public and private space in urban Vietnam, *Urban Studies*, 37(12), pp.2377–2391.
- Geertman, S. (2007) *The Self-Organizing City In Vietnam: Processes Of Change And Transformation In Housing In Hanoi*, PhD Thesis, Eindhoven University of Technology, The Netherlands.
- Gehl, J. (2012) *Cities for People*, Island Press, Washington, DC, USA.
- Government of Vietnam (2006) NĐ 02/CP, Nghidinhveiec ban hanhquyche khu do thimoi (Decree on the Regulations of New Urban Areas).
- Flusty, S. (2001) The banality of interdiction: surveillance, control and the displacement of diversity, *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(3), pp. 658–664.
- Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of the Great American Cities*, Random House, New York.
- Hanoi People's Committee (2001) Quyết Định 123/2001/QĐ-UB (Decision 123/2001/QĐ-UB) Ban hành Quy định về quản lý đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo và sửa chữa nhà ở trong thành phố Hà Nội (Decision on the Regulations on the Investment and Construction of the New Urban Areas, on Housing Renovation and Repair in Hanoi City).
- Koh, D. (2004) Illegal construction in Hanoi and Hanoi's wards, *European Journal of East Asian Studies*, 3(2), pp. 337–69.
- Labbé, D. & Boureau, J.-A. (2007) Understanding the causes of urban fragmentation in Hanoi: the case of new urban areas, *International Development Planning Review*, 33(3), pp.273–291.
- Madanipour, A. (2003) *Public and Private Spaces of the City*, Routledge, London and New York.
- Ministry of Construction (2008) Thông tư số 15/2008/TT-BXD về việc đánh giá công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu (Circular No.15/2008/TT-BXD on the Assessment of Model New Urban Areas).
- Ministry of Construction (2010) Quy hoạch phát triển Hà Nội đến năm 2010 tầm nhìn đến 2030 (Hanoi Development Plan 2010 and Vision to 2030).
- McGee, T. G. (2009) Interrogating the production of urban space in China and Vietnam under market socialism, *Asia Pacific Viewpoint*, 50(2), pp. 228–24.
- McLeod, G. & Ward, K. (2002) Spaces of utopia and dystopia: landscaping the contemporary city, *Geografiska Annaler*, 84 B(3-4), pp. 153–170.
- Pow, C.-P. (2009) Neoliberalism and the aestheticization of new middle-class landscapes, *Antipode*, 41(2), pp. 731–390.
- Quang, N. & Kammeier, H. D. (2002) Changes in the political economy of Vietnam and their impacts on the built environment of Hanoi, *Cities*, 19(6), pp. 373–388.
- Shatkin, G. (2008) The city and the bottom line: urban megaprojects and the privatization of planning in Southeast Asia, *Environment and Planning A*, 40(2), pp. 383–401.
- Schumacher, T. (1986) Buildings and streets: notes on configuration and use, in S. Anderson (Ed.) *On Streets*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- Thanh Uy Ha Noi (Communist Party of Hanoi) (1998) CTR12/UBND *Chương trình phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và 2010* (Hanoi Housing Development Plan for the Years 2000 to 2010).
- Tran, H.-A. & Yip, N.-M. (2008) Caught between plan and market: Vietnam's housing reform in the transition to a market economy, *Urban Policy and Research*, 26(3), pp. 309–323.
- The World Bank 2011, *Vietnam Urbanization Review*, Technical Assistance Report, Nov. 2011.
- Vinaconex (2014), <http://www.vinaconex.com.vn/?id=592>, accessed 17 January 2013, author's translation.

xu hướng

Giải thưởng eVolo 2016 Những ý tưởng cao ốc đột phá cho tương lai



CUỘC THI THIẾT KẾ DO TẠP CHÍ *EVOLO* TỔ CHỨC NHẪM TÌM RA NHỮNG Ý TƯỞNG CÓ KHẢ NĂNG LÀM THAY ĐỔI NHẬN THỨC CỦA CON NGƯỜI VỀ NHÀ CAO TẦNG. DƯỚI ĐÂY LÀ NHỮNG THIẾT KẾ ĐẠT GIẢI NĂM 2016. (Tổng hợp từ *eVolo*, *Zing News*)

Giải Nhất: New York Horizon

Yitan Sun, Jianshi Wu (Mỹ)

Nhắc tới nhà cao tầng là người ta nghĩ ngay đến những tòa nhà chọc trời. Tuy nhiên, thiết kế *New York Horizon* đã thay đổi suy nghĩ ấy. Công trình này đào sâu xuống lòng đất bên dưới công viên Central Park 30m và được bao quanh bởi bức tường cao

300m. Siêu công trình này tạo ra phần diện tích lên tới 18 km², rộng gấp 80 lần Empire State Building - tòa nhà cao thứ 12 trên thế giới. Đây là công trình đạt giải nhất trong cuộc thi năm nay của *eVolo*.





2 Giải Nhì: The Hive

Hadeel Ayed Mohammad, Yifeng Zhao, Chengda Zhu (Mỹ)

The Hive - thiết kế dành cho tương lai khi máy bay không người lái trở nên phổ biến và cần có chỗ đậu riêng trên các tòa nhà cao tầng. Công trình này được thiết kế với nhiều khu đỗ dành cho các loại máy bay không người lái khác nhau.

3 Giải Ba: Data Skyscraper

Valeria Mercuri, Marco Merletti (Italy)

Hiện nay, các trung tâm dữ liệu tiêu tốn rất nhiều năng lượng và luôn cần được làm mát. Giải pháp được đưa ra là xây dựng trung tâm dữ liệu ở một nơi lạnh giá, như Iceland. Và công trình này chính là giải pháp hoàn hảo. Thiết kế của công trình cũng nói lên ý nghĩa như một bảng mạch chủ của nó.

CÁC GIẢI DANH DỰ:

4 Trans-Pital

Chen Linag, Jia Tongyu, Sun Bo, Wang Qun, Zhang Kai, Choi Minhye (Trung Quốc)

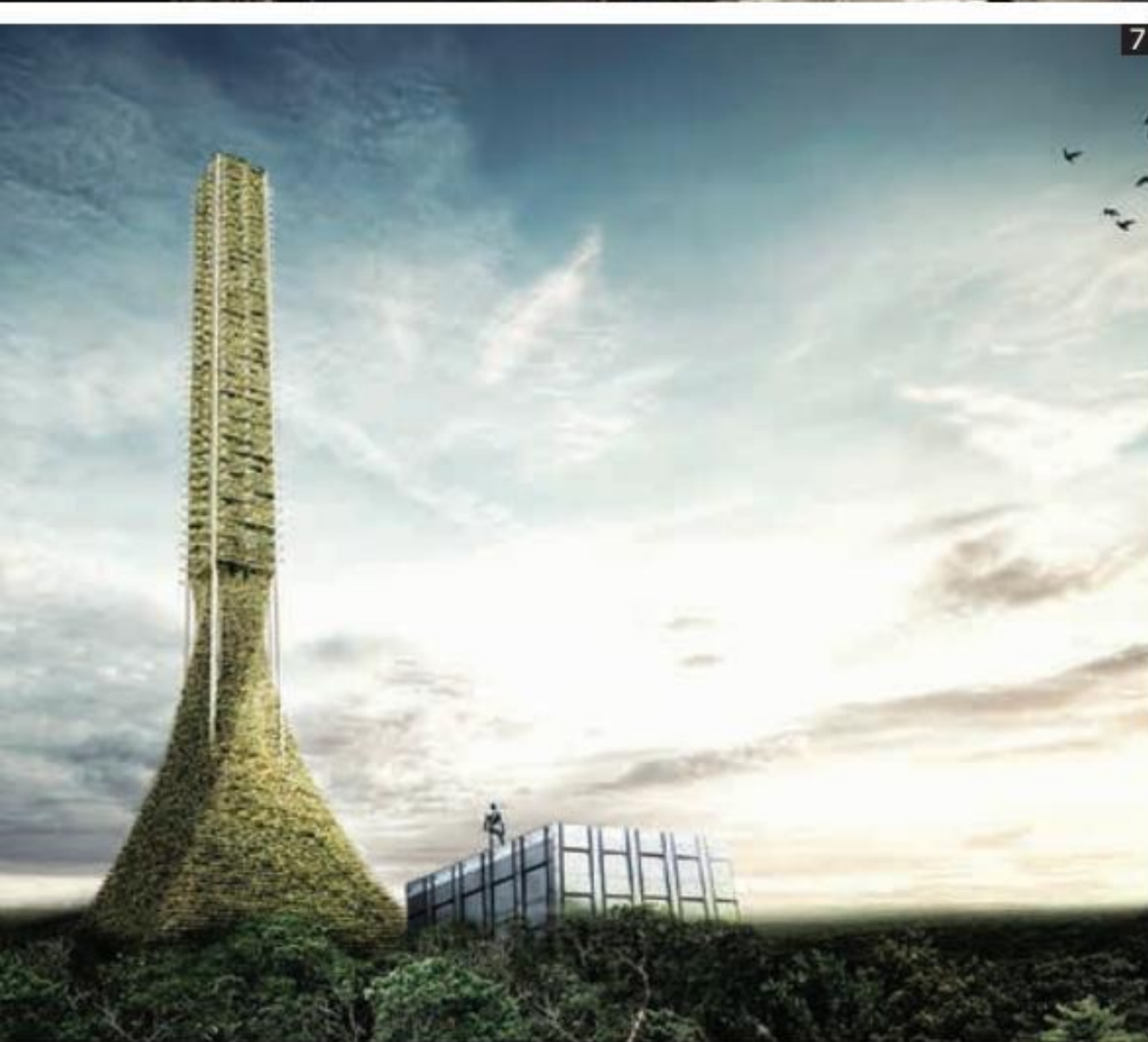
"Bệnh viện chuyển động" là tên gọi dành cho công trình bệnh viện mà ở đó bệnh nhân không phải tự đi lại. Họ chỉ việc thả mình vào những "khối di chuyển" của tòa nhà để được đưa đi khắp nơi mà chẳng tốn mấy công sức.

5 Air-Stalagmite

Changsoo Park, Sizhe Chen (Mỹ)

Air-Stalagmite là giải pháp hoàn hảo để đối phó với ô nhiễm môi trường. Công trình được thiết kế như một máy lọc với máy hút chân không khổng lồ dưới chân. Không khí ô nhiễm được hút vào trong và làm sạch bởi vô số bộ lọc đặt dọc tòa nhà.





6 Cloud Craft

Michael Militello, Amar Shah (Mỹ)

Cao ốc Cloud Craft được thiết kế nhằm giúp giảm hạn hán với "hạt giống mưa". Tòa nhà sẽ bơm các hóa chất an toàn với môi trường vào khí quyển và kích thích tạo mây.

7 Babel: Return To Nature Skyscraper

Nathakit Sae-Tan, Prapatsorn Sukkaset (Thái Lan)

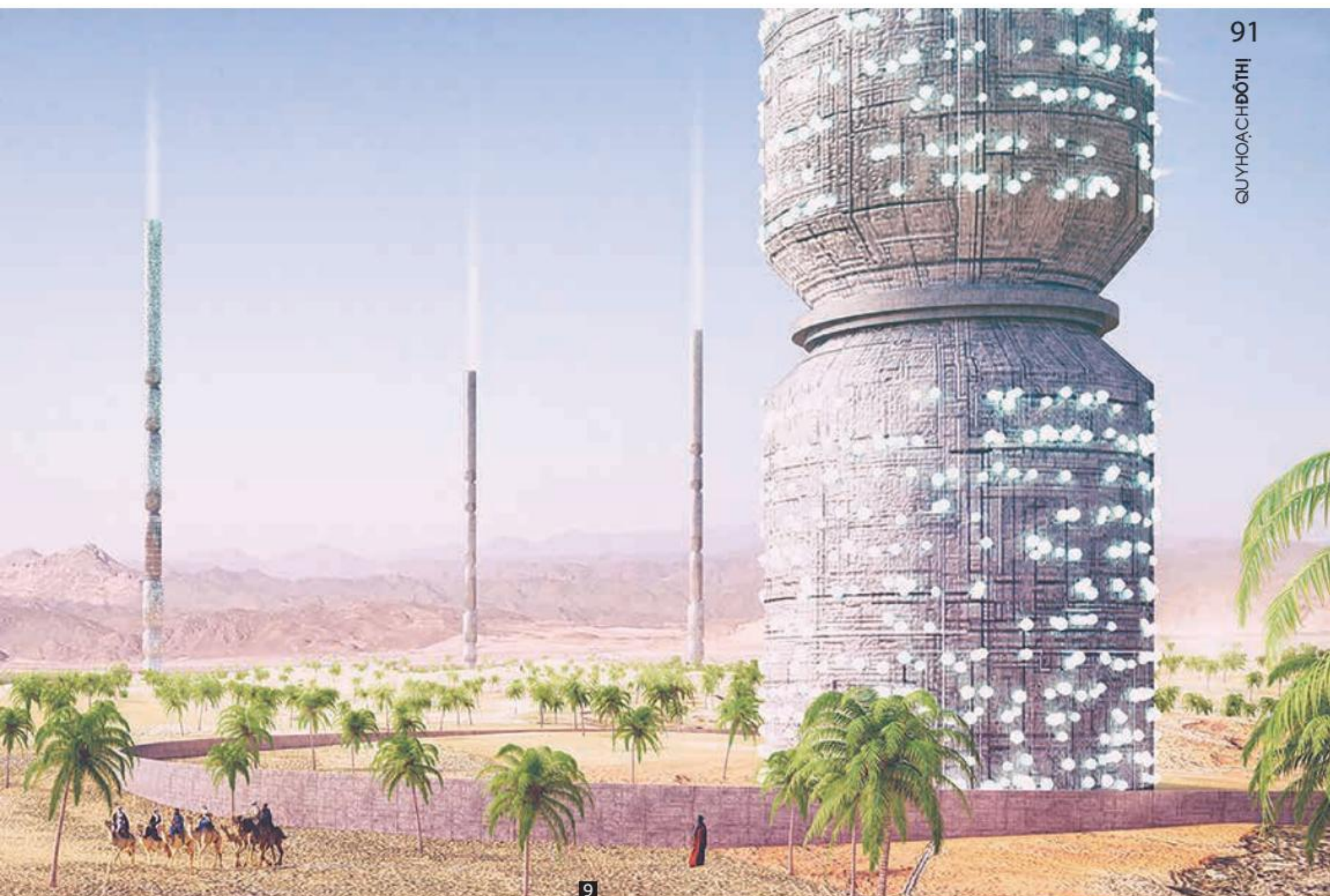
Babel được thiết kế cho tương lai khi các nguồn tài nguyên cạn kiệt và những công trình tiên tiến như thế này sẽ cung cấp cả thức ăn và không gian sống cho con người.



8 Re-Cover

Soomin Kim, Seo-Hyun Oh (Hàn Quốc)

Như một nhà kính khổng lồ, Re-Cover là hiện thân cho sự bền vững trong kiến trúc đô thị. Tòa nhà được trang bị hệ thống kiểm soát khí hậu, nhờ đó, con người có thể canh tác nông nghiệp ngay tại đây.



9

9 The Valley Of Giants

Eric Randall Morris, Galo Canizares (Mỹ)

Khu tổ hợp Valley of the Giants giống như một ốc đảo nhân tạo trên sa mạc. Tại tòa nhà hình trụ thon thả này, người ta có thể trồng cây, thu thập và xử lý nước; và thụ phấn cho khu vực xung quanh.

10 Global Cooling Skyscraper

Paolo Venturella Cosimo Scotucci (Italy)

Ý tưởng về một nhà kính khổng lồ là giải pháp triệt để cho tình trạng biến đổi khí hậu. Tòa nhà này cũng sản sinh năng lượng tái tạo, kể cả khi hấp thụ khí nóng từ bề mặt trái đất.

10





11

- 11 Tower Of New Arcadia**
Joseph Konrad Kosmas Schneider,
Vincent Johann Moller (CHLB Đức)

- 12 Sensory Skyscraper**
Alexandr Pincov, Heng Chang (Moldova,
Trung Quốc)



12



13 Taiwan Babel Tower

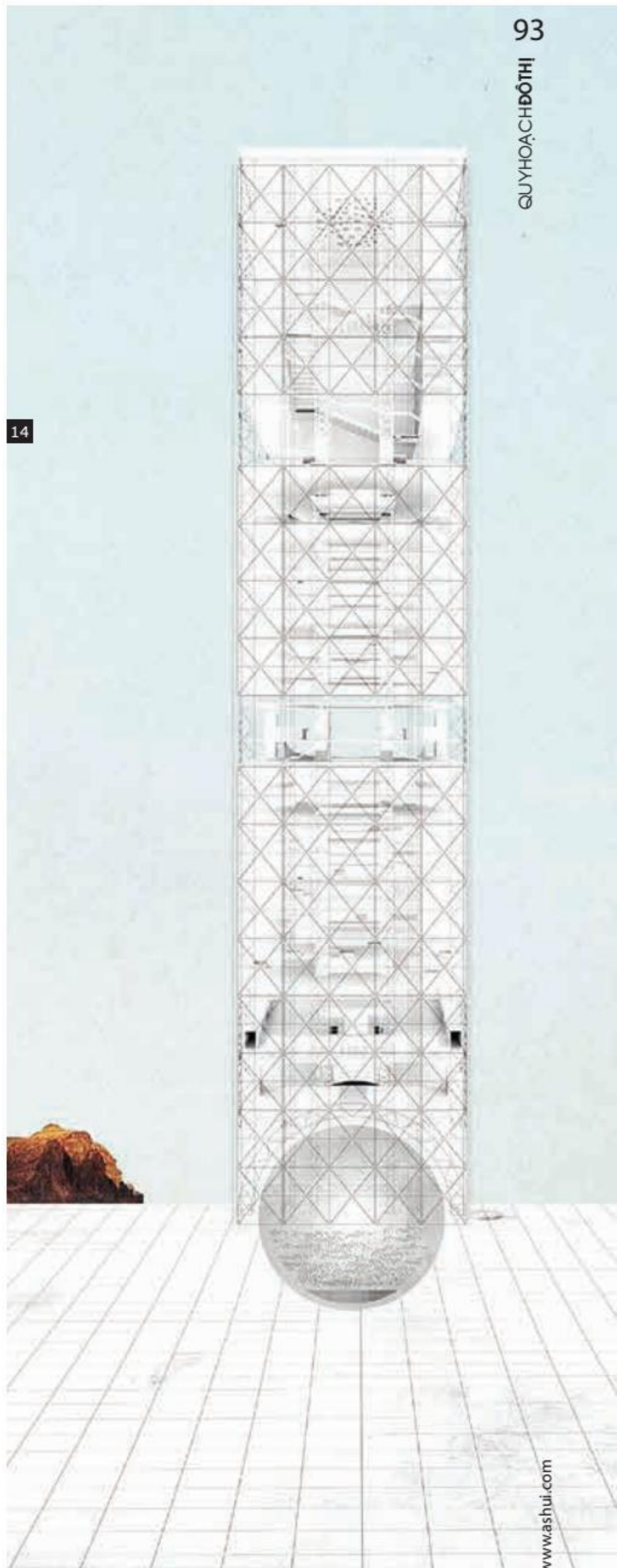
Lu Te Hsin (Đài Loan)

14 Agora: Vertical Streetscape

Alessandro Arcangeli, Filippo Fiorani (Hà Lan)

15 Land-Escape

Abolhassan Karimi, Amir Khosravi, Soudabeh Abbasi Azar, Shima Khoshpasand, Fatemeh Salehi Amiri, Maryam Nademi, Neshat Mirhadizadi (Iran)





16 Healing Matrix
Jie Liu, Wen Sun, Hewen Suo (Canada)

17 The Displacement Or The Revolt Of Abandoned Architecture
Ko Anthony Chun Ming (Hong Kong)

18 Neza York Towers
Israel López Balan, Gabriel Mendoza Cruz, Ana Saraí Lombardini Hernández, Yayo Melgoza Acuatla (Mexico)

19 Towards Unity: Suturing Cyprus Lin Rujia (Trung Quốc)



- 20 A Core Issue Against Smog: The New Urban Air Infrastructure**
Fangshuo Liu, Xiaoyu Wu, Qianhui Liang, Jin Che, Shoda Tomoki, Pablo Mariano Bernar Fernández-Roca (Trung Quốc, Tây Ban Nha)

- 21 Hanoi Vertical Quarter**
Minh Phuc Nguyen, Linh Phuong Phan - M Architects Ltd. (Việt Nam)

- 22 Osteon Cumulus Vertical City: Kilometer-High City**
Layton Reid, Adrian Jimenez Escarfullery, Sakib Hasan, Bryan Ruiz, Milot Pivera (Vương quốc Anh)



19



21



20



22

**23 Vertical Shanghai: Hyperlocal Monument
Of The Global Housing Crisis**

Yuta Sano, Eric Nakajima (Australia)



NỘI DUNG HỘI NGHỊ THƯỜNG TRỰC ĐOÀN CHỦ TỊCH MỞ RỘNG HỘI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

(Hà Nội, ngày 07 tháng 6 năm 2016)

NHỮNG KẾT QUẢ CHÍNH ĐẠT ĐƯỢC TRONG 06 THÁNG ĐẦU NĂM

1. Đối với công tác phát triển Hội viên:

Đầu năm 2016 đã tiến hành đại hội thành lập Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị tỉnh Quảng Nam; kết nạp thêm một số Hội viên tập thể thuộc các Hội cơ sở và hội viên cá nhân thuộc Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Thanh Hóa; tổ chức đổi thẻ hội viên. Theo kế hoạch trong năm 2016-2017 sẽ thành lập Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị tỉnh Điện Biên, và triển khai thành lập Hội ở các địa phương theo kế hoạch.

2. Đối với công tác tư vấn, phản biện và giám định xã hội:

Hội đã nhận được nhiều công văn đề nghị đóng góp ý kiến cho các văn bản pháp luật liên quan đến quy hoạch xây dựng và quản lý quy hoạch - kiến trúc đô thị của một số bộ, ngành, tỉnh, thành phố; đóng góp ý kiến đối với nhiều đồ án, đề án, dự án... và đã hoàn thành phản biện lần 1 cho 03 đồ án, dự án quan trọng. Hội đã cử các chuyên gia có kinh nghiệm tham gia đóng góp ý kiến. Các chuyên gia của Hội thường xuyên gặp gỡ các cơ quan truyền thông (báo chí, truyền hình) trả lời phỏng vấn phản biện một số vấn đề được xã hội quan tâm; các ý kiến đóng góp đều đạt chất lượng, thiết thực, được các cơ quan quản lý nhà nước, địa phương ghi nhận.

3. Công tác nghiên cứu khoa học:

Năm 2015-2016, Bộ Xây dựng đã giao Hội thực hiện Dự án sự nghiệp kinh tế "Điều tra, khảo sát đánh giá các văn bản luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Đề xuất các nội dung cần bổ sung điều chỉnh và huy động sự tham gia của các hội nghề nghiệp và cộng đồng trong quá trình lập, thẩm định và quản lý quy hoạch xây dựng". Đề tài đã được phân công cho một số chuyên gia của Hội thực hiện, đến nay đã cơ bản hoàn thành, và tổ chức nghiệm thu ngày 3/6/2016 đạt kết quả tốt.

4. Công tác thông tin tuyên truyền phổ biến kiến thức:

Câu lạc bộ Điện ảnh Kiến trúc (do Ashui.com phụ trách) đã duy trì hoạt động đều đặn hàng tháng – chiếu các bộ phim về quy hoạch đô thị và kiến trúc của thế giới, bổ ích đối với nghề nghiệp, được các kiến trúc sư và những người tham gia công tác phát triển đô thị nhiệt tình hưởng ứng. Hiện nay đang mở rộng hoạt động Câu lạc bộ tại các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Vũng Tàu, Thái Nguyên.

5. Về Giải thưởng Quy hoạch Quốc gia:

Hội đang hoàn thiện Đề án "Giải thưởng Quy hoạch Quốc gia" để năm 2017 sẽ là năm đầu tiên tổ chức.

6. Hợp tác quốc tế:

Hội đã tham gia một số dự án hợp tác với các tổ chức quốc tế như Quỹ Châu Á, Ngân hàng Châu Á, Liên minh châu Âu, KOICA... thực hiện dự án *Xây dựng Bộ chỉ số đô thị chống chịu với biến đổi khí hậu*, triển khai 10 lớp tập huấn tại các thành phố Lào Cai, Cẩm Phả, Hội An, Cà Mau và đô thị Gia Nghĩa; Tham gia Dự án "Đô thị xanh, thông minh" có nguồn vốn ODA do Tổ chức KOICA tài trợ, áp dụng tại Khu đô thị Yên Bình (tỉnh Thái Nguyên) và TP. Rạch Giá (tỉnh Kiên Giang); Làm việc với Đại sứ quán Hungary tại Việt Nam để triển khai các hoạt động hợp tác.

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM 06 THÁNG CUỐI NĂM

Hội nghị thống nhất kế hoạch triển khai các công việc trọng tâm từ nay đến cuối năm 2016, đồng thời phân công nhiệm vụ cho các đơn vị như sau:

1. Được sự đồng ý của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam tại công văn số 20152/UBND-KTN ngày 12/5/2016 về việc tổ chức hội thảo quốc tế "Quy hoạch Phát triển hệ thống đô thị tỉnh Quảng Nam trong quá trình đô thị hóa và hội nhập quốc tế". Phân công Văn phòng Trung ương Hội phối hợp với Sở Xây dựng Quảng Nam, Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Quảng Nam triển khai công tác chuẩn bị hội thảo, xây dựng kế hoạch và nội dung chương trình hội thảo. Thời gian dự kiến vào ngày 9/9/2016, địa điểm tại thành phố Tam Kỳ. Trong dịp này Hội dự kiến sẽ có buổi gặp gỡ và làm việc với lãnh đạo UBND tỉnh Quảng Nam và UBND thành phố Tam Kỳ về vấn đề quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị tỉnh Quảng Nam và thành phố Tam Kỳ. Trước ngày hội thảo, Hội sẽ tổ chức hội nghị Đoàn Chủ tịch mở rộng;

2. Văn phòng Trung ương Hội tiếp tục gửi thông báo số 03 về kế hoạch lập đoàn công tác tham dự hội nghị lãnh đạo bốn Hội Quy hoạch đô thị của Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Việt Nam, và hội thảo khoa học do Hội Quy hoạch đô thị Đài Loan tổ chức, có kết hợp tham quan học tập tại Đài Loan, đến các Hội cơ sở, chi hội, hội viên tập thể để tham gia; Đôn đốc các chuyên gia gửi bài tham luận đầy đủ về Văn phòng Hội để gửi Ban tổ chức và phân

công chuyên gia Việt Nam trình bày tham luận tại các tiểu ban;
3. Ban Đào tạo và Hợp tác quốc tế triển khai tổ chức chấm và trao giải thưởng đồ án sinh viên tốt nghiệp xuất sắc chuyên ngành Quy hoạch - hạ tầng kỹ thuật đô thị và quản lý đô thị năm 2016, thời gian vào tháng 11/2016 nhân dịp ngày Nhà giáo Việt Nam; KTS Phùng Anh Tiến đẩy mạnh hoạt động "Câu lạc bộ Quy hoạch trẻ" đã được thành lập tại Hà Nội; tiếp tục thành lập "Câu lạc bộ Quy hoạch trẻ" tại khu vực Miền Trung (thành phố Đà Nẵng) và khu vực Miền Nam (Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Tạp chí Quy hoạch Đô thị tiếp tục phát hành số 24 trong tháng 06/2016;

5. Tiếp tục tham gia công tác tư vấn phản biện xã hội; Hoàn thành dự án sự nghiệp kinh tế, dự án đào tạo đang thực hiện; Tiếp tục xây dựng các dự án mới và đẩy mạnh hoạt động nghiệp vụ để tạo nguồn tài chính cho hoạt động Hội;

6. Các chuyên gia đã được phân công khẩn trương hoàn thành công tác phản biện đối với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch Vùng

Thành phố Hồ Chí Minh; Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc quận Hoàn Kiếm, và Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận;

7. Tiếp tục công tác lý luận, phê bình về quy hoạch phát triển đô thị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng (truyền hình, báo chí, tạp chí...) với những vấn đề mà xã hội quan tâm như: ngập úng, nhà cao tầng, tầng hầm, tắc nghẽn giao thông, thiết kế đô thị (quảng cáo theo tuyến phố)...

8. Các Ban của Hội tổ chức họp xây dựng kế hoạch hoạt động theo nhiệm vụ chức năng của mình. Văn phòng hội tiếp tục việc đổi thẻ hội viên và thu hội phí đầy đủ;

9. Hội nghị Ban chấp hành Trung ương Hội lần thứ 3 sẽ được tổ chức vào cuối năm 2016. Văn phòng Trung ương Hội lên kế hoạch và nội dung hội nghị. Nhân dịp này Trung ương Hội sẽ tổ chức hội thảo khoa học, dự kiến tại Đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

GIẢI VÔ ĐỊCH CỜ VUA CÁC NHÓM TUỔI ĐÔNG NAM Á LẦN THỨ 17 (2016)

Gải vô địch cờ Vua các nhóm tuổi Đông Nam Á 2016 được tổ chức tại thành phố Pattaya, Thái Lan, từ ngày 29/5/2016 đến ngày 7/6/2016. Giải này được tổ chức mỗi năm một lần và đây là giải lần thứ 17.

Giải năm nay có 339 kỳ thủ tham dự đến từ các quốc gia Đông Nam Á và một số quốc gia ngoài khu vực trên. Các nhóm tuổi tham dự giải bao gồm U6 (6 tuổi trở xuống), U8, U10, U12, U14, U16, U18, U20, A50 (50 tuổi trở lên) và A65.

Tham dự giải này đoàn Việt Nam có trên 140 vận động viên thi đấu ở các nhóm tuổi với 3 nội dung thi đấu là cờ tiêu

chuẩn, cờ nhanh và cờ chớp nhoáng. Đây là năm thứ 17 đoàn Việt Nam tham dự và liên tục là đoàn dẫn đầu giải cờ này. Kết thúc giải, đoàn Việt Nam xếp thứ Nhất toàn đoàn với 74 huy chương Vàng, 48 Bạc và 31 Đồng.

PGS.TS. Lưu Đức Hải, sinh năm 1950, Phó Chủ tịch Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam, đã giành kết quả:

- Huy chương vàng cờ tiêu chuẩn (90 phút cho mỗi bên trong một ván cờ)
- Huy chương vàng cờ nhanh (25 phút cho mỗi bên)
- Huy chương đồng cờ chớp (5 phút cho mỗi bên)
- Được phong cấp Đại Kiện tướng Đông Nam Á tại Giải vô địch cờ vua nhóm tuổi A65 Đông Nam Á lần thứ 17.





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ TM VN ĐÀ THÀNH

Trụ sở chính: 258 đường 2/9, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 0511 3624 667

Fax: 0511 3797 815

Website: www.vndathanh.com.vn - Email: info@vndathanh.com.vn

Các đơn vị thành viên

Sàn giao dịch Bất Động Sản VN Đà Thành

Địa chỉ: Tầng 1, 258 đường 2/9, Q.Hải Châu, TP.Đà Nẵng

Chi nhánh tỉnh Quảng Nam

Địa chỉ: 240 Phạm Văn Đồng, TT.Núi Thành, H.Núi Thành, Quảng Nam

Chi nhánh Đà Nẵng I

Địa chỉ: Tầng 2, 258 đường 2/9, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Ban Quản lý dự án

Địa chỉ: Tầng 3, 258 đường 2/9, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Xí nghiệp Xây lắp số 1

Địa chỉ: Tầng 4, 258 đường 2/9, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng

Địa chỉ: 103 đường 30/4, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng

Trung tâm Tư vấn quản lý dự án

Địa chỉ: 126 Lý Nhân Tông, P.Khuê Trung, Q.Cẩm Lệ, Đà Nẵng

Chi nhánh Buôn Hồ - Đắk Lắk

Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

VN Đà Thành - Chắp cánh cho khát vọng an cư



Smart & Green City



THAY ĐỔI MỚI, THỬ THÁCH MỚI, CƠ HỘI MỚI

Với phương châm "thành công của khách hàng là giá trị của doanh nghiệp",
JUNGDO UIT vận hành hoạt động với sự sáng tạo
công nghệ cao dựa trên bề dày kinh nghiệm tích lũy cho
các dự án đã được kiểm định chất lượng trong lĩnh vực phát triển
quy hoạch đô thị và thông tin địa không gian.

Mục tiêu của chúng tôi
là hướng tới trở thành một công ty hàng đầu về
phát triển đô thị xanh và thân thiện môi trường.



Smart Green City



Quy hoạch
Smart Green city



Xây dựng hệ thống &
Quy hoạch đô thị ít lượng khí thải



Quy hoạch đô thị

Quy hoạch cơ bản đô thị
& Quy hoạch quản trị



Quy hoạch cho
các đơn vị quận huyện



Dự án phát triển đô thị



Tổ hợp công nghiệp



Quy hoạch thu hút
khách du lịch

Thông tin đô thị



Hệ thống thông tin đất đai
(LIS)



Hệ thống thông tin
quy hoạch đô thị (UPIS)



Hệ thống đánh giá
sự thích hợp đất đai (LSA)

Không gian địa lý (GeoNURIS)



Electric Package



GIS cho
phân phối Electricity



Hệ thống
quản lý GAS & Utilities



G-CRM